

北京金融街投资（集团）有限公司
二〇二二年度
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
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
合并及公司资产减值准备情况表	9-10
财务报表附注	11-103

审计报告

致同审字（2023）第 110A016493 号

北京金融街投资（集团）有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称金融街集团）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年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、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，公允反映了金融街集团 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 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，我们独立于金融街集团，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

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

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

治理层负责监督金融街集团的财务报告过程。

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：

(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，就可能对金融街集团的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金融街集团不能持续经营。

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

(6) 就金融街集团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。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二三年四月二十八日

合并及公司资产负债表

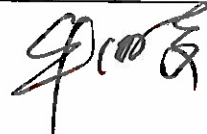
2022年12月31日

编制单位：北京金融街投资(集团)有限公司

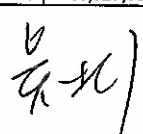
金额单位：元

目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	26,244,615,892.70	2,656,937,873.17	23,801,963,676.51	348,420,148.03
△结算备付金					
△拆出资金					
交易性金融资产	八、2	8,491,801,538.42		5,769,459,736.55	
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	八、3	1,066,903,294.48	19,055,173.73	1,207,275,115.99	19,593,853.90
应收款项融资					
预付款项	八、4	5,503,491,378.78	253,780.11	4,436,361,081.53	219,641.55
△应收保费	八、5	396,086,397.20		221,682,795.27	
△应收分保账款	八、6	17,367,412.62		19,367,734.12	
△应收分保合同准备金	八、7	90,862,705.15		78,384,316.56	
应收资金集中管理款					
其他应收款	八、8	11,429,080,130.00	10,027,300.00	14,741,939,378.47	3,042,270,981.81
其中：应收股利				111,000,000.00	
△买入返售金融资产	八、9	770,847,604.54		496,606,158.82	
存货	八、10	79,090,639,956.10		89,099,973,344.01	
其中：原材料		178,870.59		257,080.25	
库存商品（产成品）		28,407,809,957.03		24,600,886,805.43	
合同资产	八、11	353,523,630.39			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	八、12	2,935,927,451.94		1,202,360,148.21	
其他流动资产	八、13	3,135,918,478.08	6,229,076.87	3,360,566,780.94	
流动资产合计		139,527,065,870.40	2,692,503,203.88	144,435,940,266.98	3,410,504,625.29
非流动资产：					
△发放贷款和垫款					
债权投资	八、14	31,201,699,175.29		21,748,954,179.18	
其他债权投资	八、15	2,739,782,899.24		3,807,909,359.21	
长期应收款	八、16	21,080,678.87			
长期股权投资	八、17	14,052,534,833.40	36,996,497,851.62	13,877,945,301.87	34,394,164,684.25
其他权益工具投资	八、18	1,366,069,317.42		1,279,006,169.65	
其他非流动金融资产	八、19	18,047,228,902.99	100,000.00	14,104,907,418.31	100,000.00
投资性房地产	八、20	47,519,164,793.27	962,810,327.00	46,133,298,268.25	962,292,166.00
固定资产	八、21	4,699,981,613.62	355,090,192.93	4,638,510,146.25	14,513,737.42
其中：固定资产原价		6,809,974,051.29	374,445,046.75	6,582,668,363.88	22,347,997.06
累计折旧		2,109,992,437.67	19,354,853.82	1,944,158,217.63	7,834,259.64
固定资产减值准备					
在建工程	八、22	33,804,595.12		825,866,857.40	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	八、23	1,614,780,908.60		1,369,779,725.32	
无形资产	八、24	1,038,669,617.52	13,382,628.61	1,132,637,770.24	15,127,373.42
开发支出	八、25	84,905.70		84,905.70	
商誉	八、26	325,147.99		230,107,435.85	
长期待摊费用	八、27	260,043,789.30		250,410,325.29	
递延所得税资产	八、28	3,216,849,668.51		2,563,883,997.03	
其他非流动资产	八、29	7,901,068,096.79	7,118,772.00	6,350,066,394.49	1,067,118,772.00
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		133,713,168,943.63	38,334,999,772.16	118,313,368,254.04	36,453,316,733.09
资产总计		273,240,234,814.03	41,027,502,976.04	262,749,308,521.02	39,863,821,358.38

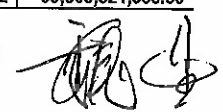
企业负责人：

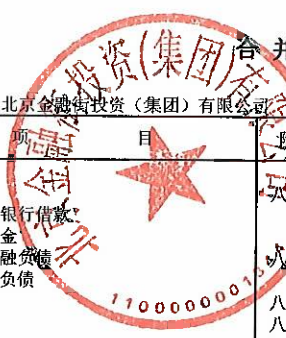


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并及公司资产负债表 (续)
2022年12月31日

编制单位: 北京金融街投资(集团)有限公司 金额单位: 元

项目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	八、30	107,000,000.00		30,011,763.89	
△向中央银行借款					
△拆入资金					
交易性金融负债	八、31	124,774,328.04		40,465,161.29	
衍生金融负债					
应付票据	八、32	82,700,865.38		177,560,297.29	
应付账款	八、33	10,661,933,857.07		11,310,734,854.31	
预收款项	八、34	2,370,729,689.13	195,001.84	540,236,188.72	390,818.32
合同负债	八、35	10,068,953,977.95		13,233,620,650.39	
△卖出回购金融资产款	八、36	10,455,630,131.48		5,389,643,996.25	
△吸收存款及同业存放	八、37	38,335,710.96		7,171,019.73	
△代理买卖证券款					
△代理承销证券款					
应付职工薪酬	八、38	727,119,194.12	30,766,803.09	707,545,638.07	35,790,463.82
其中: 应付工资		564,491,734.55	24,220,849.26	573,364,439.29	30,006,727.22
应付福利费					
#其中: 职工奖励及福利基金					
应交税费	八、39	2,247,624,143.41	263,523.48	4,125,973,621.19	3,892,696.50
其中: 应交税金		2,241,941,316.22	263,523.48	4,115,166,917.84	3,838,226.92
其他应付款	八、40	5,560,756,446.89	1,890,718,165.51	7,472,194,207.03	632,411,190.90
其中: 应付股利					
△应付手续费及佣金		280,445,885.23		346,576,996.64	
△应付分保账款	八、41	26,501,152.31		1,936,163.13	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、42	14,298,832,291.11	62,742,353.32	19,247,752,282.46	3,729,338,446.17
其他流动负债	八、43	13,412,169,823.45	1,573,363.01	10,659,158,061.45	1,746,104.27
流动负债合计		70,463,507,496.53	1,986,259,210.25	73,290,580,901.84	4,403,569,719.98
非流动负债:					
△保险合同准备金	八、44	42,655,046,636.15		34,700,063,064.98	
长期借款	八、45	42,021,819,885.29	604,200,000.00	36,742,324,133.57	
应付债券	八、46	40,935,808,755.84	5,798,200,000.00	40,065,581,235.91	2,098,800,000.00
其中: 优先股					
永续债					
租赁负债	八、47	1,191,079,027.58		871,521,757.87	
长期应付款	八、48	1,984,450,829.35		1,989,540,656.14	
长期应付职工薪酬	八、49	5,347,217.00		5,609,007.00	
预计负债					
递延收益	八、50	25,770,178.88	177,000.00	7,180,140.11	177,000.00
递延所得税负债	八、28	5,402,685,566.07	230,763,096.79	5,050,243,049.80	230,633,556.54
其他非流动负债	八、51	15,969,156.84		9,486,377.08	
其中: 特准储备基金					
非流动负债合计		134,237,977,253.00	6,633,340,096.79	119,441,549,422.46	2,329,610,556.54
负债合计		204,701,484,749.53	8,619,599,307.04	192,732,130,324.30	6,733,180,276.52
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	八、52	11,222,483,479.25	11,222,483,479.25	11,203,729,362.43	11,203,729,362.43
国家资本		4,318,483,479.25	4,318,483,479.25	4,299,729,362.43	4,299,729,362.43
国有法人资本		6,904,000,000.00	6,904,000,000.00	6,904,000,000.00	6,904,000,000.00
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		11,222,483,479.25	11,222,483,479.25	11,203,729,362.43	11,203,729,362.43
其他权益工具					
其中: 优先股					
永续债					
资本公积	八、53	10,166,782,171.43	18,391,001,894.65	10,104,389,879.94	19,052,059,238.49
减: 库存股					
其他综合收益		2,359,279,175.84	-119,504,529.32	2,476,271,529.66	-146,144,634.18
其中: 外币报表折算差额		585,192.51		516,558.38	
专项储备					
盈余公积	八、54	357,913,425.65	357,913,425.65	357,463,608.35	357,463,608.35
其中: 法定公积金		357,913,425.65	357,913,425.65	357,463,608.35	357,463,608.35
任意公积金					
#储备基金					
#企业发展基金					
#利润归还投资					
△一般风险准备					
未分配利润	八、55	12,532,301,653.29	2,556,009,398.77	12,563,019,831.72	2,663,533,506.77
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		36,638,759,905.46	32,407,903,669.00	36,704,874,212.10	33,130,641,081.86
*少数股东权益		31,899,590,159.04		33,312,303,984.62	
所有者权益(或股东权益)合计		68,538,350,064.50	32,407,903,669.00	70,017,178,196.72	33,130,641,081.86
负债和所有者权益(或股东权益)总计		273,240,234,814.03	41,027,502,976.04	262,749,308,521.02	39,863,821,358.38

企业负责人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

合并及公司利润表

2022年度

编制单位：北京金融街投资(集团)有限公司

金额单位：元

目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		37,854,959,071.51	83,218,137.50	38,144,113,549.22	81,200,412.33
其中：营业收入	八、56	23,141,841,324.71	83,218,137.50	27,146,874,482.28	81,200,412.33
△利息收入					
△已赚保费					
△手续费及佣金收入	八、57	14,712,713,746.80		10,997,239,066.94	
二、营业总成本		40,256,243,181.23	319,357,128.31	38,442,575,576.27	292,437,763.46
其中：营业成本	八、56	19,948,796,589.97		21,828,851,508.67	
△利息支出					
△手续费及佣金支出	八、58	2,946,091,896.12		1,939,663,627.85	
△退保金	八、59	2,833,603,553.36		918,369,766.42	
△赔付支出净额	八、60	1,552,661,370.10		1,818,332,654.30	
△提取保险责任准备金净额	八、61	7,938,900,010.81		6,485,184,172.14	
△保单红利支出		111,456,125.11		91,692,297.33	
△分保费用				816,684.94	
税金及附加		607,149,759.69	11,618,406.46	1,072,476,525.92	9,388,458.26
销售费用	八、62	818,736,605.88		928,416,964.53	
管理费用	八、63	2,016,286,937.95	83,153,314.35	1,937,545,899.13	83,080,467.57
研发费用					
财务费用	八、64	1,482,561,332.24	224,585,407.50	1,421,225,475.14	199,968,837.63
其中：利息费用		2,471,744,710.07	253,993,686.24	2,336,392,102.13	247,272,333.33
利息收入		940,122,848.67	31,367,614.51	963,569,158.74	60,479,069.65
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-61,991,923.26		17,812,991.78	
其他					
加：其他收益	八、65	56,952,450.40	46,085.70	55,812,908.35	
投资收益（损失以“-”号填列）	八、66	2,377,581,723.75	240,328,277.81	3,031,354,983.51	2,397,578,973.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-89,956,546.45	143,384,389.53	73,404,668.70	199,292,253.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		106,295,701.45		151,233,400.00	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		176.78		-44.77	
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）	八、67	789,768,082.39	518,161.00	1,150,658,427.14	5,567,875.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、68	27,256,123.20		-98,496,252.53	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、69	-371,427,656.89		-737,324,675.27	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、70	-10,851,349.89		5,762,555.79	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		467,591,440.02	4,753,533.70	3,109,385,875.17	2,191,909,497.24
加：营业外收入	八、71	144,507,789.52	293,370.48	132,418,427.12	6,445,699.97
其中：政府补助		3,000,000.00			
减：营业外支出	八、72	9,992,640.97	419,190.96	47,899,064.61	3,733.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		602,106,588.57	4,627,713.22	3,193,825,237.68	2,198,352,463.71
减：所得税费用	八、73	495,849,859.67	129,540.25	1,232,570,697.37	1,391,968.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		106,256,728.90	4,498,172.97	1,961,254,540.31	2,196,960,494.96
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		312,569,694.80	4,498,172.97	850,911,521.30	2,196,960,494.96
2. 少数股东损益		-206,312,965.90		1,110,343,019.01	
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润		106,256,728.90	4,498,172.97	1,961,254,540.31	2,196,960,494.96
2. 终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		-716,377,116.22	26,640,104.86	22,669,711.37	-27,914,430.95
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、74	-348,257,946.08	26,640,104.86	21,578,834.27	-27,914,430.95
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-322,733,059.20	27,488,258.71	-31,569,773.16	-29,050,409.60
1. 重新计量设定受益计划变动额		17,780.14		-38,246.11	
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		24,459,774.59	27,488,258.71	-28,848,305.77	-29,050,409.60
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-347,210,613.93		-2,683,221.28	
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		-25,524,886.88	-848,153.85	53,148,607.43	1,135,978.65
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-2,619,127.41	-848,153.85	1,776,689.87	1,135,978.65
2. 其他债权投资公允价值变动		-26,265,142.89		15,680,151.79	
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4. 其他债权投资信用减值准备		-847,179.70		2,531,910.71	
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
6. 外币财务报表折算差额		68,634.13		-10,572.39	
7. 其他		4,137,928.99		33,170,427.45	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-368,119,170.14		1,081,877.10	
七、综合收益总额		-610,120,387.32	31,138,277.83	1,983,915,251.68	2,169,046,064.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		-35,688,251.28	31,138,277.83	872,490,355.57	2,169,046,064.01
*归属于少数股东的综合收益总额		-574,432,136.04		1,111,424,896.11	

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并及公司现金流量表

2022年度

编制单位：北京金融街投资(集团)有限公司

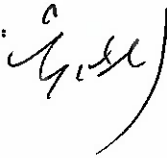
金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		21,303,435,601.37	90,448,746.06	27,928,836,019.23	83,554,681.40
△客户存款和同业存放款项净增加额		31,165,729.86		-2,905,054.91	
△向中央银行借款净增加额					
△向其他金融机构拆入资金净增加额					
△收到原保险合同保费取得的现金		13,858,624,350.79		10,207,548,913.66	
△收到再保业务现金净额		-4,697,758.93		-24,819,039.42	
△保户储金及投资款净增加额		2,193,811,295.27		-468,418,603.80	
△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					
△收取利息、手续费及佣金的现金					
△拆入资金净增加额					
△回购业务资金净增加额					
△代理买卖证券收到的现金净额					
收到的税费返还		515,114,509.64	10,039,368.42	435,763,763.37	
收到其他与经营活动有关的现金		12,181,072,125.05	4,926,252,514.68	10,814,361,483.19	657,552,412.17
经营活动现金流入小计		50,078,525,853.05	5,026,740,629.16	48,890,367,481.32	741,107,093.57
购买商品、接受劳务支付的现金		10,138,430,729.24		24,945,581,077.27	
△客户贷款及垫款净增加额					
△存放中央银行和同业款项净增加额		-49,864,868.04		-150,663,199.21	
△支付原保险合同赔付款项的现金		1,342,131,436.44		1,554,542,099.67	
△拆出资金净增加额					
△支付利息、手续费及佣金的现金		3,010,721,575.25		1,745,993,883.54	
△支付保单红利的现金		7,617,243.77		9,680,114.70	
支付给职工及为职工支付的现金		2,843,817,787.57	48,135,801.64	2,798,959,115.79	48,037,948.75
支付的各项税费		4,297,589,022.59	18,169,749.19	4,720,845,370.27	14,713,654.53
支付其他与经营活动有关的现金		10,485,640,819.39	637,868,808.39	5,369,582,126.60	3,069,785,953.30
经营活动现金流出小计		32,076,083,746.21	704,174,359.22	40,994,520,588.63	3,132,537,556.58
经营活动产生的现金流量净额		18,002,442,106.84	4,322,566,269.94	7,895,846,892.69	-2,391,430,463.01
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		59,352,296,380.72	314,640,000.00	42,877,971,482.91	1,232,197,290.23
取得投资收益收到的现金		1,842,654,323.23	140,643,888.28	2,057,427,329.89	2,293,212,445.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,916,677.89		42,240,051.12	2,490.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,000,000.00		3,465,942,768.00	
收到其他与投资活动有关的现金		34,018,455.65		470,211,607.10	
投资活动现金流入小计		61,240,885,837.49	455,283,888.28	48,913,793,239.02	3,525,412,226.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		306,417,549.97	12,725,683.55	238,687,988.76	3,712,224.27
投资支付的现金		76,167,700,410.86	2,794,101,900.00	53,447,472,927.20	1,100,000,000.00
△质押贷款净增加额		152,133,485.54		175,612,647.28	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,800,000,000.00		764,022,357.78	
支付其他与投资活动有关的现金		357,946,821.32		2,492.50	
投资活动现金流出小计		78,784,198,267.69	2,806,827,583.55	54,625,798,413.52	1,103,712,224.27
投资活动产生的现金流量净额		-17,543,312,430.20	-2,351,543,695.27	-5,712,005,174.50	2,421,700,001.86
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		66,300,000.00	61,400,000.00	1,684,101,000.00	77,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00		1,606,301,000.00	
取得借款收到的现金		28,015,751,822.35	4,336,000,000.00	24,684,199,992.97	
收到其他与筹资活动有关的现金		6,414,591,212.48		4,153,544,830.00	30,300,000.00
筹资活动现金流入小计		34,496,643,034.83	4,397,400,000.00	30,521,845,822.97	108,100,000.00
偿还债务支付的现金		26,635,246,861.61	3,700,600,000.00	33,140,719,822.97	899,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,917,105,846.34	354,836,999.24	5,825,473,656.89	432,510,555.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		223,770,855.88		854,059,014.62	
支付其他与筹资活动有关的现金		970,021,593.34	4,467,850.29	748,698,126.84	12,483,305.82
筹资活动现金流出小计		32,522,374,301.29	4,059,904,849.53	39,714,891,606.70	1,344,093,861.61
筹资活动产生的现金流量净额		1,974,268,733.54	337,495,150.47	-9,193,045,783.73	-1,235,993,861.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		62,141,021.18		-17,830,849.41	
五、现金及现金等价物净增加额		2,495,539,431.36	2,308,517,725.14	-7,027,034,914.95	-1,205,724,322.76
加：期初现金及现金等价物余额		23,267,271,596.46	348,420,148.03	30,294,306,511.41	1,554,144,470.79
六、期末现金及现金等价物余额		25,762,811,027.82	2,656,937,873.17	23,267,271,596.46	348,420,148.03

