

**金融街控股股份有限公司**

**2025 年半年度报告**

**2025 年 8 月 19 日**

## 目 录

第一节	重要提示.....	2
第二节	公司简介.....	3
第四节	董事会报告.....	6
第五节	公司治理、环境和社会.....	28
第六节	重要事项.....	29
第七节	股份变动及股东情况.....	35
第八节	债券相关情况.....	39
第九节	财务报告.....	44
第十节	备查文件目录.....	183

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本公司董事长杨扬、总经理盛华平、财务总监于健声明：保证本报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司本报告期不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本公司半年度财务报告未经审计。

公司半年度报告中涉及未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，提示投资者及相关人士注意，具体内容敬请查阅第四节“董事会报告”部分。

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	金融街	股票代码	000402
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金融街控股股份有限公司		
公司的中文简称	金融街		
公司的外文名称	FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	FINANCIAL STREET		
公司的法定代表人	杨扬		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张晓鹏	范文
联系地址	北京市西城区金城坊街 7 号	
电话	010-66573955 010-66573088	
传真	010-66573956	
电子信箱	investors@jrjkg.com	

### 三、其他情况

#### 1. 公司联系方式

报告期内，公司注册地址、办公地址、邮政编码、公司网址、电子信箱均无变化，具体可参见公司 2024 年年度报告。

#### 2. 信息披露及备置地点

报告期内，公司选定的信息披露报纸的名称、登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址、公司半年度报告备置地点均无变化，具体可参见公司 2024 年年度报告。

#### 3. 其他有关资料在报告期是否变更

适用 不适用

## 第三节 主要会计数据和财务指标摘要

### 一、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	4,654,727,911.02	9,654,417,559.26	-51.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,007,916,509.84	-1,984,132,023.30	49.20%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-881,226,837.92	-2,003,781,212.50	56.02%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,606,153,307.56	1,783,774,560.17	-9.96%
基本每股收益（元/股）	-0.34	-0.66	48.48%
稀释每股收益（元/股）	-0.34	-0.66	48.48%
加权平均净资产收益率	-4.13%	-5.68%	上升 1.55 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	115,349,795,623.26	121,632,781,386.67	-5.17%
归属于上市公司股东的净资产（元）	23,885,345,307.23	24,882,849,278.76	-4.01%

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至披露前一交易日的公司总股本（股）	2,988,929,907
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-0.3372

### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,678,235.67
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	461,367.72
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益（注）	-173,200,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,054,081.58

项目	金额
减：所得税影响额	-40,362,214.92
少数股东权益影响额（税后）	-310,899.53
<b>合计</b>	<b>-126,689,671.92</b>

**注：**按照《企业会计准则》相关要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行“新金融工具准则”，即对权益投资按照公允价值法核算。公司涉及的金融资产均为持股比例不超过 20% 参股公司股权投资。报告期内，公司所持有金融资产的公允价值发生变化，原因为北京产权交易所有限公司（公司持有其 11.06% 的股权）本期经营利润同比下降明显，根据戴德梁行的评估结果，当期公允价值变动收益-1.73 亿元。

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

报告期内，公司不存在将根据《公开发行证券公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、经营形势分析

#### (一) 行业发展形势

##### 1. 行业政策变化分析

2025年3月5日，政府工作报告中提出：持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

##### 2. 全国市场形势分析

根据国家统计局数据，2025年上半年，全国商品房销售面积为4.6亿平方米，同比下降3.5%；全国商品房销售金额为4.4万亿元，同比下降5.5%。根据中国指数研究院数据，2025年上半年，中国房地产销售额百亿企业整体销售签约额同比下降11.8%。

根据国家统计局数据，2025年上半年，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比下跌0.9%。其中，一线城市新建商品住宅销售价格同比下跌0.2%，二线城市新建商品住宅销售价格同比下跌0.3%，三线城市新建商品住宅销售价格同比下跌1.5%。

根据中国指数研究院数据，2025年上半年，随着重点城市优质地块供应力度加大，全国300个城市住宅用地成交面积为1.7亿平方米，同比下降4.9%，全国300个城市住宅用地成交出让金为0.9万亿元，同比增长27.5%。

##### 3. 公司进入重点城市市场分析

	商品住宅销售面积（万平方米）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025年1~6月	236	410	541	177	83	393	206	488	239
2024年1~6月	261	629	530	182	88	328	227	388	225
同比变化	-9.4%	-34.8%	2.0%	-2.8%	-5.8%	19.5%	-9.4%	25.7%	6.3%