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

2022年度

编制单位：北京德恒投资(集团)有限公司 金额单位：元

行次	本年金额													
	实收资本(或股本)			其他权益工具			资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益			小计	少数股东权益	所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	11,203,729,362.43				10,104,389,879.94		2,476,271,529.66		357,463,808.35		12,563,019,831.72	36,704,874,212.10	33,312,303,984.62	70,017,178,196.72
2														
3														
4														
5	11,203,729,362.43				10,104,389,879.94		2,476,271,529.66		357,463,808.35		12,563,019,831.72	36,704,874,212.10	33,312,303,984.62	70,017,178,196.72
6	18,754,116.82				62,392,291.49		-416,992,553.82		449,817.30		-30,718,178.43	-86,114,306.64	-1,478,428,132.22	-1,478,428,132.22
7					62,392,291.49		-348,257,946.08				312,569,694.80	-35,688,251.28	-574,432,136.04	-610,120,387.32
8	18,754,116.82				42,645,883.18						81,146,408.31	61,400,000.00	-614,110,833.66	-532,964,425.36
9													-240,100,000.00	-178,700,000.00
10														
11														
12					19,746,408.31							19,746,408.31	-374,010,833.66	-354,264,425.35
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
31														
32														
33	11,222,483,175.25				10,166,782,171.43		2,359,273,175.84		357,913,425.65		12,532,301,653.29	36,638,759,905.46	31,899,990,159.04	68,538,760,064.50

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(续)
2022年度

编制单位: 北京金谷地投资(集团)有限公司
金额单位: 元

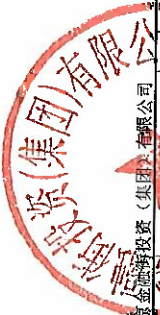
项目	上年金额										所有者 权益合计			
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	15	16	17	18										
一、上年年末余额	11,179,390,000.00				10,052,459,786.71	20	2,359,519,273.91		137,767,558.05		11,935,494,413.93	35,864,631,039.40	30,542,363,844.20	66,206,994,863.60
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	11,179,390,000.00				10,052,459,786.71		2,359,519,273.91		137,767,558.05		11,935,494,413.93	35,864,631,039.40	30,542,363,844.20	66,206,994,863.60
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额	24,339,362.43				51,930,093.23		21,578,834.27		219,696,049.50		443,401,345.12	760,945,684.55	2,500,300,170.07	66,755,932,342.10
(二) 所有者投入和减少资本	24,339,362.43				51,930,093.23		21,578,834.27				850,911,521.30	872,490,355.57	1,111,424,896.11	3,261,245,854.62
1. 所有者投入的普通股	24,339,362.43				51,930,093.23		21,578,834.27				850,911,521.30	872,490,355.57	1,111,424,896.11	3,261,245,854.62
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2. 对所有者(或股东)的分配														
3. 提取一般风险准备														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	11,203,729,362.43				10,104,389,879.94		2,476,271,529.66		357,463,608.35		12,563,019,831.72	36,704,874,212.10	33,312,303,884.62	70,017,178,196.72

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

公司所有者权益变动表
2022年度



编制单位：北京金谷投资(集团)有限公司

项 目	本年金额												
	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	所有者权益合计	
	1	2	3	4									5
一、上年年末余额	11,203,729,362.43				19,052,059,238.49		-148,144,634.18		357,463,608.35		2,663,533,506.77	33,130,641,081.86	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年末余额	11,203,729,362.43				19,052,059,238.49		-148,144,634.18		357,463,608.35		2,663,533,506.77	33,130,641,081.86	
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	18,754,116.82				-861,057,343.84		28,640,104.86		449,817.30		-107,524,108.00	-722,737,412.86	
（一）综合收益总额	18,754,116.82				-861,057,343.84		28,640,104.86		449,817.30		4,498,172.97	31,138,277.83	
（二）所有者投入和减少资本	18,754,116.82				42,645,863.18							-642,303,227.02	
1.所有者投入的普通股												61,409,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）专项储备提取和使用					-703,703,227.02							-703,703,227.02	
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	11,222,483,479.25				18,391,001,894.55		-119,504,525.32		357,813,425.65		2,556,009,398.77	32,407,903,669.00	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

公司所有者权益变动表(续)

2022年度



编制单位: 北京金迪特投资(集团)有限公司

项 目	上年金额										所有者权益合计	
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		23
一、上年年末余额	11,179,390,000.00				19,243,976,448.73				137,767,558.85		810,280,962.01	31,252,490,663.36
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	11,179,390,000.00				19,243,976,448.73				137,767,558.85		810,280,962.01	31,252,490,663.36
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	24,339,362.43				-191,917,210.24				219,696,049.50		-344.91	693,738.09
(一) 综合收益总额	24,339,362.43				-191,917,210.24				219,696,049.50		810,280,962.01	31,253,184,421.45
(二) 所有者权益内部结转												1,853,252,889.67
1. 所有者投入的普通股												1,877,456,660.41
2. 其他权益工具持有者投入资本												2,169,046,064.01
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-167,577,847.81
4. 其他												77,800,000.00
(三) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
其中: 法定公积金												
任意公积金												
# 储备基金												
# 企业发展基金												
# 利润归还投资												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年年末余额	11,203,729,362.43				19,052,059,238.49				357,463,608.35		2,663,533,506.77	33,130,641,081.86

企业负责人:

[Signature]

主管会计工作负责人:

[Signature]

会计机构负责人:

[Signature]

合并资产减值准备情况表

2022年12月31日

编制单位：北京通海投资(集团)有限公司

项目	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
年初账面余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、坏账准备	308,101,040.57	52,819,212.39			52,819,212.39	1,129,983.34	4,081,804.77	238,741.39		5,458,538.50	355,482,043.46	20
其中：应收账款坏账准备	83,332,948.27	8,301,840.88			8,301,840.88	1,129,983.34	2,284,840.02	186,741.39		3,581,044.75	88,053,242.40	21
二、存货跌价准备	1,315,707,806.70	389,983,762.28	155,858,489.84		525,852,252.12		616,380,898.83	160,718,975.72		777,078,874.55	1,064,480,283.27	22
三、合同资产减值准备		1,433,894.61			1,433,894.61						1,433,894.61	
四、合同取得成本减值准备												
五、合同履约成本减值准备												
六、持有待售资产减值准备												
七、债权投资减值准备		2,725,923.27			2,725,923.27					80,000,000.00	572,875,087.12	
八、长期股权投资减值准备	650,149,163.85				650,149,163.85							
九、投资性房地产减值准备												
十、固定资产减值准备												
十一、在建工程减值准备												
十二、生产性生物资产减值准备												
十三、油气资产减值准备												
十四、使用权资产减值准备												
十五、无形资产减值准备												
十六、商誉减值准备	27,684,316.08				27,684,316.08						27,684,316.08	
十七、其他减值准备	500,657,711.64	2,786.79	155,858,489.84		582,834,088.18	1,674,082.31	620,452,403.60	160,955,717.11		1,674,082.31	488,988,415.12	
合 计	2,802,300,139.84	426,975,279.34	155,858,489.84		582,834,088.18	82,804,045.65	620,452,403.60	160,955,717.11		854,217,156.36	2,520,922,042.66	

补充资料：

一、政策性挂账

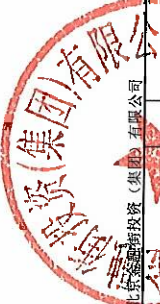
二、当年处理以前年度损失和挂账

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：



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

公司资产减值准备情况表

2022年12月31日

项 目	本期增加额						本期减少额				期末账面余额	行次	金额
	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	合计				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
一、坏账准备	11000000.00										11	12	
其中：应收账款坏账准备													
二、存货跌价准备													
三、合同资产减值准备													
四、合同取得成本减值准备													
五、合同履约成本减值准备													
六、持有待售资产减值准备													
七、债权投资减值准备													
八、长期股权投资减值准备													
九、投资性房地产减值准备													
十、固定资产减值准备													
十一、在建工程减值准备													
十二、生产性生物资产减值准备													
十三、油气资产减值准备													
十四、使用权资产减值准备													
十五、无形资产减值准备													
十六、商誉减值准备													
十七、其他减值准备													
合 计													

金额单位：元

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



编制单位：北京金融投资(集团)有限公司

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、公司基本情况

北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市工商行政管理局西城分局批准于 1996 年 05 月 29 日设立的有限责任公司（国有独资），注册地址：北京市西城区高粱桥路 6 号 5 号楼 6 层 A 区(T4)06A2，统一社会信用代码：91110000101337956C，法定代表人：牛明奇，注册资本：111.2439 亿元。

2014 年根据北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）出具的相关批复文件，增加实收资本 0.3 亿元，本次增资后本公司实收资本为 21.80 亿元人民币。

2015 年根据西城区国资委出具的相关批复文件，增加实收资本 0.3 亿元；根据西国资发[2015]62 号文件的批复，同意将北京金融街资本运营集团有限公司（以下简称“资本运营集团”）借予本公司的 6 亿元债权按照 1 元实收资本对应 1 元增资额的价格比转为资本运营集团对本公司的股权，相应增加本公司资本金 6 亿元。两次增资完成后，本公司实收资本增至 28.10 亿元人民币，注册资本为 21.80 亿元人民币。

2016 年根据西国资办发[2016]6 号文件的批复，西城区国资委以国有资本经营预算资金增加本公司注册资本金 0.85 亿元；2016 年 11 月资本运营集团对本公司增资 20 亿元，其中 7.09 亿元计入实收资本，12.91 亿元计入资本公积。两次增资完成后，本公司实收资本增至 36.04 亿元人民币，注册资本为 21.80 亿元人民币。

2017 年 1 月资本运营集团对本公司增资 6 亿元，其中 2.13 亿元计入实收资本，3.87 亿元计入资本公积；2017 年 4 月资本运营集团对本公司增资 10 亿元，其中 3.28 亿元计入实收资本，6.72 亿元计入资本公积；根据 2017 年 4 月签订的增资协议，资本运营集团对本公司增资 1.1 亿元，其中 0.37 亿元计入实收资本，0.73 亿元计入资本公积；根据 2017 年 5 月签订的增资协议，资本运营集团以其所持有的北京华融基础设施投资有限公司 100% 的股权、北京华利佳合实业有限公司 85% 的股权对本公司进行增资，此次出资按照经审计的截至 2016 年 12 月 31 日的归属于母公司的净资产值作价，总价值为人民币 116.74 亿元，其中 39.44 亿作为注册资本投入，77.30 亿作为资本公积投入。四次增资完成后，本公司实收资本增至 81.26 亿元人民币，注册资本为 81.26 亿元人民币。

2018 年 9 月，资本运营集团对本公司增资 10 亿元，全部计入实收资本；2018 年 11 月，本公司通过股东会决议将 2017 年资本运营集团增资 1.1 亿元中原计入资本公积的 0.73 亿元转增为实收资本；2018 年 12 月，根据西城区国资委相关文件，西城区国资委对本公司增资 0.2606 亿元。三次增资完成后，本公司实收资本增至 92.2506 亿元人民币，注册资本为 92.3863 亿元人民币。

2019 年 3 月根据西国资办发[2019]16 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 0.625 亿元，全部计入实收资本；2019 年 3 月，根据西城区财政局西财经二资金[2019]32 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 10 亿元，全部计入实收资本；2019 年 4 月根据西城区国资委《关于完善区属企业新增资本金注资路径的通知》的要求，将 2017 年原计入资本公积的西城区国资委增资款 0.3963 亿元转入实收资本；2019 年 6 月根据西城区财政

局西财经二资金[2019]206 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 3.34 亿元，全部计入实收资本；2019 年 8 月根据西财经二指[2019]376 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 3.17 亿元全部计入实收资本。上述增资完成后，本公司实收资本增至 109.7819 亿元人民币，注册资本为 102.3863 亿元人民币。

2020 年 7 月根据西财经二指[2020]282 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 1.462 亿元，全部计入实收资本；2020 年 8 月根据西国资办发（2020）15 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 0.35 亿元，全部计入实收资本；2020 年 11 月根据西财经二指[2020]687 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 0.2 亿元，全部计入实收资本。上述增资完成后，本公司实收资本增至 111.7939 亿元人民币，注册资本为 111.2439 亿元人民币。

2021 年 11 月根据西财预[2021]23 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 0.15 亿元；2021 年 12 月根据西财企[2021]550 号文件、西财经企指[2021]848 号文件、西财经企指[2021]861 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资 0.628 亿元。上述增资完成后，本公司实收资本增至 112.0373 亿元人民币，注册资本为 111.2439 亿元人民币。

2022 年 10 月根据西国资办发[2022]6 号文件的批复，西城区国资委对本公司增资，本次增资完成后，本公司实收资本为 112.2248 亿元，注册资本为 111.2439 亿元人民币。

本公司拥有 10 家子公司，包括：金融街控股股份有限公司、北京金融街投资管理有限公司、北京金融街集团财务有限公司、长城人寿保险股份有限公司、北京金融街教育投资有限公司、北京华融综合投资有限公司、北京华融基础设施投资有限公司、北京华利佳合实业有限公司、北京金融街西环置业有限公司、北京金融街里兹置业有限公司。

本公司经营范围：投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展销活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本公司的母公司为资本运营集团，最终控制方为西城区国资委。

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2023 年 4 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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 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。

四、重要会计政策、会计估计

1、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。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、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。

4、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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当

期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，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、31。

5、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。

6、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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

7、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。

8、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，将资产负债表中项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本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。

（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。

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。

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

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

综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本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。

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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本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。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、31。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；

- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限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。

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。

其他应收款

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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，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。

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：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本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。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；

已发生信用减值的金融资产

本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。

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。

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、建造合同形成的资产（工程施工）、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资、低值易耗品等。

（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。

（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。

11、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、19。

12、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司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，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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。

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

13、固定资产

（1）固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	40-45 年	3	2.43-2.16
机器设备	5-10 年	3	19.4-9.7
运输工具	5-10 年	3	19.4-9.7
电子设备	5-10 年	3	19.4-9.7
办公设备	5-10 年	3	19.4-9.7
酒店业家具	5-10 年	3	19.4-9.7
其他	5-10 年	3	19.4-9.7

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、19。

（4）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。

（5）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。

14、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、19。

15、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。

16、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为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：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人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。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、19。

17、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件、著作权、其他等。

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

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、19。

18、长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括装修改造工程等。

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。

19、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、固定资产、在建工程、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。

20、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（如有）等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（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。

21、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的

无风险利率。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

22、保险合同

本公司的保险合同包括原保险合同和再保险合同。本公司与投保人签订的合同，如发生保险合同约定的保险责任范围内的事故可能导致本公司承担赔付保险金责任的，则本公司承担了保险风险；如果保险风险重大，则属于原保险合同。本公司与其他保险人签订

的合同，如转移了重大保险风险，则属于再保险合同。

（1）保险合同收入和成本

本公司于保险合同成立并承担相应保险责任，与保险合同相关的经济利益很可能流入，且保险合同相关的收入能够可靠计量时确认保费收入。对于寿险保险合同，如合同约定分期收取保费的，本公司根据当期应收取的保费确认为当期保费收入；如合同约定一次性收取保费的，本公司根据一次性应收取的保费确认为当期保费收入。对于非寿险保险合同，本公司根据保险合同约定的保费总额确认为当期保费收入。

保险合同提前解除的，本公司按照保险合同约定计算确定应退还投保人的金额作为退保费，计入当期损益。

保险合同成本指保险合同发生的会导致股东权益减少的且与向股东分配利润无关的经济利益的总流出。保险合同成本主要包括已经发生的手续费和佣金支出、赔付成本、保单红利支出以及提取的各项保险合同准备金。

本公司在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费和应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益。在提取原保险合同准备金时，本公司按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的相应准备金，确认为相应的应收分保准备金资产。在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当期，本公司冲减相应的应收分保准备金余额；同时，本公司按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益。在原保险合同提前解除的当期，本公司按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费、摊回分保费用的调整金额，计入当期损益；同时，转销相关应收分保准备金余额。对于纯益手续费而言，本公司根据相关再保险合同的约定，在能够计算确定应向再保险接受人收取的纯益手续费时，将该项纯益手续费作为摊回分保费用，计入当期损益。

本公司将再保险合同形成的资产与有关原保险合同形成的负债在资产负债表中分别列示，不相互抵销；将再保险合同形成的收入或费用与有关原保险合同形成的费用或收入在利润表中也分别列示，不相互抵销。

（2）保险合同准备金

本公司在资产负债表日计量保险合同准备金，以如实反映保险合同负债。本公司的保险合同准备金分别由寿险保险合同准备金和非寿险保险合同准备金组成。其中，寿险保险合同准备金包括寿险责任准备金、长期健康险责任准备金，分别由未到期责任准备金和未决赔款准备金组成；非寿险保险合同准备金包括未到期责任准备金和未决赔款准备金。在本财务报表中，寿险保险合同准备金以寿险责任准备金和长期健康险责任准备金列报；非寿险保险合同准备金以未到期责任准备金和未决赔款准备金列报。

保险合同准备金的计量方法

本公司以本公司履行保险合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础计量保险合同准备金。本公司履行保险合同相关义务所需支出是指由保险合同产生的预期未来现金流出与预期未来现金流入的差额，即预期未来净现金流出。其中，预期未来现金流入指本公司为承担保险合同相关义务而获得的现金流入，包括保险费和其他收费。预期未来现金流出指本公司为履行保险合同相关义务所必需的合理现金流出，主要包括：（1）根据保险合同承诺的保证利益，包括死亡给付、残疾给付、疾病给付、生存给付、满期给付等；（2）根据保险合同构成推定义务的非保证利益，包括保单红利给付等；（3）管理保险合同或处理相关赔付必需的合理费用，包括保单维持费用、理赔费用等。

23、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。

24、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。

25、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。

26、收入的确认原则

（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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司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。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（9、金融工具（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

(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 房地产销售合同

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 提供物业管理及相关服务收入

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。

对于物业管理及相关服务，本公司就每个月提供的服务开具固定金额的账单，并按本公司有权开具发票的金额确认收入，与完成的履约价值直接对应。

对于包干制管理物业的物业管理服务收入，若本公司作为主要责任人负责向业主提供物业管理服务，则本公司将从业主收到或者应收的费用确认为收入，所有相关物业管理成本确认为其服务成本。

对于酬金制管理物业的物业管理服务收入，本公司作为代理人，主要负责安排或监督其他供应商向业主提供的服务。本公司按从物业单位收到或者应收的物业管理费总额的某个固定金额或百分比计算并确认酬金收入。

③ 提供餐饮服务收入

餐饮服务在控制权于某一时点转移，并在相关服务已提供予客户时确认收入。

④ 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

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。

27、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。

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。

28、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，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，计入当期损益或冲减相关成本；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或冲减相关成本。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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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。

29、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。

30、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本公司作为承租人

使用权资产的会计政策见附注四、16。

本公司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。本公司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。

本公司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。本公司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。

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，本公司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。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本公司将其作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ① 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，本公司在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

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

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

（5）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

31、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、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、企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收

入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定分别进行会计处理。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售进行追溯调整。

解释第 15 号规定，在判断亏损合同时，企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）会计估计变更

本公司本年度无需要披露的重要会计估计变更。

（三）前期重大差错更正

1、（1）本公司子公司北京华融综合投资有限公司（以下简称“华融综合公司”）2021 年度对北京明华置业有限公司（以下简称“明华置业公司”）实现非同一控制下企业合并，合并时点明华置业公司持有的投资性房地产评估增值，调增 2021 年度当期未分配利润 11,043,400.00 元。

（2）华融综合公司调整合并报表差错，调增 2021 年当期未分配利润 6,111,273.89 元，调增

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

少数股东损益 1,561.18 元。

(3) 华融综合公司调整投资性房地产公允价值变动损益、税金及附加、所得税费用等前期差错更正，调增 2021 年当期未分配利润 208,574.01 元。

2、本公司子公司北京金融街教育投资有限公司调整合并报表差错，调增 2021 年末未分配利润 7,085,579.58 元，调减 2021 年末少数股东权益 7,085,579.58 元。

(四) 其他调整

本公司根据财政部《关于划转部分国有资本充实社保基金后企业增资财务处理有关事项的通知》(财资〔2021〕116号)文件，将西城区国资委 2021 年对本公司的增资 77,800,000.00 元中 24,339,362.43 元计入实收资本，其余金额计入资本公积，本公司相应调减实收资本 53,460,637.57 元，调增资本公积 53,460,637.57 元。

六、税项

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	16.5、20、25

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

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	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	金融街控股股份有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	2,988,929,907.00	36.77	36.77	3,541,564,291.70	投资设立
2	北京金融街投资管理有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	投资管理	573,137,200.00	100.00	100.00	579,443,300.00	投资设立
3	北京金融街集团财务有限公司	二级	境内金融子企业	北京	北京	金融服务	800,000,000.00	100.00	100.00	800,000,000.00	投资设立
4	长城人寿保险股份有限公司	二级	境内金融子企业	北京	北京	保险服务	5,531,643,909.00	50.69	50.69	4,590,855,241.78	投资设立
5	北京金融街教育投资有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	投资管理	500,000,000.00	100.00	100.00	400,000,000.00	投资设立
6	北京华融综合投资有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	投资与资产管理	4,940,487,378.92	100.00	100.00	10,551,520,530.27	同一控制下企业合并
7	北京华融基础设施投资有限责任公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	房地产开发	9,650,626,771.31	100.00	100.00	13,178,510,398.93	同一控制下企业合并
8	北京华利佳合实业有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	旅游饭店	139,098,911.33	85.00	85.00	359,906,361.03	同一控制下企业合并
9	北京金融街西环置业有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	房地产业	450,000,000.00	90.00	90.00	2,579,627,257.91	同一控制下企业合并
10	北京金融街里兹置业有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	北京	酒店业	10,000,000.00	100.00	100.00	720,108,200.00	同一控制下企业合并

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

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
金融街控股股份有限公司	36.77%	36.77%	2,988,929,907.00	3,541,564,291.70	二级	取得实质控制权

（三）重要非全资子公司情况

1、少数股东

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	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	金融街控股股份有限公司	63.23%	357,264,114.70	161,695,793.82	28,897,090,278.11
2	长城人寿保险股份有限公司	49.31%	44,930,690.70	--	2,881,891,519.54

2、主要财务信息

项目	金融街控股股份有限公司		长城人寿保险股份有限公司	
	期末余额/本期发生额	期初数/上期发生额	期末余额/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	102,595,673,254.48	114,511,296,780.12	14,510,656,633.68	8,946,575,662.19
非流动资产	50,448,205,029.04	50,269,086,022.90	64,038,856,265.24	51,943,784,400.03
资产合计	153,043,878,283.52	164,780,382,803.02	78,549,512,898.92	60,890,360,062.22
流动负债	41,958,874,226.72	50,834,202,444.89	27,624,700,220.97	17,362,440,053.70
非流动负债	68,664,152,120.90	71,350,505,639.03	45,175,887,045.43	37,164,562,142.10
负债合计	110,623,026,347.62	122,184,708,083.92	72,800,587,266.40	54,527,002,195.80
营业收入	20,505,780,101.04	24,155,313,629.19	155,417,962.68	139,532,249.90
净利润	647,477,135.73	1,581,177,163.14	88,764,832.74	173,908,843.86
综合收益总额	648,067,161.07	1,561,924,843.08	-624,999,022.21	200,300,691.40
经营活动现金流量	5,611,194,184.38	3,893,007,416.34	10,644,071,341.65	5,352,433,583.08

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	794,582.29	1,268,169.82
银行存款	25,411,243,268.03	23,288,502,818.82
其他货币资金	832,578,042.38	512,192,687.87
合计	26,244,615,892.70	23,801,963,676.51
其中：存放在境外的款项总额	45,758,297.53	44,951,392.92

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
存放中央银行法定准备金	187,120,314.39	236,985,182.43
保函保证金	115,000,000.00	169,053,837.50
按揭保证金	3,566,735.01	6,468,956.01
物业管理项目代管款项	63,877,867.82	62,654,758.43
托管冻结注册资本金	52,927,888.79	52,412,187.39
冻结	16,896,134.39	--
银行定期存单	37,200,893.14	194,042.24
履约保证金	1,000.00	--
银行存款利息等	5,214,031.34	6,923,116.05
合 计	481,804,864.88	534,692,080.05

2、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	8,491,801,538.42	5,769,459,736.55
其中：债务工具投资	2,762,456,802.52	4,426,016,997.59
权益工具投资	5,729,344,735.90	1,325,168,536.05
衍生金融资产	--	18,274,202.91
合 计	8,491,801,538.42	5,769,459,736.55

3、应收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	846,163,941.25	625,979,842.07
1 至 2 年	86,301,880.07	147,917,914.92
2 至 3 年	97,721,963.51	57,186,341.00
3 年以上	124,768,752.05	459,523,964.27
小 计	1,154,956,536.88	1,290,608,062.26
减：坏账准备	88,053,242.40	83,332,946.27
合 计	1,066,903,294.48	1,207,275,115.99

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	55,124,851.76	4.77	12,556,938.89	22.78	42,567,912.87
按组合计提坏账准备	1,099,831,685.12	95.23	75,496,303.51	6.86	1,024,335,381.61
合计	1,154,956,536.88	100.00	88,053,242.40	7.62	1,066,903,294.48

(续)

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	33,019,691.72	2.56	12,637,263.30	38.27	20,382,428.42
按组合计提坏账准备	1,257,588,370.54	97.44	70,695,682.97	5.62	1,186,892,687.57
合计	1,290,608,062.26	100.00	83,332,946.27	6.46	1,207,275,115.99

期末，按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	预期信用损失率(%)	计提理由
单项计提组合 1	45,181,715.76	2,887,111.64	6.39	账期较长，回款较慢，信用风险特殊与其他客户显著不同
单项计提组合 2	2,043,352.34	2,043,352.34	100.00	物业管理合同已到期，且不再续约，预期回收金额为 0
客户一	1,969,494.20	1,969,494.20	100.00	无法收回
客户二	1,606,808.00	1,606,808.00	100.00	无法收回
客户三	1,392,200.02	1,392,200.02	100.00	无法收回
客户四	845,114.41	845,114.41	100.00	无法收回
客户五	600,786.39	600,786.39	100.00	无法收回
客户六	590,686.31	590,686.31	100.00	无法收回
客户七	141,545.83	141,545.83	100.00	无法收回
客户八	106,620.00	106,620.00	100.00	无法收回
客户九	99,911.00	99,911.00	100.00	无法收回
客户十	432,317.50	216,158.75	50.00	应收账款的可回收性
客户十一	114,300.00	57,150.00	50.00	应收账款的可回收性
合计	55,124,851.76	12,556,938.89	22.78	

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额					期末余额
		计提	其他原因增加	收回或转回	转销或核销	其他原因减少	
坏账准备	83,332,946.27	8,301,340.88	-	1,129,963.34	2,284,340.02	166,741.39	88,053,242.40

(3) 本期实际核销的应收账款情况

类别	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
实际核销的应收账款	2,284,340.02	款项无法收回	经理会议审批	否

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
客户十二	394,450,000.00	34.15	--
客户十三	68,647,758.10	5.94	--
客户十四	49,549,261.25	4.29	26,072,821.27
客户十五	45,622,699.87	3.95	1,546,747.97
客户十六	42,827,103.60	3.71	--
合计	601,096,822.82	52.04	27,619,569.24

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	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)	1,150,911,231.70	20.91	--	3,959,088,835.28	89.24	--
1至2年	3,923,445,445.28	71.29	--	25,677,475.63	0.58	--
2至3年	19,691,177.82	0.36	--	83,921,007.02	1.89	--
3年以上	409,443,523.98	7.44	--	367,673,763.60	8.29	--
合计	5,503,491,378.78	100.00	--	4,436,361,081.53	100.00	--

(2) 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
供应商一	5,032,249,992.00	91.44	--

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022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	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
供应商二	128,019,873.00	2.33	--
供应商三	34,840,655.57	0.63	--
供应商四	10,772,722.08	0.20	--
供应商五	9,969,092.73	0.18	--
合计	5,215,852,335.38	94.78	--

5、应收保费

账龄	期末余额	期初余额
3个月以内(含3个月)	396,086,397.20	221,682,795.27

应收保费按险种分析如下：

险种	期末余额	期初余额
寿险	326,310,635.22	145,469,471.38
健康险	78,576,180.07	83,888,215.77
意外险	209,666.59	678,169.32
小计	405,096,481.88	230,035,856.47
减：坏账准备	9,010,084.68	8,353,061.20
合计	396,086,397.20	221,682,795.27

6、应收分保账款

项目	期末余额	期初余额
应收分保账款	17,367,412.62	19,367,734.12

7、应收分保合同准备金

项目	期末余额	期初余额
应收分保未到期责任准备金	1,626,398.69	3,813,317.92
应收分保未决赔款准备金	3,964,769.21	9,869,104.67
应收分保寿险责任准备金	8,449,882.47	7,120,737.70
应收分保长期健康险责任准备金	76,821,654.78	57,581,156.27
合计	90,862,705.15	78,384,316.56

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利	--	111,000,000.00
其他应收款	11,429,080,130.00	14,630,939,378.47
合 计	11,429,080,130.00	14,741,939,378.47

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
北京武夷房地产开发有限公司	--	111,000,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末数	期初数
1年以内	4,950,998,299.72	3,842,275,372.81
1至2年	2,702,040,128.04	7,317,147,963.98
2至3年	805,585,067.16	2,838,463,716.36
3年以上	3,165,365,903.89	791,674,651.51
小 计	11,623,989,398.81	14,789,561,704.66
减：坏账准备	194,909,268.81	158,622,326.19
合 计	11,429,080,130.00	14,630,939,378.47

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损 失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	19,956,960.41	0.17	19,306,960.41	96.74	650,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	11,604,032,438.40	99.83	175,602,308.40	1.51	11,428,430,130.00
合 计	11,623,989,398.81	100.00	194,909,268.81	1.68	11,429,080,130.00

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	21,652,504.70	0.15	21,002,504.70	97.00	650,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	14,767,909,199.96	99.85	137,619,821.49	0.93	14,630,289,378.47
合计	14,789,561,704.66	100.00	158,622,326.19	1.07	14,630,939,378.47

其他应收款坏账准备计提情况

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）	
期初余额	137,619,821.49	--	21,002,504.70	158,622,326.19
期初余额在本期	137,619,821.49	--	21,002,504.70	158,622,326.19
一转入第三阶段	-30,881.96	--	30,881.96	--
本期计提	38,013,942.31	--	150,165.06	38,164,107.37
本期核销	573.44	--	1,806,591.31	1,807,164.75
其他变动	--	--	-70,000.00	-70,000.00
期末余额	175,602,308.40	--	19,306,960.41	194,909,268.81

③单项计提坏账准备的其他应收款情况

类别	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	19,956,960.41	19,306,960.41	96.74	预计无法收回

④本期实际核销的其他应收款项情况

债务人名称	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
实际核销的其他应收款	1,807,164.75	确认无法收回	经理会议审批	否

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
北京金嘉恒业产业运营管理有限公司	资金往来	3,245,520,678.47	2年以内	27.92	--

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
天津复地置业发展有限公司（以下简称“天津复地”）	往来款	2,648,623,215.19	4年以内	22.79	--
武汉两湖半岛房地产开发有限公司（以下简称“武汉两湖半岛”）	往来款	2,257,529,701.96	2年以内	19.42	--
北京未来科技城昌金置业有限公司（以下简称“昌金置业”）	往来款	725,804,575.99	4年以内	6.24	--
北京未来科技城昌融置业有限公司（以下简称“昌融置业”）	往来款	572,683,833.29	6年以内	4.93	--
合计		9,450,162,004.90		81.30	--

9、买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
国债	770,847,604.54	496,606,158.82

10、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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	178,870.59	--	178,870.59	257,080.25	--	257,080.25
库存商品	907,430.27	--	907,430.27	5,438,502.42	--	5,438,502.42
周转材料	1,891,256.59	--	1,891,256.59	2,122,390.49	--	2,122,390.49
开发成本	50,990,926,681.81	313,629,949.13	50,677,296,732.68	64,954,221,508.98	469,488,438.97	64,484,733,070.01
开发产品	29,157,752,860.90	750,850,334.14	28,406,902,526.76	25,441,667,769.74	846,219,466.73	24,595,448,303.01
酒店物资	3,463,139.21	--	3,463,139.21	11,853,302.83	--	11,853,302.83
其他	--	--	--	120,695.00	--	120,695.00
合计	80,155,120,239.37	1,064,480,283.27	79,090,639,956.10	90,415,681,249.71	1,315,707,905.70	89,099,973,344.01

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	469,488,438.97	--	--	--	--	155,858,489.84	313,629,949.13
开发产品	846,219,466.73	369,993,762.28	155,858,489.84	--	616,360,898.83	4,860,485.88	750,850,334.14
合计	1,315,707,905.70	369,993,762.28	155,858,489.84	--	616,360,898.83	160,718,975.72	1,064,480,283.27

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

11、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
华嘉项目	134,373,225.00	335,095.32	134,038,129.68	--	--	--
月坛项目	220,584,300.00	1,098,799.29	219,485,500.71	--	--	--
合 计	354,957,525.00	1,433,894.61	353,523,630.39	--	--	--

(2) 合同资产减值准备

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
华嘉项目	--	335,095.32	--	--	--	335,095.32
月坛项目	--	1,098,799.29	--	--	--	1,098,799.29
合 计	--	1,433,894.61	--	--	--	1,433,894.61

12、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
保户质押贷款	1,365,548,166.64	1,201,360,148.21
一年内到期的定期存款投资	1,565,000,000.00	1,000,000.00
一年内到期的长期应收款	5,379,285.30	--
合 计	2,935,927,451.94	1,202,360,148.21

13、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣、待认证及预缴增值税	972,577,408.57	1,313,788,178.50
预缴所得税	174,585,932.77	325,404,948.76
预缴其他税费	1,081,662,650.18	952,334,815.67
合同取得成本	74,214,821.82	154,157,359.43
保本理财产品	6,500,000.00	--
土地整理金	121,852,741.00	121,852,741.00
信托业保障基金	4,508,000.00	8,000,000.00
其他	700,016,923.74	485,028,737.58
合 计	3,135,918,478.08	3,360,566,780.94

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、债权投资

(1) 债权投资情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
理财产品	7,162,535,091.32	549,766,236.94	6,612,768,854.38	7,327,145,881.56	628,528,659.35	6,698,617,222.21
债券	24,612,039,171.09	23,108,850.18	24,588,930,320.91	15,071,957,461.47	21,620,504.50	15,050,336,956.97
合 计	31,774,574,262.41	572,875,087.12	31,201,699,175.29	22,399,103,343.03	650,149,163.85	21,748,954,179.18

(2) 减值准备计提情况

期末，处于第一阶段的债权投资的减值准备：

类 别	账面余额	未来12个月内预期信用损失率(%)	减值准备	账面价值
按组合计提坏账准备	31,074,574,262.41	0.11	32,875,087.12	31,041,699,175.29