	商品住宅销售金额（亿元）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025 年 1~6 月	1,424	691	2,735	454	194	1,335	331	620	334
2024 年 1~6 月	1,314	865	2,665	473	212	1,283	399	566	329
同比变化	8.3%	-20.1%	2.6%	-4.1%	-8.5%	4.1%	-16.9%	9.5%	1.5%

根据中国指数研究院数据，2025 年上半年，公司进入的上述城市商品住宅销售面积同比下降 3.0%，商品住宅销售金额同比上升 0.2%。

	住宅用地成交面积（万平方米）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025 年 1~6 月	234	245	157	159	60	106	61	219	397
2024 年 1~6 月	237	155	142	84	53	30	114	102	429
同比变化	-1.2%	58.5%	10.8%	88.3%	13.3%	249.5%	-46.3%	115.2%	-7.5%
	住宅用地成交金额（亿元）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025 年 1~6 月	1,006	226	638	182	44	195	43	114	130
2024 年 1~6 月	732	94	423	114	50	65	70	62	100
同比变化	37.3%	139.2%	50.7%	59.3%	-10.8%	201.6%	-38.5%	84.7%	30.1%

根据中国指数研究院数据，2025 年上半年，公司进入的上述城市住宅用地成交面积同比上升 21.7%，住宅用地成交金额同比上升 50.7%。

根据戴德梁行数据，2025 年上半年，北京甲级写字楼空置率为 16.9%，同比下降 1 个百分点；北京甲级写字楼租金为 221.9 元/平米/月，同比下降 21%；上海甲级写字楼空置率为 23.6%，同比上升 8 个百分点；上海甲级写字楼租金为 212.6 元/平米/月，同比下降 21%。

## （二）公司经营策略

### 1. 公司经营管理回顾

报告期内，公司立足稳定、发展战略，围绕“保障安全，强化转型，完善机制，稳健发展”的经营思路，重点开展了以下经营管理工作：

（1）围绕经营抓党建，抓好党建促发展。报告期内，公司党委持续围绕经营抓党建，推动党

建与公司经营业务深度融合，以党建引领公司发展。一是深入贯彻中央八项规定精神学习教育，通过组织学习研讨、党课培训、警示教育等，锲而不舍推进作风建设常态化、长效化；二是公司所属各党组织通过组建“党员先锋队”、“党员攻坚队”，设立党员先锋岗等方式，助力公司经营发展，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，将组织优势转化为公司发展优势；三是坚持党建引领，深化与各合作单位开展党建联建共建，通过主题党日活动和支部共建活动，分享基层党建和业务工作经验，夯实合作基础，推进党建与业务深度融合。

**(2) 坚守现金流安全，保障公司资金安全。**报告期内，公司强调资金安全和经营稳健，将保障现金流安全作为核心经营任务。一是根据房地产行业和市场变化，以加强项目销售去化为核心目标，推进早回款多回款，经营活动现金流净额持续为正；二是积极开展融资工作，系统梳理研究融资资源，为公司募集期限合理、成本较低的资金；三是执行精细化资金管理，严格执行工程款支出预算管理、严控资金支出，持续推进降本增效工作。

**(3) 优化管控模式，开发业务强化销售。**报告期内，公司根据市场动态及客户需求变化，优化销售管控模式，形成内外部销售团队合力，平衡整售项目和散售项目关系，制订符合市场的销售策略，在平衡量价关系的基础上，持续推进项目销售去化。2025年上半年，公司实现销售签约额约47.6亿元，实现销售签约面积约32.5万平米；从产品类型看，住宅产品实现销售签约额42.7亿元（销售面积24.9万平米），商务产品实现销售签约额4.9亿元（销售面积7.6万平米）。

**(4) 完善经营模式，资管业务维持稳定。**报告期内，公司写字楼板块及时评估市场趋势，完善经营模式和服务模式，通过多业态的服务资源联动、物业增值服务、代客装修等举措，提升客户入驻体验和品牌影响力，同时加强客户挖掘及渠道拓展，全力保障各项目出租率稳定；商业板块应对市场变化，采用灵活招商策略，努力稳固存量优质商户，同时通过深化资源整合、举办主题活动、社交平台推广等方式，提高营销精度，拓宽客群来源，努力推动项目销售额、客流量稳定；酒店板块通过项目间联动、商旅平台等方式拓展收入，从服务细节入手提升客户体验。2025年上半年，资管业务（含文化旅游、城市更新）实现收入9.9亿元，实现息税前利润6.0亿元。