期末，不存在处于第二阶段的债权投资的减值准备。

期末，处于第三阶段的债权投资的减值准备：

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	减值准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	700,000,000.00	77.14	540,000,000.00	160,000,000.00	无法收回

本期计提、收回或转回的减值准备情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	30,149,163.85	--	620,000,000.00	650,149,163.85
本期计提	2,725,923.27	--	--	2,725,923.27
本期转回	--	--	80,000,000.00	80,000,000.00
期末余额	32,875,087.12	--	540,000,000.00	572,875,087.12

15、其他债权投资

项 目	期末余额	期初余额
债券	2,739,782,899.24	3,797,960,435.48
理财产品	--	9,948,923.73
合 计	2,739,782,899.24	3,807,909,359.21

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			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	27,227,787.79	767,823.62	26,459,964.17	--	--	--	--
其中：未实现融资收益	-2,797,369.53	--	-2,797,369.53	--	--	--	--
减：1 年内到期的长期应收款	5,379,285.30	--	5,379,285.30	--	--	--	--
合 计	21,848,502.49	767,823.62	21,080,678.87	--	--	--	--

17、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	本期减少	期末余额
对合营企业投资	307,477,014.99	239,618,972.24	--	547,095,987.23
对联营企业投资	13,570,468,286.88	593,795,422.54	658,824,863.25	13,505,438,846.17
合 计	13,877,945,301.87	833,414,394.78	658,824,863.25	14,052,534,833.40

北京金融街投资（集团）有限公司
财务报表附注
2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	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	期末余额	减值准备期末余额
一、合营企业												
北京海融慧泽教育科技有限公司（以下简称“海融慧泽”）	10,200,000.00	4,972,765.02	-	-	-1,088,264.15	-	-	-	-	-	3,884,500.87	-
北京北语金融街培训中心有限公司（以下简称“北语金融街”）	5,000,000.00	4,663,001.31	-	-	13,923.83	-	-	-	-	-	4,678,925.14	-
北京石开房地产开发有限公司	30,000,000.00	32,454,028.91	-	-	10,663.90	-	-	-	-	-	32,464,692.81	-
北京博览奇石旅游开发有限责任公司（以下简称“博览奇石”）	4,566,863.33	4,566,863.33	-	-	-	-	-	-	-	-	4,566,863.33	-
惠州融拓置业有限公司（以下简称“惠州融拓”）	49,052,395.77	11,749,517.02	-	-	109,484,972.47	-	-	-	-	21,457,681.15	142,692,170.64	-
武汉两江半岛	280,000,000.00	170,899,399.25	-	-	-80,614,525.69	-	-	-	-	-10,750,586.52	79,534,337.04	-
上海爱屹实业发展有限公司	250,000,000.00	78,181,440.15	-	-	-11,728,013.86	-	-	-	-	-66,456,426.29	-	-
北京金融街泽康医院管理有限公司（以下简称“金融街泽康”）	425,000,000.00	-	-	-	-70,144,938.94	-	-	-	-	311,402,691.63	241,257,752.69	-
北京鼎业金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司（以下简称“鼎业戴维斯”）	2,550,000.00	-	2,550,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,550,000.00	-
北京仁泽教育咨询有限公司（以下简称“仁泽教育”）	35,500,000.00	-	35,500,000.00	-	-23,255.29	-	-	-	-	-	35,476,744.71	-
深圳融祺投资发展有限公司（以下简称“深圳融祺”）	49,330,480.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业												
北京天桥盛世投资集团有限责任公司（以下简称“天桥盛世”）	1,248,839,100.00	2,227,001,007.35	-	-	-43,671,912.49	-320,688.95	-6,347,021.94	-	-	-	2,176,661,383.97	-
恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）	921,243,095.47	1,903,300,299.98	-	-	-262,728,485.01	-7,238,853.31	-	-	-	-	1,633,332,961.66	-
华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融信托”）	1,600,000,000.00	899,405,920.91	-	-	12,638,431.04	-	-	-	-	-	912,044,351.95	-
北京健信瑞居物业服务有限责任公司	10,520,108.97	10,130,190.52	-	-	-239,609.11	-	-	-	-	-	9,830,581.41	-
北京金融街融通投资管理有限公司	2,450,000.00	2,605,816.98	-	-	525,079.67	-	-	-	-	-	3,130,896.65	-

北京金融街投资（集团）有限公司
财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	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	期末余额	减值准备期末余额
哈尔滨金融街物业管理有限公司	1,350,000.00	1,663,039.05	-	-	17,024.66	-	-	-	-	-	1,680,063.71	-
重庆市江北嘴物业服务有限责任公司（以下简称“江北嘴物业”）	2,400,000.00	6,607,179.46	-	-	2,973,065.61	-	-	2,564,863.25	-	-	7,015,321.82	-
北京武夷融融物业管理服务有限公司	400,000.00	400,313.32	-	-	963.43	-	-	-	-	-	401,276.75	-
东营金融街物业管理有限公司	2,450,000.00	2,450,096.77	-	-	124,629.58	-	-	-	-	-	2,574,726.35	-
航天科工智慧产业发展有限公司	204,865,670.43	176,507,970.36	-	-	-10,643,482.74	-	-	-	-	-	165,864,487.62	-
中国国有企业结构调整基金股份有限公司	4,055,360,000.00	4,499,323,199.97	-	314,640,000.00	233,990,898.47	28,980,482.01	-	43,700,000.00	-	-	4,403,954,580.45	-
北京米莱科技城嘉融置业有限公司（以下简称“嘉融置业”）	30,000,000.00	77,932,741.29	-	-	1,161,638.00	-	-	-	-	585,713.21	79,680,092.50	-
北京武夷融融地产开发有限公司（以下简称“武夷地产”）	3,258,188,508.83	2,855,687,513.87	-	-	-4,194,410.42	-	-	-	-	-11,316,517.12	2,840,176,586.33	-
北京绿色交易所有限公司（以下简称“北京绿交所”）	96,000,000.00	96,008,660.41	-	-	920,620.24	388,132.29	-	-	-	-	99,317,412.94	-
北京融统房地产开发有限公司（以下简称“融统地产”）	145,035,000.00	133,196,268.64	-	-	-7,428,969.17	-	-	-	-	91,444.72	125,858,744.19	-
北京远和置业有限公司（以下简称“远和置业”）	202,500,000.00	49,530,790.95	-	-	-15,667,894.74	-	-	-	-	780,262.90	34,643,159.11	-
天津万锦华瑞房地产开发有限公司（以下简称“万锦华瑞”）	171,500,000.00	85,829,994.21	-	-	13,203,731.77	-	-	-	-	-	99,033,725.98	-
北京融泰房地产开发有限公司（以下简称“北京融泰”）	220,000,000.00	195,181,177.02	-	-	28,516,893.36	-	-	-	-	2,224,961.72	225,923,032.10	-
无锡秀苑企业管理有限公司（以下简称“无锡秀苑”）	14,700,000.00	336,189,093.34	-	156,800,000.00	18,010,319.75	-	-	141,120,000.00	-	103,593.08	56,383,006.17	-
北京京石融宁房地产开发有限公司（以下简称“京石融宁”）	4,900,000.00	9,517,012.48	-	-	1,985,680.31	-	-	-	-	-	11,502,692.79	-
天津中海海鑫地产有限公司（以下简称“天津中海海鑫”）	623,098,235.04	-	623,098,235.04	-	-5,306,260.93	-	-	-	-	-1,362,212.39	616,429,761.72	-
晶金置业	24,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重庆科世金置业有限公司（以下简称“重庆科世金”）	6,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
淮安恒国联金融服务中心服务有限公司（以下简称“淮安国联”）	1,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	13,989,269,458.75	13,877,945,301.87	661,148,235.04	471,440,000.00	-89,956,546.45	21,809,072.04	-6,347,021.94	187,384,863.25	-	246,760,656.09	14,052,534,833.40	-

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	恒泰证券股份有限公司	
	期末余额	期初余额
流动资产	26,629,795,051.10	33,766,786,282.70
非流动资产	4,391,452,615.51	3,476,270,315.17
资产合计	31,021,247,666.61	37,243,056,597.87
流动负债	18,383,164,416.56	23,340,758,620.82
非流动负债	4,452,328,364.55	4,178,638,143.22
负债合计	22,835,492,781.11	27,519,396,764.04
净资产	8,185,754,885.50	9,723,659,833.83
按持股比例计算的净资产份额	1,633,332,961.66	1,903,300,299.98
调整事项		
其中：未实现内部交易损益	--	--
其他	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	1,633,332,961.66	1,903,300,299.98

(续)

项 目	恒泰证券股份有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,797,704,849.85	2,239,964,268.22
净利润	-1,501,619,670.78	286,636,358.69
其他综合收益	-35,442,877.55	8,458,510.84
综合收益总额	-1,537,062,548.33	295,094,869.53
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

(4) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上年数
合营企业：		
投资账面价值合计	547,095,987.23	307,477,014.99
下列各项按持股比例计算的合计数	-54,084,437.73	-16,029,103.24
净利润	-54,084,437.73	-16,029,103.24
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-54,084,437.73	-16,029,103.24

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期数	上年数
联营企业：		
投资账面价值合计	11,872,105,884.51	11,667,167,986.90
下列各项按持股比例计算的合计数	255,904,301.64	1,729,148.97
净利润	226,856,376.29	32,400,042.65
其他综合收益	29,047,925.35	-30,670,893.68
综合收益总额	255,904,301.64	1,729,148.97

18、其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
股票	1,284,887,717.42	1,197,024,569.65
未上市股权	81,181,600.00	81,981,600.00
合 计	1,366,069,317.42	1,279,006,169.65

19、其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
债务工具投资	3,659,066,687.82	2,877,368,475.22
权益工具投资	14,388,162,215.17	11,227,538,943.09
合 计	18,047,228,902.99	14,104,907,418.31

20、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/投资性房地 地产在建新增	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	合并范围 减少	
一、成本合 计	28,932,271,436.85	505,024,991.38	43,190,154.35	--	--	--	124,766,485.02	29,355,720,097.56
其中：房屋、 建筑物	28,932,271,436.85	505,024,991.38	43,190,154.35	--	--	--	124,766,485.02	29,355,720,097.56
二、公允价 值变动合计	17,201,026,831.40	--	14,185,725.28	923,638,673.70	--	--	-24,593,465.33	18,163,444,695.71
其中：房屋、 建筑物	17,201,026,831.40	--	14,185,725.28	923,638,673.70	--	--	-24,593,465.33	18,163,444,695.71
三、投资性 房地产账面 价值合计	46,133,298,268.25	505,024,991.38	57,375,879.63	923,638,673.70	--	--	100,173,019.69	47,519,164,793.27
其中：房屋、 建筑物	46,133,298,268.25	505,024,991.38	57,375,879.63	923,638,673.70	--	--	100,173,019.69	47,519,164,793.27

21、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	4,699,981,613.62	4,638,510,146.25

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	6,582,668,363.88	322,217,988.78	94,912,301.37	6,809,974,051.29
其中：房屋、建筑物	5,606,652,765.08	179,923,407.95	17,492,610.00	5,769,083,563.03
机器设备	140,169,911.92	3,505,334.93	33,749,566.20	109,925,680.65
运输工具	79,174,474.15	2,489,500.70	2,593,678.47	79,070,296.38
电子设备	5,550,589.16	696,022.10	--	6,246,611.26
办公设备	232,967,802.49	25,008,510.46	20,575,104.73	237,401,208.22
酒店业家具	369,997,076.41	100,719,223.44	14,675,525.67	456,040,774.18
其他	148,155,744.67	9,875,989.20	5,825,816.30	152,205,917.57
二、累计折旧合计	1,944,158,217.63	225,440,774.73	59,606,554.69	2,109,992,437.67
其中：房屋、建筑物	1,323,351,896.19	145,497,599.71	3,772,775.68	1,465,076,720.22
机器设备	92,396,135.17	7,583,714.40	16,784,050.26	83,195,799.31
运输工具	59,344,294.11	5,806,461.79	2,368,301.82	62,782,454.08
电子设备	2,797,723.13	1,616,727.68	--	4,414,450.81
办公设备	146,114,538.80	27,172,684.80	17,158,807.10	156,128,416.50
酒店业家具	275,670,103.50	20,760,360.39	14,117,016.59	282,313,447.30
其他	44,483,526.73	17,003,225.96	5,405,603.24	56,081,149.45
三、固定资产账面净值合计	4,638,510,146.25			4,699,981,613.62
其中：房屋、建筑物	4,283,300,868.89			4,304,006,842.81
机器设备	47,773,776.75			26,729,881.34
运输工具	19,830,180.04			16,287,842.30
电子设备	2,752,866.03			1,832,160.45
办公设备	86,853,263.69			81,272,791.72
酒店业家具	94,326,972.91			173,727,326.88
其他	103,672,217.94			96,124,768.12
四、固定资产减值准备合计	--	--	--	--
其中：房屋、建筑物	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
电子设备	--	--	--	--
办公设备	--	--	--	--
酒店业家具	--	--	--	--

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	4,638,510,146.25			4,699,981,613.62
其中：房屋、建筑物	4,283,300,868.89			4,304,006,842.81
机器设备	47,773,776.75			26,729,881.34
运输工具	19,830,180.04			16,287,842.30
电子设备	2,752,866.03			1,832,160.45
办公设备	86,853,263.69			81,272,791.72
酒店业家具	94,326,972.91			173,727,326.88
其他	103,672,217.94			96,124,768.12

22、在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
在建工程	33,804,595.12	--	33,804,595.12	825,866,857.40	--	825,866,857.40

在建工程情况

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
永晟酒店	--	--	--	763,325,083.35	--	763,325,083.35
缆车改造项目	--	--	--	19,387,569.38	--	19,387,569.38
46号院人才公租房装修	11,712,081.70	--	11,712,081.70	7,820,010.55	--	7,820,010.55
慕田峪景观改造	--	--	--	195,000.00	--	195,000.00
南京金融街物业管理运营中心	--	--	--	3,262,872.57	--	3,262,872.57
嘉宝医院装修工程	--	--	--	201,376.15	--	201,376.15
平安里快捷酒店装修	6,971,978.81	--	6,971,978.81	3,860,663.08	--	3,860,663.08
快捷酒店装修费	5,277,799.61	--	5,277,799.61	--	--	--
快捷酒店外墙维修工程	1,666,400.00	--	1,666,400.00	--	--	--
平安里酒店消防工程	961,197.60	--	961,197.60	--	--	--
平安里外墙维修工程	450,000.00	--	450,000.00	--	--	--
配电改造工程款	355,596.34	--	355,596.34	--	--	--
电梯改扩建	177,182.32	--	177,182.32	47,256.64	--	47,256.64
地暖设备	166,336.63	--	166,336.63	166,336.63	--	166,336.63

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
冷热节能改造工程	133,944.95	--	133,944.95	133,944.95	--	133,944.95
重庆酒店装修工程	--	--	--	21,314,102.41	--	21,314,102.41
西直门酒店装修工程	--	--	--	4,373,113.48	--	4,373,113.48
西直门酒店智能设备	--	--	--	459,945.00	--	459,945.00
南三环校区项目	640,348.00	--	640,348.00	420,348.00	--	420,348.00
大兴幼儿园装修改造工程	851,164.00	--	851,164.00	706,044.00	--	706,044.00
世欣教育星光工程二期	291,142.65	--	291,142.65	73,113.21	--	73,113.21
润泽学校新风净化项目	--	--	--	120,078.00	--	120,078.00
慧爱托育楼梯间改造工程	29,660.00	--	29,660.00	--	--	--
青龙桥校区三期改造	4,119,762.51	--	4,119,762.51	--	--	--
合 计	33,804,595.12	--	33,804,595.12	825,866,857.40	--	825,866,857.40

23、使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,609,213,271.11	653,828,369.56	246,284,004.34	2,016,757,636.33
其中：房屋、建筑物	1,600,658,888.16	622,635,250.20	246,067,324.03	1,977,226,814.33
其他	8,554,382.95	31,193,119.36	216,680.31	39,530,822.00
二、累计折旧合计	239,433,545.79	249,267,344.54	86,724,162.60	401,976,727.73
其中：房屋、建筑物	238,197,300.02	246,486,153.75	86,507,564.06	398,175,889.71
其他	1,236,245.77	2,781,190.79	216,598.54	3,800,838.02
三、使用权资产账面净值合计	1,369,779,725.32			1,614,780,908.60
其中：房屋、建筑物	1,362,461,588.14			1,579,050,924.62
其他	7,318,137.18			35,729,983.98
四、减值准备合计	--	--	--	--
其中：房屋、建筑物	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
五、使用权资产账面价值合计	1,369,779,725.32			1,614,780,908.60
其中：房屋、建筑物	1,362,461,588.14			1,579,050,924.62
其他	7,318,137.18			35,729,983.98

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

24、无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,833,881,770.20	23,458,692.26	99,224,976.18	1,758,115,486.28
其中：软件	268,155,607.06	23,458,692.26	4,967,612.03	286,646,687.29
土地使用权	1,474,980,223.55	--	10,590,064.15	1,464,390,159.40
商标权	69,751,154.37	--	67,679,900.00	2,071,254.37
其他	20,994,785.22	--	15,987,400.00	5,007,385.22
二、累计摊销合计	701,243,999.96	59,644,659.95	41,442,791.15	719,445,868.76
其中：软件	188,067,659.76	23,352,533.16	2,112,646.51	209,307,546.41
土地使用权	484,357,426.19	33,825,418.61	10,046,589.64	508,136,255.16
商标权	23,068,119.15	1,823,837.09	23,687,795.47	1,204,160.77
其他	5,750,794.86	642,871.09	5,595,759.53	797,906.42
三、无形资产减值准备合计	--	--	--	--
四、账面价值合计	1,132,637,770.24			1,038,669,617.52
其中：软件	80,087,947.30			77,339,140.88
土地使用权	990,622,797.36			956,253,904.24
商标权	46,683,035.22			867,093.60
其他	15,243,990.36			4,209,478.80