**(5) 升级业态内容，文旅业务增长较好。**报告期内，公司按“优化存量+精选增量”的总体策略，对现有在运营的文化旅游项目，推进整体规划及内容建设、体验提升，同时挖掘存量项目资源禀赋和内在价值，推动文化旅游业务发展。一是提升在运营文化旅游项目，推进整体规划及内容建设、体验提升，慕田峪长城项目、遵化古泉小镇项目游客量、经营收益创造历史新高；二是挖掘存量项目资源禀赋和内在价值，天津之心超高层观光项目顺利开业，市场关注度保持高位。

**(6) 探索业务模式，城更业务稳健推进。**报告期内，公司着力打造轻资产运营为主、重资产合作为辅的模式，探索城市更新业务模式，培育公司新的业务增长点。公司继续加大力度研究现有项目资产更新，优先盘活公司低效资产，启动重庆九曲花街商业改造项目及苏州融悦湾人才公寓改造项目。公司通过加大资源整合能力，探索业态多样性，实现运营内容提升；同时，探索项目退出机制，形成投资闭环，确保业务模式的可持续性及其盈利性。

**(7) 强品质保交楼，切实履行社会责任。**报告期内，公司秉承客户理念，坚守质量底线，提升质量品质，持续推进保交楼工作。一是实时评估项目进度和竣备交付进度，通过体系化的进度监控流程、交付流程、品控管理流程，严格落实交验评估，保障项目节点计划与品质呈现；二是持续开展第三方过程质量评估，坚持高标准品控管理，注重细节把控，公司在建项目品控水平持续提升；三是围绕客户需求，强化客户端系统建设，提升客户管理数字化水平，提升客户满意度。

**(8) 优化体制机制，提高整体管理效能。**报告期内，公司围绕战略转型和业务发展，继续深化体制机制改革。一是强化业绩导向，通过完善相关管理办法和措施，进一步优化人力资源管理机制，鼓励责任担当，激发内部活力和潜力；二是顺应公司战略转型的需求，在已取得的优化成果与经验的基础上，进一步整合区域公司业务，推进战略聚焦，提升组织效能和管理效率；三是在满足管控要求和业务需求的基础上，制定相应的考核激励体系、薪酬福利体系，通过机制引领，激发队伍活力，促进公司经营目标的达成。

## 2. 公司经营管理展望

2025年6月13日，国务院常务会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

2025年下半年，公司将立足稳定，以经营安全为首要原则，加快开发业务销售进度，提升资管业务运营能力，加强文化旅游、城市更新业务转型发展力度，力争获取新的发展资源。

**(1) 持续加强党建，推进落实工作要求。**2025年下半年，公司党委一是持续落实中央八项规定精神学习教育各项工作要求，做好学习教育成效与经验的总结工作；二是持续加强制度建设，不断加强制度的科学性、有效性，为党建工作规范化打下坚实基础。三是结合公司经营业务特点和转型发展实际，不断探索党建品牌创新思路，丰富党建品牌创建内容和形式，为公司经营和转型发展提供有力的思想和组织保障。

**(2) 推进业务发展，保障公司稳健经营。**2025年下半年，公司将根据自身发展特点与竞争优势推进落实战略部署。一是房产开发业务将加强调度，在平衡好量价关系的基础上，持续强化销售调度和去化，并结合资金情况拓展投资符合公司要求的项目；二是资产管理业务将根据市场情况适时调整招商策略，整合提高物业管理服务水平，完善运营标准体系，努力稳定项目出租率；三是文化旅游业务将努力挖掘现有项目资源禀赋和内在价值，推进在运营文化旅游项目新业态、新内容、新活动亮相，提升客户体验和经营收益，打开文化旅游业务发展新局面；四是城市更新业务将持续摸索创新业务发展模式，继续加大力度对公司现有项目进行更新，优先盘活公司存量资产；同时，积极拓展多元化合作的资源渠道，加大资源整合能力和跨界运营能力，以项目为载体，以内容为平台，把内容与项目融合寻找新的盈利点。

**(3) 强化资金管控，保障公司经营安全。**2025 年下半年，公司将坚持以现金流安全为首要原则，确保经营稳健。一是根据市场变化及时调整销售策略，完善销售管控模式，加快产品去化，推进存量资产盘活，全力促进多回款、早回款；二是严格落实资金预算管理制度，加强现金流监控和调度，提高资金使用效率；三是前置统筹研究融资方案，充分研究探索可行融资方案，募集和公司发展需求相匹配的成本合理的资金，促进公司业务稳健发展；四是加强费用效果评价与管控，进一步严格控制和压降成本、费用支出，持续推进降本增效。

**(4) 优化体制机制，提高整体管理效能。**2025 年下半年，公司将以业务发展、提效为核心，继续深化体制机制改革。一是根据不同业务板块的特点和发展需求，落位相应的考核激励体系、薪酬福利体系，通过机制引领，有效激发队伍活力，促进公司经营目标的达成；二是通过建立能上能下、能进能出的市场化用人机制，建立以项目为中心的人员流动机制，鼓励公司人员向战略发展重点流动等方式，优化人力资源配置，提升管理效能；三是推进实现组织架构及岗位设置与业务规模、业务发展相匹配，合理配置资源，顺应公司战略转型的需求。

**(5) 依法合规经营，保障公司持续健康发展。**2025 年下半年，公司将坚持风险控制和经营发展两手抓，根据市场环境、业务发展等方面的变化，密切关注资金安全、销售去化、业务转型等重点领域，及时做好风险防控预警、预案并推进落实，保障公司业务稳健发展；持续完善公司内控体系，推进各级机构内控管理和内部审计能力的提升，促进公司依法合规经营。

## 二、 主营业务分析

### (一) 公司总体经营情况

单位：元

项目	营业收入	营业利润	归属于上市公司股东的净利润
2025年1~6月	4,654,727,911.02	-1,285,713,498.66	-1,007,916,509.84
2024年1~6月	9,654,417,559.26	-2,016,157,023.20	-1,984,132,023.30
增减比率	-51.79%	36.23%	49.20%

报告期内，公司房产开发业务随行就市，积极促进项目销售去化，项目结算出现亏损，但较上年同期减亏。

### (二) 主营业务构成分析

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入 比上年 同期增减	营业成本 比上年 同期增减	毛利率较 上年同期增减
<b>分行业</b>						
房产开发	3,623,615,607.85	3,822,000,006.64	-5.47%	-57.42%	-56.18%	下降 2.97 个百分点
物业租赁	775,546,340.75	109,130,790.29	85.93%	-9.99%	5.58%	下降 2.07 个百分点
物业经营	182,562,258.27	112,560,485.85	38.34%	-9.61%	-27.35%	上升 15.05 个百分点
其他	73,003,704.15	73,550,259.99	-0.75%	-9.61%	2.43%	下降 11.85 个百分点
<b>分地区</b>						
京津冀	2,869,046,670.29	2,332,475,881.70	18.70%	40.75%	41.23%	下降 0.28 个百分点
长三角	845,743,851.37	736,777,964.11	12.88%	-86.57%	-87.20%	上升 4.24 个百分点
成渝	474,562,062.64	434,150,356.50	8.52%	14.27%	-8.87%	上升 23.24 个百分点
大湾区	323,689,962.15	459,192,161.57	-41.86%	-61.53%	-58.41%	下降 10.63 个百分点
长江中游	141,685,364.57	154,645,178.89	-9.15%	132.32%	130.61%	上升 0.81 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 36.2 亿元，同比下降 57.42%，其中，住宅产品实现收入 34.6 亿元，商务产品收入 1.6 亿元。报告期内，公司房产开发业务随行就市，积极促进项目销售去化，根据项目实际工程进度和结算进度，结算收入减少。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 7.8 亿元，同比下降 9.99%。报告期内，公司及时评估市场趋势，市场化调整包括价格在内的经营策略，根据客户需求提供服务资源，加强客户挖掘及渠道拓展，全力保障各项目出租率稳定。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 1.8 亿元，同比下降 9.61%，主要原因是公司转让天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店。公司物业经营业务积极推动现有项目的整体规划以及内容建设，挖掘项目内在价值和运营特色，提升服务水平和客户体验。

### （三）公司项目建设分析

#### 1. 公司房地产项目储备情况

##### （1）报告期内新增项目储备一览表

适用  不适用

##### （2）报告期末整体项目储备一览表

单位：平米

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
北京	北京通州武夷融御	30%	381,442	1,182,728	818,725
	北京未来公元	30%	42,900	235,771	170,058
	北京金融街(长安)中心	80%	52,734	383,847	142,059
	北京通州园中园	80%	303,186	462,490	127,075
	北京房山金悦郡	100%	59,994	194,366	116,454
	北京马驹桥金悦郡	44%	73,241	259,232	99,646
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	62,546
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	54,284
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	54,220
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000
	北京融尚未来	49%	27,393	123,102	48,876
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125
	廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370
廊坊固安金悦府		100%	132,081	386,715	386,715
廊坊固安融府		100%	55,476	159,372	76,215
廊坊金悦郡		80%	38,305	107,734	44,386
唐山	遵化福泉地块	51%	197,939	249,383	249,383
	遵化古泉小镇一期	100%	141,474	195,259	151,964
天津	天津大都会	50%	91,569	878,772	333,216
	天津武清金悦府	100%	193,848	374,164	219,553
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	163,541
	天津红桥云麓公馆	34%	66,726	245,700	30,669
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	116,836
	天津南开中心	100%	93,348	439,921	102,489