25、开发支出

项 目	期初余额	本期增加		确认为无 形资产	本期减少		期末余额
		内部开发 支出	其他		转入当期 损益	其他	
教材研发	84,905.70	--	--	--	--	--	84,905.70

26、商誉

(1) 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海睿宝医院管理有限公司	207,486,445.61	--	207,486,445.61	--
上海旦凡企业管理事务所(有限合伙)	9,512,443.84	--	9,512,443.84	--
上海历晶门诊部有限公司	12,783,398.41	--	12,783,398.41	--
南京金融街第一太平戴维斯物业服务 有限公司	325,147.99	--	--	325,147.99
合 计	230,107,435.85	--	229,782,287.86	325,147.99

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京天叶信恒房地产开发有限公司	27,684,318.08	--	--	27,684,318.08

27、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修改造工程	246,623,703.05	79,667,566.66	42,109,399.13	27,199,386.89	256,982,483.69
其他	3,786,622.24	--	725,316.63	--	3,061,305.61
合计	250,410,325.29	79,667,566.66	42,834,715.76	27,199,386.89	260,043,789.30

28、递延所得税资产和递延所得税负债

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
一、递延所得税资产				
资产减值准备	215,586,799.53	862,478,743.69	242,853,238.62	971,570,882.71
预提未付款项	1,141,452,901.97	4,565,811,607.88	1,298,095,250.92	5,192,381,003.61
可弥补亏损	1,403,548,897.26	5,614,196,275.53	759,572,373.46	3,038,289,493.84
投资性房地产公允价值变动	20,862,019.65	83,448,078.60	15,267,902.09	61,071,608.42
出租开发产品摊销	11,068,172.55	44,272,690.20	9,446,954.59	37,787,818.36
抵销内部未实现收益	295,735,864.68	1,182,943,458.70	104,960,624.49	419,842,497.96
无形资产摊销	3,400,312.07	13,601,248.28	2,213,184.99	8,852,739.96
风险准备金计提	3,189,849.23	12,759,396.93	2,504,015.35	10,016,061.40
退休福利负债	1,185,768.50	4,743,074.00	1,237,483.00	4,949,932.00
新租赁准则税会差异	3,432,025.91	13,769,138.05	1,080,104.10	4,471,240.51
债权投资减值准备	116,133,309.71	464,533,238.84	122,795,979.35	491,183,917.40
其他权益工具投资公允价值变动	--	--	2,686,483.76	10,745,935.04
其他	1,253,747.45	5,014,989.80	1,170,402.31	4,681,609.24
小计	3,216,849,668.51	12,867,571,940.50	2,563,883,997.03	10,255,844,740.45
二、递延所得税负债				
投资性房地产公允价值变动及折旧	5,041,941,492.19	20,167,765,968.74	4,791,679,983.53	19,166,719,934.03
非同一控制下企业合并资产评估增值	2,029,053.44	8,116,213.76	16,063,289.67	64,253,158.68

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
其他非流动金融资产公 允价值变动	262,128,518.88	1,048,514,075.52	197,274,771.29	789,099,085.16
合同取得成本	997,010.13	3,988,040.51	15,054,933.93	60,219,735.72
其他债权投资公允价 值变动	--	--	15,216,127.44	60,864,509.76
其他权益工具投资公允 价值变动	1,621,811.94	6,487,247.76	1,840,167.81	7,360,671.24
交易性金融资产公允价 值变动	89,191,896.00	356,767,584.00	11,084,056.50	44,336,225.99
固定资产加速折旧	4,257,669.15	17,030,676.60	2,028,507.12	8,114,028.48
计入其他综合收益的设 定受益计划负债	2,046.56	81,862.40	1,212.51	48,500.26
融资租赁确认的递延所 得税负债	516,067.78	2,064,271.12	--	--
小 计	5,402,685,566.07	21,610,815,940.41	5,050,243,049.80	20,201,015,849.32

29、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
存出资本保证金	1,146,247,307.54	1,154,541,929.45
定期存款	4,527,364,952.18	4,764,900,083.06
装修改造项目	155,629,795.61	139,079,819.92
信托业保障基金	102,980,800.00	107,929,569.45
地下人防车库	145,426,475.80	154,539,747.76
长期待摊费用	13,321,914.40	15,253,223.44
影视剧投资款	6,900,000.00	6,900,000.00
预付工程及设备、软件款	920,167.24	4,649,262.32
股权收购款	1,800,000,000.00	--
其他	2,276,684.02	2,272,759.09
小 计	7,901,068,096.79	6,350,066,394.49
减：一年内到期部分	--	--
合 计	7,901,068,096.79	6,350,066,394.49

30、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	97,000,000.00	10,011,763.89

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	10,000,000.00	20,000,000.00
合 计	107,000,000.00	30,011,763.89

31、交易性金融负债

项 目	期末公允价值	期初公允价值
其他	124,774,328.04	40,465,161.29

32、应付票据

类 别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	82,700,865.38	177,560,297.29

33、应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	8,366,173,609.47	8,538,837,230.08
1 至 2 年（含 2 年）	809,810,832.61	1,390,151,412.85
2 至 3 年（含 3 年）	365,614,528.65	228,015,948.82
3 年以上	1,120,334,886.34	1,153,730,262.56
合 计	10,661,933,857.07	11,310,734,854.31

说明：账龄超过 1 年的重要应付账款主要系计提的应付工程款。

34、预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,312,520,305.06	473,874,077.53
1 年以上	58,209,384.07	66,362,111.19
合 计	2,370,729,689.13	540,236,188.72

35、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
购房款	9,657,652,494.05	12,856,694,294.32
会费及门票等	73,069,793.38	63,264,688.46
预收物业费、车位费及餐费	338,231,690.52	313,661,667.61
合 计	10,068,953,977.95	13,233,620,650.39

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 本期合同负债账面价值的重大变动

项目	变动额绝对值	变动原因
本期预售：		
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	2,657,427,070.37	本期预售
金融街融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	1,253,435,369.64	本期预售
金融街·金悦府（宝山项目）	1,121,528,716.51	本期预售
上海金汇地块（金汇地块）	1,104,993,680.74	本期预售
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	752,839,074.88	本期预售
本期结利：		
金融街融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	3,164,904,576.96	本期结利
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	1,807,928,257.80	本期结利
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	1,443,656,049.90	本期结利
上海崇明项目（05A-01A 地块）	1,107,067,586.38	本期结利
金融街·西青金悦府（天津南站项目）	967,977,747.79	本期结利

(2) 大额合同负债中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	2,657,427,070.37	--	2024 年
金融街·金悦府（宝山项目）	1,121,528,716.51	--	2023 年
上海金汇地块（金汇地块）	1,104,993,680.74	--	2023 年
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	875,814,775.86	122,975,700.98	2023 年
金融街·融府（周庄子项目）	753,584,668.77	627,885,594.54	2019 年/2022 年
合计	6,513,348,912.25	750,861,295.52	

36、卖出回购金融资产

项目	期末余额	期初余额
债券	10,455,630,131.48	5,389,643,996.25

37、吸收存款及同业存放

项目	期末数	期初数
吸收存款及同业存放	38,335,710.96	7,171,019.73

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	692,418,392.06	2,553,441,430.81	2,548,873,938.17	696,985,884.70
离职后福利-设定提存计划	13,549,751.83	310,288,018.71	294,094,461.12	29,743,309.42
辞退福利	1,577,494.18	26,781,273.96	27,968,768.14	390,000.00
合计	707,545,638.07	2,890,510,723.48	2,870,937,167.43	727,119,194.12

(2) 短期薪酬列示

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	573,364,439.29	2,113,165,089.49	2,122,037,794.23	564,491,734.55
职工福利费	--	70,781,546.54	70,781,546.54	--
社会保险费	6,941,102.34	145,644,047.08	146,562,548.67	6,022,600.75
其中：医疗保险费	6,355,256.65	139,155,753.88	140,272,038.95	5,238,971.58
工伤保险费	220,682.91	4,999,460.54	4,802,027.27	418,116.18
生育保险费	365,162.78	1,488,832.66	1,488,482.45	365,512.99
住房公积金	4,278,656.40	163,253,288.64	165,065,831.78	2,466,113.26
工会经费和职工教育经费	107,834,194.03	58,327,851.36	42,156,609.25	124,005,436.14
其他短期薪酬	--	1,350,395.27	1,350,395.27	--
其他	--	919,212.43	919,212.43	--
合计	692,418,392.06	2,553,441,430.81	2,548,873,938.17	696,985,884.70

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	12,858,374.47	235,533,052.04	231,564,247.46	16,827,179.05
失业保险费	659,210.07	7,236,628.85	7,051,665.31	844,173.61
企业年金缴费	32,167.29	67,518,337.82	55,478,548.35	12,071,956.76
合计	13,549,751.83	310,288,018.71	294,094,461.12	29,743,309.42

39、应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
土地增值税	2,962,097,117.42	320,741,169.71	1,447,567,801.77	1,835,270,485.36
企业所得税	888,674,927.48	660,181,185.28	1,345,972,879.43	202,883,233.33

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	208,792,594.94	976,575,801.96	1,028,494,349.67	156,874,047.23
城市维护建设税	14,877,934.21	53,774,659.13	60,960,505.90	7,692,087.44
教育费附加	10,806,703.35	40,417,696.11	45,541,572.27	5,682,827.19
个人所得税	18,271,057.09	205,849,080.90	209,035,975.69	15,084,162.30
房产税	20,614,825.51	349,228,261.61	347,607,010.73	22,236,076.39
印花税	818,521.04	18,282,681.06	18,236,447.74	864,754.36
土地使用税	561,705.40	26,835,547.26	26,887,919.36	509,333.30
其他税费	458,234.75	821,026.46	752,124.70	527,136.51
合 计	4,125,973,621.19	2,652,707,109.48	4,531,056,587.26	2,247,624,143.41

40、其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息	363,795,429.37	266,586,569.59
其他应付款项	5,196,961,017.52	7,205,607,637.44
合 计	5,560,756,446.89	7,472,194,207.03

(1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
应付保单红利	363,795,429.37	266,586,569.59

(2) 其他应付款项

①按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
往来款	3,390,478,632.78	5,170,513,286.12
押金、保证金	769,640,712.60	937,495,022.40
代收代付款	493,235,800.40	490,859,870.08
违约金	81,257,901.86	162,406,021.86
待结算款项	277,903,568.93	266,089,606.02
设备、工程款	23,166,883.54	27,119,957.14
预提费用	3,974,607.40	4,958,087.55
拆迁补偿款	1,255,150.32	1,247,650.32
其他	156,047,759.69	144,918,135.95
合 计	5,196,961,017.52	7,205,607,637.44

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
北京金融街资本运营集团有限公司	397,807,892.91	往来款
北京广安置地投资有限公司	377,490,607.26	子公司股东借款
北京乾远置业有限公司	289,839,346.41	子公司股东借款
北京富饶房地产开发有限公司	217,331,388.70	业务未完结
苏州吴中滨湖置业有限公司	209,256,290.46	子公司股东借款
廊坊市城区房地产开发有限公司	194,298,599.23	子公司股东借款
北京京西门城基础设施投资建设有限公司	132,178,768.47	子公司股东借款
合 计	1,818,202,893.44	

41、应付分保账款

项 目	期末余额	期初余额
慕尼黑再保险公司北京分公司	2,629,223.08	1,935,655.48
法国再保险公司	6,339,344.98	507.65
汉诺威再保险股份有限公司上海分公司	5,392,294.31	--
鼎睿再保险公司	338,746.41	--
前海再保险公司	11,801,543.53	--
合 计	26,501,152.31	1,936,163.13

42、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,672,961,448.41	11,146,807,100.23
1 年内到期的应付债券	6,507,930,719.25	7,919,432,355.86
1 年内到期的租赁负债	117,940,123.45	181,512,826.37
合 计	14,298,832,291.11	19,247,752,282.46

43、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
保户储金及投资款	12,282,318,037.22	9,373,779,176.52
待转销项税额	833,876,876.49	1,076,385,011.18
其他	295,974,909.74	208,993,873.75
合 计	13,412,169,823.45	10,659,158,061.45

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

44、保险合同准备金

项 目	期末余额	期初余额
未到期责任准备金	6,484,163.91	16,373,461.77
未决赔款准备金	7,561,985.78	15,643,525.98
寿险责任准备金	38,687,963,264.01	31,750,558,581.87
长期健康险责任准备金	3,953,037,222.45	2,917,487,495.36
合 计	42,655,046,636.15	34,700,063,064.98

续：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未到期责任准备金	16,373,461.77	6,484,163.91	16,373,461.77	6,484,163.91
未决赔款准备金	15,643,525.98	18,192,282.80	26,273,823.00	7,561,985.78
寿险责任准备金	31,750,558,581.87	10,689,197,504.25	3,751,792,822.11	38,687,963,264.01
长期健康险责任准备金	2,917,487,495.36	1,469,953,236.27	434,403,509.18	3,953,037,222.45
合 计	34,700,063,064.98	12,183,827,187.23	4,228,843,616.06	42,655,046,636.15

45、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	1,194,658,170.00	1,161,566,814.95
抵押借款	21,095,918,283.67	20,196,132,316.75
保证借款	14,278,166,115.14	13,049,324,295.83
信用借款	13,126,038,764.89	13,482,107,806.27
小 计	49,694,781,333.70	47,889,131,233.80
减：一年内到期的长期借款	7,672,961,448.41	11,146,807,100.23
合 计	42,021,819,885.29	36,742,324,133.57

46、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初数
20 长城人寿 01	1,033,547,908.67	1,033,295,725.43
21 长城人寿 01	525,878,161.93	525,798,409.29
21 长城人寿 02	516,323,755.49	516,243,186.27
金融街集团 2019 年度第一期中期票据	--	3,728,738,446.17
威斯汀酒店 CMBS 债券 2020 年	2,998,800,000.00	2,999,400,000.00

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初数
22 金融街投 MTN001 中票票据	3,729,600,000.00	--
2015 年度第二期公募债	--	101,560,086.50
2017 年第一期中期票据（品种二）	--	1,141,925,931.38
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,702,620,726.27	2,701,280,814.92
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	--	1,560,286,365.05
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	--	1,135,064,619.73
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	--	1,024,145,053.38
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	--	1,020,757,979.65
2020 年度公开公司债（第一期）	2,034,348,899.17	2,033,069,125.07
2020 年度公开公司债（第二期）	2,027,969,453.31	2,027,231,151.78
2020 年度公开公司债（第三期）	1,013,984,726.66	1,013,615,575.89
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,513,409,582.14	1,511,981,158.64
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,471,866,375.33	1,471,064,801.53
2020 年度第二期中期票据	1,949,947,632.90	1,948,887,679.07
2020 年度第三期中期票据	2,534,024,371.03	2,532,645,350.85
2021 年度公开公司债（第一期）	930,277,956.83	929,786,854.27
2021 年度第一期中期票据	748,222,059.87	747,566,040.69
2021 年度公开公司债（第二期）	1,154,025,092.23	1,153,415,139.48
2021 年度公开公司债（第三期）	2,029,144,572.84	2,028,068,641.40
2021 年度公开公司债（第四期）	1,920,449,999.45	1,919,426,798.99
2021 年度公开公司债（第五期）	2,515,401,095.48	2,514,067,598.82
2021 年度公开公司债（第六期）（品种一）	1,000,478,182.19	999,947,264.87
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,600,138.69	500,380,654.70
2022 年度第一期中期票据	1,167,473,716.94	--
2022 年度公开公司债（第一期）	1,126,031,836.88	--
2022 年度公开公司债（第二期）品种一	509,295,144.46	--
2022 年度公开公司债（第二期）品种二	510,767,089.15	--
2022 年度公开公司债（第三期）品种一	507,723,279.47	--
2022 年度公开公司债（第三期）品种二	580,538,908.19	--
2019 年到期金额 30 亿私募债一期 18 亿 19 京融 01	1,855,152,224.96	1,863,562,610.71
2019 年到期金额 30 亿私募债二期 12 亿 19 京融 02	719,254,657.53	1,239,394,869.50
2019 年到期金额 40 亿公募债一期 10 亿 19 京融 G1	502,225,843.00	1,016,902,320.18

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初数
2019年到期金额40亿公募债一期10亿19京融G2	1,018,294,609.50	1,017,706,322.36
2019年到期金额40亿公募债二期5亿19京融G3	506,079,041.09	506,704,759.50
2019年到期金额40亿公募债二期15亿19京融G4	1,521,970,300.54	1,521,092,255.70
2022年非公开发行公司债券22京融01	511,146,456.29	--
2022年非公开发行公司债券22京融02	506,865,676.61	--
2022金融街丽思卡尔顿酒店资产支持专项计划优先级资产支持证券	1,050,000,000.00	--
小 计	47,443,739,475.09	47,985,013,591.77
减：一年内到期的应付债券	6,507,930,719.25	7,919,432,355.86
合 计	40,935,808,755.84	40,065,581,235.91

(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
20 长城人寿 01	1,000,000,000.00	2020/4/28	5+5 年	1,000,000,000.00
21 长城人寿 01	500,000,000.00	2021/1/18	5+5 年	500,000,000.00
21 长城人寿 02	500,000,000.00	2021/4/27	5+5 年	500,000,000.00
金融街集团 2019 年度第一期中期票据	3,700,000,000.00	2019/10/18	3 年	3,700,000,000.00
威斯汀酒店 CMBS 债券 2020 年	3,000,000,000.00	2021/1/1	18 年	3,000,000,000.00
22 金融街投 MTN001 中票票据	3,700,000,000.00	2022/10/13	3 年	3,700,000,000.00
2015 年度第二期公募债	4,000,000,000.00	2015/8/31	7 年	4,000,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,100,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,100,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,600,000,000.00	2018/3/28	5 年	2,600,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,500,000,000.00	2019/1/17	5 年	1,500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,100,000,000.00	2019/4/8	5 年	1,100,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019/5/23	5 年	1,000,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019/6/17	5 年	1,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第一期）	2,000,000,000.00	2020/7/24	3 年	2,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第二期）	2,000,000,000.00	2020/8/11	5 年	2,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第三期）	1,000,000,000.00	2020/8/25	5 年	1,000,000,000.00
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,500,000,000.00	2020/9/22	3 年	1,500,000,000.00
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,460,000,000.00	2020/9/22	5 年	1,460,000,000.00
2020 年度第二期中期票据	1,940,000,000.00	2020/11/18	5 年	1,940,000,000.00

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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
2020 年度第三期中期票据	2,530,000,000.00	2020/12/10	5 年	2,530,000,000.00
2021 年度公开公司债（第一期）	900,000,000.00	2021/1/12	5 年	900,000,000.00
2021 年度第一期中期票据	730,000,000.00	2021/3/22	5 年	730,000,000.00
2021 年度公开公司债（第二期）	1,130,000,000.00	2021/5/13	5 年	1,130,000,000.00
2021 年度公开公司债（第三期）	2,000,000,000.00	2021/7/13	5 年	2,000,000,000.00
2021 年度公开公司债（第四期）	1,900,000,000.00	2021/8/9	5 年	1,900,000,000.00
2021 年度公开公司债（第五期）	2,500,000,000.00	2021/9/22	5 年	2,500,000,000.00
2021 年度公开公司债（第六期）（品种一）	1,000,000,000.00	2021/12/16	5 年	1,000,000,000.00
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,000,000.00	2021/12/16	5 年	500,000,000.00
2022 年度第一期中期票据	1,140,000,000.00	2022/2/22	5 年	1,140,000,000.00
2022 年度公开公司债（第一期）	1,100,000,000.00	2022/3/28	5 年	1,100,000,000.00
2022 年度公开公司债（第二期）品种一	500,000,000.00	2022/5/11	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第二期）品种二	500,000,000.00	2022/5/11	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第三期）品种一	500,000,000.00	2022/6/6	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第三期）品种二	570,000,000.00	2022/6/6	5 年	570,000,000.00
2019 年到期金额 30 亿私募债一期 18 亿 19 京融 01	1,800,000,000.00	2019/3/12	3+2 年	1,800,000,000.00
2019 年到期金额 30 亿私募债二期 12 亿 19 京融 02	700,000,000.00	2019/4/1	3+2 年	700,000,000.00
2019 年到期金额 40 亿公募债一期 10 亿 19 京融 G1	495,100,000.00	2019/7/16	3+2 年	495,100,000.00
2019 年到期金额 40 亿公募债一期 10 亿 19 京融 G2	1,000,000,000.00	2019/7/16	5 年	1,000,000,000.00
2019 年到期金额 40 亿公募债二期 5 亿 19 京融 G3	500,000,000.00	2019/8/8	3+2 年	500,000,000.00
2019 年到期金额 40 亿公募债二期 15 亿 19 京融 G4	1,500,000,000.00	2019/8/8	5 年	1,500,000,000.00
2022 年非公开发行公司债券 22 京融 01	500,000,000.00	2022/4/15	3+2 年	500,000,000.00
2022 年非公开发行公司债券 22 京融 02	500,000,000.00	2022/7/6	3+2 年	500,000,000.00
2022 金融街丽思卡尔顿酒店资产支持专项计划优先级资产支持证券	1,050,000,000.00	2022/9/5	18 年	1,050,000,000.00
合 计	60,145,100,000.00			60,145,100,000.00

(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
20 长城人寿 01	1,033,295,725.43	--	51,500,000.04	252,183.24	--	1,033,547,908.67

北京金融街投资（集团）有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
21 长城人寿 01	525,798,409.29	-	26,201,388.93	79,752.64	-	525,878,161.93
21 长城人寿 02	516,243,186.27	-	16,666,666.64	80,569.22	-	516,323,755.49
金融街集团 2019 年度第一期中期票据	3,728,738,446.17	-	111,121,553.83	-	3,839,860,000.00	-
威斯汀酒店 CMBS 债券 2020 年	2,999,400,000.00	-	-	-	600,000.00	2,998,800,000.00
22 金融街投 MTN001 中票票据	-	3,700,000,000.00	29,600,000.00	-	-	3,729,600,000.00
2015 年度第二期公募债	101,560,086.50	-	1,486,314.88	64,170.93	100,881,100.00	-
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,925,931.38	-	8,708,333.33	1,615,735.29	1,100,000,000.00	-
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,701,280,814.92	-	137,280,000.00	1,339,911.35	-	2,702,620,726.27
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,560,286,365.05	-	5,587,500.00	1,176,134.95	1,500,000,000.00	-
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,135,064,619.73	-	12,017,500.00	987,880.27	1,100,000,000.00	-
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,024,145,053.38	-	17,875,000.00	879,946.62	1,000,000,000.00	-
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,020,757,979.65	-	21,750,000.00	992,020.35	1,000,000,000.00	-
2020 年度公开公司债（第一期）	2,033,069,125.07	-	70,000,000.00	1,279,774.10	-	2,034,348,899.17
2020 年度公开公司债（第二期）	2,027,231,151.78	-	72,000,000.00	738,301.53	-	2,027,969,453.31
2020 年度公开公司债（第三期）	1,013,615,575.89	-	36,000,000.00	369,150.77	-	1,013,984,726.66
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,511,981,158.64	-	58,050,000.00	1,428,423.50	-	1,513,409,582.14
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,471,064,801.53	-	56,940,000.00	801,573.80	-	1,471,866,375.33
2020 年度第二期中期票据	1,948,887,679.07	-	79,152,000.00	1,059,953.83	-	1,949,947,632.90
2020 年度第三期中期票据	2,532,645,350.85	-	100,441,000.00	1,379,020.18	-	2,534,024,371.03
2021 年度公开公司债（第一期）	929,786,854.27	-	31,860,000.00	491,102.56	-	930,277,956.83
2021 年度第一期中期票据	747,566,040.69	-	27,375,000.00	656,019.18	-	748,222,059.87
2021 年度公开公司债（第二期）	1,153,415,139.48	-	39,324,000.00	609,952.75	-	1,154,025,092.23
2021 年度公开公司债（第三期）	2,028,068,641.40	-	66,400,000.00	1,075,931.44	-	2,029,144,572.84
2021 年度公开公司债（第四期）	1,919,426,798.99	-	58,520,000.00	1,023,200.46	-	1,920,449,999.45
2021 年度公开公司债（第五期）	2,514,067,598.82	-	83,250,000.00	1,333,496.66	-	2,515,401,095.48
2021 年度公开公司债（第六期）（品种一）	999,947,264.87	-	32,800,000.00	530,917.32	-	1,000,478,182.19
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,380,654.70	-	18,500,000.00	219,483.99	-	500,600,138.69
2022 年度第一期中期票据	-	1,140,000,000.00	32,015,000.00	-4,541,283.06	-	1,167,473,716.94
2022 年度公开公司债（第一期）	-	1,100,000,000.00	28,710,000.00	-2,678,163.12	-	1,126,031,836.88
2022 年度公开公司债（第二期）品种一	-	500,000,000.00	10,533,333.33	-1,238,188.87	-	509,295,144.46
2022 年度公开公司债（第二期）品种二	-	500,000,000.00	11,800,000.00	-1,032,910.85	-	510,767,089.15
2022 年度公开公司债（第三期）品种一	-	500,000,000.00	8,983,333.33	-1,260,053.86	-	507,723,279.47

北京金融街投资（集团）有限公司

财务报表附注

2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
2022年度公开公司债 (第三期)品种二	--	570,000,000.00	11,737,250.00	-1,198,341.81	--	580,538,908.19
2019年到期金额30亿私 募债一期18亿19京融 01	1,863,562,610.71	--	70,530,410.96	259,203.29	79,200,000.00	1,855,152,224.96
2019年到期金额30亿私 募债二期12亿19京融 02	1,239,394,869.50	--	32,418,493.15	241,294.88	552,800,000.00	719,254,657.53
2019年到期金额40亿公 募债一期10亿19京融 G1	1,016,902,320.18	--	27,527,486.85	496,035.97	542,700,000.00	502,225,843.00
2019年到期金额40亿公 募债一期10亿19京融 G2	1,017,706,322.36	--	41,700,000.00	588,287.14	41,700,000.00	1,018,294,609.50
2019年到期金额40亿公 募债二期5亿19京融G3	506,704,759.50	--	16,935,753.43	288,528.16	17,850,000.00	506,079,041.09
2019年到期金额40亿公 募债二期15亿19京融 G4	1,521,092,255.70	--	59,700,000.00	878,044.84	59,700,000.00	1,521,970,300.54
2022年非公开发行公司 债券22京融01	--	498,797,169.81	12,075,479.45	273,807.03	--	511,146,456.29
2022年非公开发行公司 债券22京融02	--	498,797,169.81	7,880,136.99	188,369.81	--	506,865,676.61
2022金融街丽思卡尔 顿酒店资产支持专项计 划优先级资产支持证券	--	1,050,000,000.00	11,849,630.63	--	--	1,050,000,000.00
小计	47,985,013,591.77	10,057,594,339.62	1,654,802,565.77	11,729,236.48	10,935,291,100.00	47,443,739,475.09
减：一年内到期的应付 债券	7,919,432,355.86	--	--	--	--	6,507,930,719.25
合计	40,065,581,235.91	10,057,594,339.62	1,654,802,565.77	11,729,236.48	10,935,291,100.00	40,935,808,755.84

47、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,877,269,201.07	1,446,176,205.10
未确认的融资费用	568,250,050.04	393,141,620.86
重分类至一年内到期的非流动负债	117,940,123.45	181,512,826.37
租赁负债净额	1,191,079,027.58	871,521,757.87

48、长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	5,549,000.00	--	--	5,549,000.00
专项应付款	1,983,991,656.14	277,008,219.89	282,098,046.68	1,978,901,829.35
合计	1,989,540,656.14	277,008,219.89	282,098,046.68	1,984,450,829.35

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 长期应付款项

项 目	期末余额	期初余额
其他	5,549,000.00	5,549,000.00

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
代建项目	218,939,853.41	--	9,627,767.83	209,312,085.58
拆迁及降层补偿金	63,960,839.12	--	7,423,775.52	56,537,063.60
项目专项资金	1,635,666,836.71	110,571,607.84	125,119,951.79	1,621,118,492.76
离休干部经费	161,745.61	698,270.00	621,257.40	238,758.21
其他	65,262,381.29	165,738,342.05	139,305,294.14	91,695,429.20
合 计	1,983,991,656.14	277,008,219.89	282,098,046.68	1,978,901,829.35

49、长期应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
离职后福利-设定受益计划净负债	5,347,217.00	5,609,007.00

50、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西城区年度重点企业贡献奖励	177,000.00			177,000.00
绍兴上虞管委会财政补贴	7,003,140.11		808,054.68	6,195,085.43
未实现内部交易损益	--	19,398,093.45		19,398,093.45
合 计	7,180,140.11	19,398,093.45	808,054.68	25,770,178.88

51、其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
保险保障基金	15,969,156.84	9,486,377.08

52、实收资本

投资者名称	期初余额		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 (%)
股东出资	11,203,729,362.43	100.00	18,754,116.82	--	11,222,483,479.25	100.00

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

53、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	9,944,258,468.29	42,645,883.18	48,016,142.34	9,938,888,209.13
其他资本公积	160,131,411.65	75,303,758.19	7,541,207.54	227,893,962.30
合 计	10,104,389,879.94	117,949,641.37	55,557,349.88	10,166,782,171.43

说明：

（1）本公司本期接受西城区国资委增资，计入实收资本 18,754,116.82 元，计入资本溢价 42,645,883.18 元。

（2）本公司本期向子公司金融街控股股份有限公司收购其全资子公司北京金融街里兹置业有限公司，形成同一控制下企业合并，资本公积减少 46,954,647.24 元。

（3）本公司本期对合并范围内子公司长城财富保险资产管理股份有限公司增资，导致持股比例变动，减少资本公积 803,540.33 元。

（4）合并范围内子公司金融街泽康本期引入新股东，本公司丧失控制权但仍保留共同控制，新股东对其继续增资导致持股比例变化，增加资本公积 75,303,758.19 元；本公司与金融街泽康相关的资本公积，在丧失控制权当期转为投资收益，资本公积减少 1,194,185.60 元。

（5）本公司合并范围内子公司金融街长安（北京）置业有限公司处置其持有的子公司北京融平企业管理服务有限公司股权，按权益比例减少资本公积 257,954.77 元。

（6）联营企业天桥盛世其他股东增资，导致股权被动稀释，减少资本公积 6,347,021.94 元。

54、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	357,463,608.35	449,817.30	--	357,913,425.65

说明：本公司按照母公司本年净利润的 10% 计提法定盈余公积。

55、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本期期初余额	12,563,019,831.72	11,935,494,413.93
调整期初未分配利润	--	184,124,072.67
调整后期初未分配利润	12,563,019,831.72	12,119,618,486.60
本期增加额	312,569,694.80	850,911,521.30
其中：本期净利润转入	312,569,694.80	850,911,521.30
本期减少额	343,287,873.23	407,510,176.18
其中：本期提取盈余公积	449,817.30	219,696,049.50
本期分配现金股利数	111,572,463.67	124,011,555.79

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期金额	上期金额
其他减少	231,265,592.26	63,802,570.89
本期期末余额	12,532,301,653.29	12,563,019,831.72

说明：未分配利润本期其他减少为子公司长城人寿保险股份有限公司本年处置其他权益工具投资，本公司按权益比例减少未分配利润 231,265,592.26 元。

56、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,560,449,057.16	19,089,162,010.58	26,581,615,717.51	20,934,113,205.85
其他业务	581,392,267.55	859,634,579.39	565,258,764.77	894,738,302.82
合 计	23,141,841,324.71	19,948,796,589.97	27,146,874,482.28	21,828,851,508.67

(2) 按行业（或产品类型）划分

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房产开发	18,596,002,309.87	16,641,672,080.68	22,288,480,048.09	18,503,646,195.76
物业经营与管理	2,954,200,522.72	1,316,734,962.99	3,064,874,337.49	1,202,141,186.87
客房餐饮收入	504,855,000.51	557,963,825.80	696,221,994.85	569,215,650.71
其他	505,391,224.06	572,791,141.11	532,039,337.08	659,110,172.51
小 计	22,560,449,057.16	19,089,162,010.58	26,581,615,717.51	20,934,113,205.85
其他业务：				
租金及管理服务	118,850,952.34	25,976,382.01	123,270,494.37	25,180,336.72
资产、保单管理费等保险相关业务	114,155,761.46	--	75,645,229.79	--
投资合同结算利息及特别给付金等保险相关业务	--	572,982,978.68	--	523,867,751.25
其他	348,385,553.75	260,675,218.70	366,343,040.61	345,690,214.85
小 计	581,392,267.55	859,634,579.39	565,258,764.77	894,738,302.82
合 计	23,141,841,324.71	19,948,796,589.97	27,146,874,482.28	21,828,851,508.67

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

57、已赚保费

项 目	本期发生额	上期发生额
保险业务收入	14,852,678,318.66	11,100,999,956.48
减：分出保费	147,666,950.49	113,529,446.81
提取未到期责任准备金	7,702,378.63	9,768,557.27
合 计	14,712,713,746.80	10,997,239,066.94

58、手续费及佣金支出

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	1,914,159,307.40	1,198,563,983.99
直接佣金	227,320,025.23	205,548,405.79
趸缴业务佣金支出	11,779,307.96	10,495,146.92
期缴业务首年佣金支出	177,216,004.79	150,049,315.29
期缴业务续期佣金支出	38,324,712.48	45,003,943.58
间接佣金	804,612,563.49	535,551,238.07
佣金支出小计	1,031,932,588.72	741,099,643.86
合 计	2,946,091,896.12	1,939,663,627.85

59、退保金

项 目	本期发生额	上期发生额
分红寿险	349,904,372.18	417,737,700.01
传统寿险	2,382,286,847.17	427,584,509.37
健康险	101,186,074.71	72,954,588.74
万能寿险	226,259.30	92,968.30
合 计	2,833,603,553.36	918,369,766.42

60、赔付支出净额

项 目	本期发生额	上期发生额
赔付支出	1,657,656,646.18	1,956,266,689.37
其中：满期给付	811,973,304.33	1,102,437,810.82
年金给付	484,255,487.59	478,572,818.97
赔付支出	361,427,854.26	375,256,059.58
减：摊回赔付支出	104,995,276.08	137,934,035.07
赔付支出净额	1,552,661,370.10	1,818,332,654.30

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

61、提取保险责任准备金净额

项 目	本期发生额	上期发生额
提取保险责任准备金	7,953,565,318.63	6,486,727,166.29
其中：提取未决赔款准备金	-8,081,540.20	-12,452.40
提取寿险责任准备金	6,926,097,131.74	5,759,214,259.85
提取长期健康险责任准备金	1,035,549,727.09	727,525,358.84
减：摊回保险责任准备金	14,665,307.82	1,542,994.15
其中：摊回未决赔款准备金	-5,904,335.46	245,949.27
摊回寿险责任准备金	1,329,144.77	468,381.04
摊回长期健康险责任准备金	19,240,498.51	828,663.84
保险责任准备金净额	7,938,900,010.81	6,485,184,172.14

62、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	258,657,750.52	298,902,036.00
办公事务及业务活动费	536,296,218.47	605,201,977.76
物业管理租赁费	23,781,636.89	24,312,950.77
合 计	818,735,605.88	928,416,964.53

63、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	1,327,817,544.89	1,290,030,610.15
办公事务及业务活动费	673,837,761.50	639,102,511.77
物业管理租赁费	14,631,631.56	8,412,777.21
合 计	2,016,286,937.95	1,937,545,899.13

64、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,471,744,710.07	2,336,392,102.13
减：利息收入	940,122,848.67	963,569,158.74
汇兑损益	-61,991,923.26	17,812,991.78
手续费及其他	12,931,394.10	30,589,539.97
合 计	1,482,561,332.24	1,421,225,475.14

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

65、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
专项补贴、奖励、税费返还及增值税减免、加计扣除等	47,104,450.40	48,135,225.35
教委生均补助	9,848,000.00	7,677,683.00
合 计	56,952,450.40	55,812,908.35

66、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	-89,956,546.45	73,404,658.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-159,816,027.15	782,664,207.99
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	156,566,518.77	127,476,667.05
处置交易性金融资产取得的投资收益	-17,128,573.96	66,630,460.27
债权投资持有期间的利息收益	1,048,598,108.48	918,690,470.57
其他债权投资持有期间的利息收益	63,820,728.36	68,782,913.75
债权投资处置收益	106,295,701.45	151,233,400.00
其他债权投资处置收益	81,719,718.24	75,720,247.93
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	20,186,679.77	23,138,741.97
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	31,970,789.18	17,746,753.95
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	966,939,638.02	546,404,653.65
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	88,170,319.98	--
其他	80,214,669.06	179,461,807.68
合 计	2,377,581,723.75	3,031,354,983.51

67、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
按公允价值计量的投资性房地产	922,053,288.46	893,224,795.30
交易性金融资产	464,775,687.89	20,555,606.82
其他非流动金融资产	-502,179,028.79	254,091,790.09
处置投资性房地产	--	-16,671,678.48
交易性金融负债	-94,881,865.17	-542,086.59
合 计	789,768,082.39	1,150,658,427.14

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

68、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-51,689,249.05	-27,022,757.98
债权投资减值损失	77,274,076.73	-66,478,602.63
其他债权投资减值损失	1,671,295.52	-4,994,891.92
合 计	27,256,123.20	-98,496,252.53

69、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-369,993,762.28	-737,324,675.27
合同资产减值损失	-1,433,894.61	--
合 计	-371,427,656.89	-737,324,675.27

70、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	-15,480,723.58	5,244,652.07	-15,480,723.58
其他	4,629,373.69	517,903.72	4,629,373.69
合 计	-10,851,349.89	5,762,555.79	-10,851,349.89

71、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
违约金收入	116,292,966.68	51,973,464.58	116,292,966.68
无法支付的款项	13,462,865.24	--	13,462,865.24
接受捐赠	10,226,000.00	17,450,000.00	10,226,000.00
非流动资产毁损报废利得	394,887.00	234,746.96	394,887.00
与企业日常活动无关的政府补助	--	3,000,000.00	--
初始投资成本与被投资方可辨认净资产公允价值份额的差额	--	45,361,177.93	--
赔偿款收入	41,390.26	--	41,390.26
其他	4,089,680.34	14,399,037.65	4,089,680.34
合 计	144,507,789.52	132,418,427.12	144,507,789.52

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
上市奖励资金	--	3,000,000.00

72、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
非流动资产毁损报废损失	404,102.38	5,137,904.05	404,102.38
对外捐赠支出	607,848.00	427,950.80	607,848.00
其他	8,980,690.59	42,333,209.76	8,980,690.59
合 计	9,992,640.97	47,899,064.61	9,992,640.97

73、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	788,899,618.30	1,380,686,814.86
递延所得税调整	-293,049,758.63	-148,116,117.49
合 计	495,849,859.67	1,232,570,697.37

(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	602,106,588.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	150,526,647.14
子公司适用不同税率的影响	-2,117,625.91
调整以前期间所得税的影响	2,540,673.58
非应税收入的影响	-83,593,692.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	165,116,562.48
税率变动对期初递延所得税余额的影响	94,266.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-184,895,669.41
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	448,178,697.18
合 计	495,849,859.67

北京金融街投资（集团）有限公司
财务报表附注
2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

74、归属于母公司所有者的其他综合收益

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
一、以后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净负债或净资产的变动	20,268.90	2,488.76	17,780.14	-50,118.71
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	24,459,774.59	--	24,459,774.59	-28,848,305.77
3、其他权益工具投资公允价值变动	-347,769,866.67	-559,252.74	-347,210,613.93	-2,731,228.94
二、以后将重分类进损益的其他综合收益				
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所享有的份额	-2,619,127.41	--	-2,619,127.41	1,776,689.87
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	--	--	--	--
小计	-2,619,127.41	--	-2,619,127.41	1,776,689.87
2、其他债权投资公允价值变动	5,497,972.38	--	5,497,972.38	63,603,170.81
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	39,476,170.27	7,713,055.00	31,763,115.27	42,696,301.76
小计	-33,978,197.89	-7,713,055.00	-26,265,142.89	20,906,869.05
3、其他债权投资信用减值准备	-847,179.70	--	-847,179.70	2,531,910.71
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	--	--	--	--
小计	-847,179.70	--	-847,179.70	2,531,910.71
4、外币财务报表折算差额	68,634.13	--	68,634.13	-10,572.39

北京金融街投资（集团）有限公司
财务报表附注

2022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	税前金额	所得税
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	--	--	--	--
小计	68,634.13	--	-10,572.39	--
5、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	13,159,635.06	3,289,908.77	52,763,721.05	13,190,930.26
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	--	--	8,536,484.45	2,134,121.11
小计	13,159,635.06	3,289,908.77	44,227,236.60	11,056,809.15
6、其他	-5,731,797.30	--	--	--
其他综合收益合计	-353,237,856.29	-4,979,910.21	37,802,480.42	16,223,646.15
				21,578,834.27

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

75、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	106,256,728.90	1,961,254,540.31
加：资产减值损失	371,427,656.89	737,324,675.27
信用减值损失	-27,256,123.20	98,496,252.53
固定资产折旧	225,440,774.73	212,727,324.21
使用权资产折旧	249,267,344.54	216,444,506.72
无形资产摊销	59,644,659.95	64,792,881.65
长期待摊费用摊销	53,144,269.97	56,249,254.07
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）	10,851,349.89	-5,762,555.79
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,215.38	4,903,157.09
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-789,768,082.39	-1,150,658,427.14
财务费用（收益以“-”号填列）	2,578,078,724.59	2,450,479,488.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,377,581,723.75	-3,031,354,983.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-662,366,539.38	560,270,073.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	369,316,780.75	-708,386,191.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,557,627,017.11	-1,139,726,374.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,941,723,686.43	-1,770,977,886.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,336,626,366.43	9,339,771,156.97
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	18,002,442,106.84	7,895,846,892.69
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	--	--
当期新增的使用权资产	653,828,369.56	739,291,624.52
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	25,762,811,027.82	23,267,271,596.46
减：现金的期初余额	23,267,271,596.46	30,294,306,511.41
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	2,495,539,431.36	-7,027,034,914.95

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	25,762,811,027.82	23,267,271,596.46
其中：库存现金	794,582.29	1,268,169.82
可随时用于支付的银行存款	25,231,802,742.45	23,159,885,982.43
可随时用于支付的其他货币资金	530,213,703.08	106,117,444.21
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	25,762,811,027.82	23,267,271,596.46

76、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			
其中：美元	204,535.95	6.96460	1,424,511.07
港元	941,841.98	0.89327	841,319.19

77、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
F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权	1,493,191,918.44	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,689,016,487.06	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	53,625,964.54	用于借款抵押
A1 土地使用权和房屋所有权	612,285,915.84	用于借款抵押
A5 土地使用权和房屋所有权	7,174,809,499.41	用于借款抵押
C3 土地使用权和房屋所有权	201,559,920.92	用于借款抵押
E2 土地使用权和房屋所有权	632,831,555.73	用于借款抵押
津塔写字楼 461 套产权	2,322,868,345.23	用于借款抵押
金融街海伦中心项目	4,580,442,384.63	用于借款抵押
金融街·融府(周庄子项目)	1,224,032,687.84	用于借款抵押
金融街·金悦府(廊坊)土地使用权	2,416,842,108.38	用于借款抵押
天津瑞吉酒店物业产权	702,739,262.86	用于借款抵押
金融街·融悦广场	579,725,179.88	用于借款抵押
固安项目土地使用权及在建工程	1,030,901,568.55	用于借款抵押
仟玺古泉酒店	384,001,248.41	用于借款抵押
融熙景苑土地使用权及部分在建工程	607,535,900.00	用于借款抵押

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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	受限原因
铂悦融御土地使用权	1,512,040,000.00	用于借款抵押
嘉兴和悦里项目土地	633,694,426.95	用于借款抵押
上海崇明项目（06A-01A 地块）土地使用权	1,138,939,654.70	用于借款抵押
苏州太湖新城项目地块三、地块四国有土地使用权	1,683,633,979.27	用于借款抵押
无锡融炜土地使用权	698,205,828.95	用于借款抵押
无锡融乾土地使用权	1,427,134,891.32	用于借款抵押
上海融廷土地使用权	1,688,437,534.84	用于借款抵押
宝山项目土地使用权	1,914,116,453.20	用于借款抵押
金融街融御滨江在建工程	571,718,500.11	用于借款抵押
金融街·金悦府（文化大道项目）二、三期在建工程	325,162,025.51	用于借款抵押
重庆礼嘉项目部分土地使用权	758,028,374.53	用于借款抵押
水土复兴两江融府项目部分土地使用权	565,467,641.28	用于借款抵押
金融街·金悦府（顺德陈村项目）土地使用权及在建工程	1,553,633,601.25	用于借款抵押
花都花溪小镇部分在建工程	115,230,346.20	用于借款抵押
慕田峪长城山庄不动产权	5,228,111.59	用于借款抵押
慕田峪缆车公司 80% 股权	8,000,000.00	用于借款质押
湖北当代盛景投资有限公司 80% 股权	480,000,000.00	用于借款质押
土地使用权证编号为京西国用（2004 转）第 20163 号	546,961,325.56	抵押
X 京房权证西字第 022508 号、X 京房权证西字第 021216 号	351,155,395.52	抵押
丽思卡尔顿酒店	500,711,908.34	用于借款抵押
履约保函保证金	115,000,000.00	履约保函保证金
冻结资金	16,896,134.39	冻结
按揭保证金	3,566,735.01	用于按揭贷款连带保证
注册资本及利息	52,927,888.79	托管冻结
存放中央银行法定准备金	187,120,314.39	法定准备金
三个月以上定期存款	37,200,893.14	定期存款
物业管理项目代管款项	63,877,867.82	代管款项
履约保证金	1,000.00	ETC 保证金
银行存款利息等	5,214,031.34	账户受限等

九、或有事项

1、或有负债

(1) 2022 年 10 月 26 日，本公司之公司北京华融基础设施投资有限公司（以下简称“华融基础”）收到北京市西城区人民法院寄送的《民事起诉状》。《民事起诉状》原告为自然人吴声游，被告一为北京市西城区教育委员会，被告二为华融基础，第三人为国都建设（集团）有限公司；案由：建设工程施工合同纠纷；诉讼请求：1、请求判令被告一向原告支付无争议的工程款 9,387,941.80 元人民币；2、请求判令被告一向原告支付合同外争议项工程款 45,896,688.00 元人民币；3、请求判令被告一支付自 2015 年 6 月 3 日起至实际付清之日止逾期付款的利息（以欠款金额为基数、按同期 LPR 利率标准（2019 年 8 月 20 日前按中国人民银行同期同类贷款利率标准）、2015 年 6 月 3 日至实际付清之日止的利息，暂计至 2022 年 9 月 8 日，金额为 19,922,990.00 元，其后至实际付清之日利息由人民法院判决）；以上两项诉讼请求金额合计 75,207,619.80 元人民币。4、请求判令被告二对被告一上述债务承担连带付款责任。5、请求判令被告承担本案的诉讼费、鉴定费、保全费。

2023 年 2 月 7 日，此案件（案号：（2022）京 0102 民初 30426 号）一审开庭，截至审计报告日，案件尚在审理中。

(2) 根据北京市西城区地方税务局税务事项通知书（西地税金通【2016】1 号），本公司之子公司北京金融街西环置业有限公司 1998 年欠缴固定资产投资方向调节税 33,234,431.00 元，并自应缴纳税款的期限届满日起至实际缴纳税款之日止（不超过正税），按日加收滞纳金万分之五的滞纳金。根据公司的陈述申辩笔录，该税款形成为改制前北京市金融街建设开发公司时期建设金融街金阳大厦遗留问题，金阳大厦属于金融街区域开发早期“西二环开发办公室”主导的为政府代建项目，政府当年未有固定资产投资方向调节税投资安排。截至 2022 年 12 月 31 日，公司尚未缴纳上述款项。按通知书要求缴纳的款项为 66,468,862.00 元，其中税金 33,234,431.00 元，滞纳金 33,234,431.00 元。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额	备注
一、子公司				
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公司	信用担保	700,000,000.00	正常经营
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公司	信用担保	1,800,000,000.00	正常经营
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公司	信用担保	495,100,000.00	正常经营
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公司	信用担保	1,000,000,000.00	正常经营
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公司	信用担保	500,000,000.00	正常经营

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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	备注
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公司	信用担保	1,500,000,000.00	正常经营
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公司	信用担保	500,000,000.00	正常经营
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公司	信用担保	500,000,000.00	正常经营
北京金融街投资(集团)有限公司	北京华融金盈投资发展有限公司	信用担保	297,790,000.00	正常经营
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	信用担保	2,505,960,000.00	正常经营
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	信用担保	16,771,994.03	正常经营
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京华融金盈投资发展有限公司	信用担保	10,000,000.00	正常经营
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京华融金科科技发展有限公司	信用担保	200,000,000.00	正常经营
北京华融基础设施投资有限责任公司	北京金嘉恒业产业运营管理有限公司	信用担保	3,160,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	金融街武汉置业有限公司	信用担保	3,058,850,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	金融街(天津)置业有限公司	信用担保	1,800,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	上海融兴置地有限公司	信用担保	2,500,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	金融街重庆置业有限公司	信用担保	1,270,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	苏州融拓置业有限公司	信用担保	1,086,970,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	佛山融辰置业有限公司	信用担保	822,600,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	金融街津塔(天津)置业有限公司	信用担保	676,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	金融街融拓(天津)置业有限公司	信用担保	600,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	重庆金融街融迈置业有限公司	信用担保	312,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	佛山融筑置业有限公司	信用担保	214,520,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	金融街津门(天津)置业有限公司	信用担保	171,750,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	上海融御置地有限公司	信用担保	140,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	广州融都置业有限公司	信用担保	132,220,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	天津融承和兴置业有限公司	信用担保	42,920,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	固安融筑房地产开发有限公司	信用担保	65,030,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	北京金融街房地产顾问有限公司	信用担保	10,000,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	天津盛世鑫和置业有限公司	信用担保	500,000,000.00	正常经营

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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	备注
金融街控股股份有限公司	苏州融焯置业有限公司	信用担保	269,700,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	湖北当代盛景投资有限公司	信用担保	250,220,000.00	正常经营
二、其他公司				
金融街控股股份有限公司	武夷地产	信用担保	82,690,000.00	正常经营
金融街控股股份有限公司	重庆科世金	信用担保	44,940,000.00	正常经营
合 计			27,236,031,994.03	

(2) 本公司下属房地产开发公司存在为商品房购买人房屋按揭贷款提供阶段性担保的情形。

截至 2022 年 12 月 31 日止，除上述事项外，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

2023 年 1 月 30 日，本公司收到中国证监会批复（证监许可（2023）198 号），核准本公司子公司华融综合公司成为恒泰证券主要股东，核准本公司成为恒泰证券、恒泰长财证券有限责任公司、新华基金管理股份有限公司实际控制人；对华融综合公司依法受让恒泰证券 569,895,304 股股份（占公司股份总数 21.8806%）无异议。2023 年 2 月 17 日取得了天风证券股份有限公司、北京华融基础设施投资有限责任公司及本公司所持恒泰证券股份合计 569,895,304 股过户至华融综合公司的过户登记确认书。

截至 2023 年 4 月 28 日，除上述事项外，本集团不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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（%）
资本运营集团	北京市西城区	房地产开发经营	2,717,250.6284	61.52	61.52

本公司的最终控制方为西城区国资委。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、本公司的合营企业、联营企业情况

重要的联营企业基本信息

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
恒泰证券股份有限公司	内蒙古	呼和浩特	商务服务业	6.35	14.07	20.42

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
北京华融新媒广告有限公司（以下简称“华融新媒”）	同一最终控制方	911101026804568792
天桥盛世	同一最终控制方	911100005658335366
北京天桥艺术中心管理有限公司（以下简称“天桥艺术中心”）	同一最终控制方	91110102080491822X
资本运营集团西单美爵酒店（以下简称“美爵酒店”）	同一最终控制方	91110102693267823Q
北京菜市口百货股份有限公司（以下简称“菜市口百货”）	同一最终控制方	91110102101542829P
北京金融街服务中心有限公司（以下简称“金融街服务中心”）	同一最终控制方	91110102MA01FX1T3M
北京金融街影院有限责任公司（以下简称“金融街影院”）	同一最终控制方	91110102571244455A
恒泰证券	联营企业	91150000701463155D
恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财”）	联营企业恒泰证券的子公司	91220101730781443X
恒泰资本投资有限责任公司（以下简称“恒泰资本”）	联营企业恒泰证券的子公司	91440300070362058F
武汉两湖半岛	子公司的合营企业	91420106MA4K2X6YXB
天津复地	子公司的合营企业	91120118MA06PY415F
惠州融拓	子公司的合营企业	91441302MA52FNMF58
深圳融祺	子公司的合营企业	91440300MA5ELJ2N66
海融慧泽	子公司的合营企业	91110108MA01F4T569
北语金融街	子公司的合营企业	91110102MA01TWYT7L
博览奇石	子公司的合营企业	91110116102590064N
北京融泰	子公司的联营企业	91110112MA01NKE902
北京绿交所	子公司的联营企业	9111010267875093XD
武夷地产	子公司的联营企业	91110112102456519D
昌金置业	子公司的联营企业	911101143443278080
昌融置业	子公司的联营企业	91110114330417423U
融筑地产	子公司的联营企业	91110115MA00H83B08
京石融宁	子公司的联营企业	91110107MA01Q73C6T

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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	组织机构代码
远和置业	子公司的联营企业	91110115MA00H8BE6B
重庆科世金	子公司的联营企业	91500104MA60NPKL0D
华融信托	子公司的联营企业	91650000742220088A
江北嘴物业	子公司的联营企业	915001055842911388
淮安国联	子公司的联营企业	91320802MA1MQDX73J
鼎业戴维斯	子公司的联营企业	91110106MA7DCXGJ4J
天津中海海鑫	子公司的联营企业	91120106MA07F85X9P
万锦华瑞	子公司的联营企业	91120111MA06C84X53
无锡隽苑	子公司的联营企业	91320214MA1YNTLB86
无锡隽乾房地产开发有限公司（以下简称“无锡隽乾”）	子公司联营企业无锡隽苑的子公司	91320214MA205H1R17
大家资产管理有限责任公司（以下简称“大家资管”）	对子公司有重大影响的投资方	9111000057693819XU
世欣东方（北京）文化集团有限公司（以下简称“世欣东方”）	对子公司有重大影响的投资方	911100000945621183
金融街泽康	子公司的合营企业	91110102MA019DT82U
北京睿宝嘉宝门诊部有限公司（以下简称“北京睿宝嘉宝”）	子公司合营企业金融街泽康的子公司	91110106MA01REUT1X
上海睿宝医院管理有限公司（以下简称“上海睿宝医院”）	子公司合营企业金融街泽康的子公司	913101160884936970
北京市西城区服装公司集体资产管理协会（以下简称“西城资产协会”）	子公司的参股股东	51110102500530761J
北京敬远房地产开发有限公司（以下简称“敬远地产”）	非合并范围内关联方	91110000625901159T

5、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	上期发生额
世欣东方	租赁费	市场价格	18,623,853.20	13,761,467.89
淮安国联	顾问服务费	市场价格	2,271,622.49	2,086,198.37
海融慧泽	存款利息支出	市场价格	122,029.48	171,539.02
金融街泽康及下属子公司	存款利息支出	市场价格	477,115.12	-

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	上期发生额
京石融宁	代建服务费	市场价格	7,488,679.24	7,132,075.48
美爵酒店	管理服务费	市场价格	200,000.00	1,722,210.86

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022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	上期发生额
天津中海海鑫	管理服务费	市场价格	471,698.10	--
海融慧泽	咨询服务费	市场价格	28,301.89	--
无锡隽乾	咨询服务费	市场价格	4,830,188.69	--
金融街泽康	物业管理	市场价格	100,265.08	--
金融街影院	物业管理	市场价格	1,421,660.38	874,867.92
淮安国联	物业管理	市场价格	849,318.43	1,287,529.04
昌金置业	物业管理	市场价格	3,058,025.77	1,981,132.08
重庆科世金	物业管理	市场价格	--	715.60
武夷地产	物业管理	市场价格	2,035,760.04	1,395,741.24
北京绿交所	物业管理	市场价格	948,385.56	1,248,833.34
远和置业	物业管理	市场价格	518,037.74	370,120.75
武汉两湖半岛	物业管理	市场价格	781,640.77	2,559,540.98
深圳融祺	物业管理	市场价格	876,634.85	1,193,537.81
惠州融拓	物业管理	市场价格	2,237,064.85	3,598,571.52
江北嘴物业	物业管理	市场价格	1,502,275.17	1,387,807.43
华融信托	物业管理	市场价格	1,691,813.39	1,684,733.99
天桥艺术中心	物业管理	市场价格	9,433,962.26	3,031,061.92
融筑地产	物业管理	市场价格	787,924.53	--
北京睿宝嘉宝	物业管理	市场价格	341,595.59	--
资本运营集团	租赁费	市场价格	25,499,202.88	21,355,621.40
恒泰长财	租赁费	市场价格	2,958,846.52	2,958,846.52
大家资管	租赁费	市场价格	114,156.33	114,156.33
金融街影院	租赁费	市场价格	698,363.83	1,182,397.13
北京绿交所	租赁费	市场价格	4,312,994.29	4,192,582.86
恒泰资本	租赁费	市场价格	--	238,490.63
金融街泽康	租赁费	市场价格	1,047,083.66	--
上海睿宝医院	租赁费	市场价格	1,207,111.07	--
菜市口百货	租赁费	市场价格	283,841.43	--
金融街服务中心	租赁费	市场价格	8,153,930.94	--
资本运营集团	品牌使用费	市场价格	9,433.96	9,433.96
武夷地产	品牌使用费	市场价格	36,957,938.50	9,375,950.32
天桥盛世	信息服务费	市场价格	160,584.90	339,687.73

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022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	上期发生额
华融信托	餐饮服务	市场价格	--	127,692.85
菜市口百货	餐饮服务	市场价格	65,522.36	--
天桥盛世	房地产经纪	市场价格	68,222.80	--
昌融置业	房地产经纪	市场价格	182,923.59	--
融筑地产	房地产经纪	市场价格	1,907,168.12	772,500.65
远和置业	房地产经纪	市场价格	48,666.04	1,377,436.52
深圳融祺	房地产经纪	市场价格	--	885,798.08
武夷地产	房地产经纪	市场价格	7,821,328.17	4,288,072.57
惠州融拓	房地产经纪	市场价格	1,770,512.89	2,887,663.86
天津复地	房地产经纪	市场价格	5,044,430.63	2,216,508.09
北京融泰	房地产经纪	市场价格	8,654,686.81	1,954,192.45
资本运营集团	委托管理收入	市场价格	260,692.88	--
重庆科世金	委托管理收入	市场价格	59,235.39	4,506,855.46

(2) 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额
收到	
北京融泰	1,058,640,000.00
天津中海海鑫	357,000,000.00
远和置业	347,337,500.00
武夷地产	267,159,926.70
惠州融拓	187,500,000.00
天津复地	181,800,000.00
万锦华瑞	34,300,000.00
深圳融祺	15,000,000.00
无锡隽乾	9,971,949.45
武汉两湖半岛	1,950,000.00
支出	
天津中海海鑫	609,184,220.00
北京融泰	535,040,000.00
无锡隽乾	297,920,000.00
远和置业	237,337,500.00

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额
深圳融祺	38,000,000.00
武汉两湖半岛	13,560,000.00

(3) 关联方利息支出

关联方	2022 年度	2021 年度
深圳融祺	--	8,524,930.55
无锡隽乾	--	9,971,949.45
西城资产协会	421,155.00	--

(4) 关联方借款利息收入

关联方	2022 年度	2021 年度
天津复地	199,867,477.76	207,213,163.84
武汉两湖半岛	232,791,070.32	200,851,390.23
北京融泰	19,115,832.25	51,447,142.52
昌金置业	42,573,189.67	42,270,278.25
惠州融拓	9,870,283.02	38,212,264.15
昌融置业	33,584,591.00	33,475,628.91
远和置业	14,197,780.71	22,005,825.79
武夷地产	6,626,424.64	16,277,303.04
重庆科世金	2,202,748.35	6,358,015.62
天津中海海鑫	19,944,204.30	--
融筑地产	--	3,048,843.55
无锡隽苑	--	136,265.55

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昌金置业	22,862.00	--	2,758,711.13	69,490.57
应收账款	华融新媒	884,641.43	465,498.32	884,641.43	473,371.63
应收账款	融筑地产	3,127,863.22	88,205.74	2,790,037.98	70,866.96
应收账款	远和置业	2,458,407.80	69,327.10	1,536,453.98	34,990.79
应收账款	深圳融祺	69,289,865.51	18,107.43	77,038,703.25	6,598.65

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022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		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武夷地产	46,428,177.98	101,390.04	30,146,324.99	36,512.14
应收账款	金融街影院	347,760.00	--	--	--
应收账款	惠州融拓	1,768,318.63	23,497.55	1,702,103.62	33,479.98
应收账款	天津复地	2,445,494.00	--	467,039.17	--
应收账款	淮安国联	212,500.00	5,992.50	1,284,853.98	32,635.29
应收账款	美爵酒店	--	--	601,168.06	--
应收账款	资本运营集团	--	--	5,669,759.52	--
应收账款	天桥艺术中心	--	--	11,851,656.32	301,032.06
应收账款	北京融泰	2,267,172.00	--	935,248.00	--
应收账款	武汉两湖半岛	3,541,652.65	99,874.60	2,743,693.00	68,913.08
应收账款	金融街服务中心	1,258,150.32	--	--	--
其他应收款	昌金置业	725,804,575.99	--	680,668,194.94	--
其他应收款	昌融置业	572,683,833.29	--	537,084,166.64	--
其他应收款	远和置业	301,704,983.39	--	396,655,335.84	--
其他应收款	融筑地产	108,420,856.40	--	108,420,856.40	--
其他应收款	恒泰证券	1,427,434.20	--	--	--
其他应收款	惠州融拓	72,964,250.57	1.58	362,501,424.77	--
其他应收款	武汉两湖半岛	2,257,529,701.96	--	1,999,067,377.01	--
其他应收款	天津复地	2,648,623,215.19	--	2,617,698,352.09	--
其他应收款	武夷地产	166,405.85	149.77	395,213,394.70	149.77
其他应收款	重庆科世金	25,952,720.33	--	23,617,807.08	--
其他应收款	北京融泰	104,305,005.28	--	759,818,194.59	--
其他应收款	北语金融街	27,960.00	--	--	--
其他应收款	博览奇石	56,956.58	--	3,740.35	--
其他应收款	鼎业戴维斯	243,010.62	218.71	--	--
其他应收款	天津中海海鑫	252,646,557.74	--	--	--

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	淮安国联	1,259,752.18	--
预收账款	北京绿交所	--	240,463.05
预收账款	大家资管	--	10,000.00

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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	期初余额
预收账款	美爵酒店	--	200,000.00
预收账款	江北嘴物业	--	235,849.06
预收账款	资本运营集团	4,501,851.74	5,399,770.97
预收账款	金融街服务中心	1,588,802.32	--
合同负债	武夷地产	16,621,413.25	5,994,339.64
合同负债	北京融泰	343,981.13	1,423,043.40
合同负债	惠州融拓	577,273.94	--
合同负债	天津复地	117,416.98	--
其他应付款	金融街服务中心	2,894,506.88	--
其他应付款	金融街泽康	494,891.40	--
其他应付款	西城资产协会	4,906,125.00	--
其他应付款	上海睿宝医院	393,686.17	--
其他应付款	万锦华瑞	34,300,000.00	--
其他应付款	大家资管	--	30,000.00
其他应付款	金融街影院	503,500.00	503,500.00
其他应付款	资本运营集团	1,586,489.29	397,807,892.91
其他应付款	北京绿交所	1,021,968.00	1,021,968.00
其他应付款	远和置业	184,995.00	184,995.00
其他应付款	武夷地产	388,676.58	79,660.16
其他应付款	恒泰证券	317,055.65	1,744,489.85
其他应付款	京石融宁	21,168,000.00	10,486,000.00
其他应付款	北京融泰	60,000.00	60,000.00
其他应付款	深圳融祺	26,413,722.23	48,962,604.16
其他应付款	恒泰长财	636,099.18	636,099.18
其他应付款	无锡隼乾	9,971,949.45	307,891,949.45
其他应付款	华融信托	378,472.72	378,472.72
专项应付款	敬远地产	16,587,016.00	16,587,016.00

(3) 吸收存款

关联方名称	期末余额	期初余额
海融慧泽	5,293,544.28	7,171,019.73
金融街泽康及下属子公司	33,042,166.68	--

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十二、母公司主要财务报表项目注释

1、应收账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	19,055,173.73	19,593,853.90

(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%
按组合计提坏账准备	19,055,173.73	100.00	--	--

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%
按组合计提坏账准备	19,593,853.90	100.00	--	--

(2) 按欠款方归集的期末大额应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
西城区机关事务服务中心	13,976,875.42	73.35	--
北京证券交易所有限责任公司	2,682,736.00	14.08	--
北京金融街里兹置业有限公司	2,167,736.67	11.38	--
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	227,825.64	1.20	--
合 计	19,055,173.73	100.00	--

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	10,027,300.00	3,042,270,981.81

(1) 其他应收款项

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,027,300.00	100.00	--	--

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款按种类披露（续）

种 类	账面余额	期初数		坏账准备	比例%
		比例%	比例%		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其 他应收款	3,042,270,981.81	100.00		--	--

(2) 按欠款方归集的期末大额其他应收款项情况

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
北京金融街教育 投资有限公司	往来款	10,000,000.00	1年以内	99.73	--

3、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	本期减少	期末余额
对子公司投资	29,097,280,088.55	2,767,430,000.00	--	31,864,710,088.55
对联营企业投资	5,296,884,595.70	193,243,167.37	358,340,000.00	5,131,787,763.07
合 计	34,394,164,684.25	2,960,673,167.37	358,340,000.00	36,996,497,851.62

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				减值准备期末余额	
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		计提减值准备
一、子公司										
金融街控股股份有限公司	2,264,235,386.88	2,264,235,386.88	-	-	-	-	-	-	-	2,264,235,386.88
北京金融街投资管理有限公司	579,443,300.00	579,443,300.00	-	-	-	-	-	-	-	579,443,300.00
北京金融街集团财务有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	800,000,000.00
北京金融街教育投资有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00
长城人寿保险股份有限公司	1,300,706,509.06	1,151,466,853.53	-	-	-	-	-	-	-	1,151,466,853.53
北京华融综合投资有限公司	10,551,520,530.27	7,851,520,530.27	2,700,000,000.00	-	-	-	-	-	-	10,551,520,530.27
北京华融基础设施投资有限公司	13,178,510,398.93	13,111,080,398.93	67,430,000.00	-	-	-	-	-	-	13,178,510,398.93
北京华利佳合实业有限公司	359,906,361.03	359,906,361.03	-	-	-	-	-	-	-	359,906,361.03
北京金融街西环置业有限公司	2,579,627,257.91	2,579,627,257.91	-	-	-	-	-	-	-	2,579,627,257.91
北京金融街里兹置业有限公司	720,108,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、联营企业										
航天科工智慧产业发展有限公司	204,865,670.43	176,507,970.36	-	-	-10,643,482.74	-	-	-	-	165,864,487.62
中国国有企业结构调整基金股份有限公司	4,055,360,000.00	4,499,323,199.97	-	314,640,000.00	233,990,898.47	28,980,482.01	-	43,700,000.00	-	4,403,954,580.45
恒泰证券股份有限公司	281,222,317.60	591,845,877.65	-	-	-81,697,444.59	-2,250,977.15	-	-	-	507,897,455.91
长城财富资产管理股份有限公司	40,465,600.00	29,207,547.72	21,225,600.00	-	1,734,418.39	-89,400.00	1,993,072.98	-	-	54,071,239.09
合计	37,315,971,532.11	34,394,164,684.25	2,788,655,600.00	314,640,000.00	143,384,389.53	26,640,104.86	1,993,072.98	43,700,000.00	-	36,996,497,851.62

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	恒泰证券股份有限公司	
	期末数	期初数
流动资产	26,629,795,051.10	33,766,786,282.70
非流动资产	4,391,452,615.51	3,476,270,315.17
资产合计	31,021,247,666.61	37,243,056,597.87
流动负债	18,383,164,416.56	23,340,758,620.82
非流动负债	4,452,328,364.55	4,178,638,143.22
负债合计	22,835,492,781.11	27,519,396,764.04
净资产	8,185,754,885.50	9,723,659,833.83
按持股比例计算的净资产份额	507,897,455.91	591,845,877.65
调整事项	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	507,897,455.91	591,845,877.65

续：

项 目	恒泰证券股份有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,797,704,849.85	2,239,964,268.22
净利润	-1,501,619,670.78	286,636,358.69
其他综合收益	-35,442,877.55	8,458,510.84
综合收益总额	-1,537,062,548.33	295,094,869.53
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

(4) 不重要联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上期数
联营企业：		
投资账面价值合计	4,623,890,307.16	4,705,038,718.05
下列各项按持股比例计算的合计数	253,972,916.13	153,105,548.33
净利润	225,081,834.12	181,557,179.30
其他综合收益	28,891,082.01	-28,451,630.97
综合收益总额	253,972,916.13	153,105,548.33

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务				
租金收入	63,742,667.51	--	61,788,894.48	--
品牌使用费收入	1,188,264.80	--	1,005,792.39	--
担保费收入	16,872,188.23	--	16,509,433.96	--
信息服务费	1,415,016.96	--	1,896,291.50	--
合 计	83,218,137.50	--	81,200,412.33	--

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	96,943,888.28	2,148,212,445.90
权益法核算的长期股权投资收益	143,384,389.53	199,292,253.29
处置长期股权投资产生的投资收益	--	50,074,274.18
合 计	240,328,277.81	2,397,578,973.37

6、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	4,498,172.97	2,196,960,494.96
加：固定资产折旧	13,757,768.98	1,392,525.13
无形资产摊销	2,518,230.52	2,367,984.27
长期待摊费用摊销	--	106,587.81
固定资产报废损失	69,190.96	3,733.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-518,161.00	-5,567,875.00
财务费用（收益以“-”号填列）	255,946,468.05	260,108,974.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-240,328,277.81	-2,397,578,973.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	129,540.25	1,391,968.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,026,545,685.11	-3,046,585,681.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,259,947,651.91	595,969,797.65

北京金融街投资（集团）有限公司
 财务报表附注
 2022 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
经营活动产生的现金流量净额	4,322,566,269.94	-2,391,430,463.01
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	2,656,937,873.17	348,420,148.03
减：现金的期初余额	348,420,148.03	1,554,144,470.79
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	2,308,517,725.14	-1,205,724,322.76

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,656,937,873.17	348,420,148.03
其中：可随时用于支付的银行存款	2,656,927,604.57	348,418,273.83
可随时用于支付的其他货币资金	10,268.60	1,874.20
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	2,656,937,873.17	348,420,148.03

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

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于 2023 年 4 月 28 日批准报出。


 北京金融街投资（集团）有限公司
 2023 年 4 月 28 日