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	30,876
	天津铂悦融御	100%	19,533	71,300	8,814
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	32,724
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	27,104
	天津南开融府（天津南开区迎水道 B 地块）	100%	29,428	84,710	84,710
上海	上海崇明金悦府（上海崇明 48 号地块）	100%	96,239	137,492	108,139
	上海火车站北广场项目（上海静安融悦中心、上海静安融泰中心、金融街融府）	100%	77,274	486,187	102,314
	上海宝山金悦府	100%	35,675	101,668	29,843
	上海奉贤金汇项目	100%	32,617	103,488	24,584
	上海崇明金悦府（上海崇明 47 号地块）	100%	82,707	117,085	26,059
	上海金融街（海伦）中心	100%	28,103	164,984	10,367
嘉兴	嘉兴和悦里	51%	62,780	149,030	129,362
苏州	苏州融悦湾（太湖新城地块）	100%	149,064	682,860	469,715
	苏州东望璟园	34.5%	94,639	270,237	67,547
	苏州融悦沁庭（苏地 2023-WG-99 号地块）	80%	48,182	115,795	115,795
	苏州融悦时光	80%	78,025	244,884	51,988
无锡	金融街.广安控股.融府（无锡谈村东地块）	51%	66,209	139,366	113,878
	金融街.广安控股.融御（无锡模具厂地块）	51%	22,605	55,591	20,035
	无锡金悦府	100%	67,886	165,556	41,354
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	179,440
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	182,599
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	99,967
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	72,504
	广州融穗澜湾	100%	27,652	128,650	49,619
	广州融穗御府	100%	44,223	131,500	37,584

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
佛山	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	100,160
	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	131,359
	顺德金悦府	100%	76,009	257,184	130,607
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	70,440
东莞	东莞金悦府	100%	66,653	228,592	79,379
深圳	深圳融御华府	50%	24,109	145,870	59,173
惠州	惠州巽寮湾	91%	4,030,875	3,535,236	1,930,333
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	136,747
重庆	重庆融景城	100%	277,452	1,682,456	270,606
	重庆两江融府	100%	224,779	407,315	248,906
	重庆嘉粼融府	100%	178,222	286,968	176,014
	重庆大渡口领绣长江	33%	75,236	214,718	100,769
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	65,133
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	54,682
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	34,544
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	180,708	22,093
成都	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	63,662
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	35,502
	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	53,851
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	30,787
武汉	武汉金融街·金悦府	80%	197,011	835,740	446,323
	武汉金融街(东湖)中心	50%	102,246	229,448	229,448
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
	武汉金融街·融御滨江	60%	28,712	111,010	58,603
合计			<b>10,425,842</b>	<b>23,958,031</b>	<b>11,610,670</b>

截至 2025 年 6 月底，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积为 1,161 万平方米（对应权益规划建筑面积为 945 万平方米）。

## 2. 公司房地产项目开发情况

报告期内，公司根据市场形势变化，统筹安排项目工程进度，累计实现开复工面积为 188.3 万平方米，其中实现竣工面积 5.9 万平方米。

## 3. 公司房地产项目销售情况

区域	2025 年上半年销售面积(平方米)	2025 年上半年销售金额(万元)	销售金额占比
京津冀	130,574	259,928	54.62%
大湾区	81,339	53,333	11.21%
长三角	37,947	83,864	17.62%
成渝	49,319	46,709	9.82%
长江中游	25,651	32,009	6.73%
合计	<b>324,830</b>	<b>475,843</b>	<b>100%</b>

## （四）公司持有项目情况

报告期内，公司在重点城市持有写字楼、商业、酒店等物业。从城市分布看，公司持有项目主要集中于北京、上海、天津、重庆等国家中心城市；从业态结构看，公司持有项目主要集中于写字楼和商业业态。

### 1. 公司出租物业资产状况

单位：平米

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
北京	写字楼	北京金融街中心	100%	111,160	89%
		北京金融街(月坛)中心部分(不含金融集)	100%	21,956	59%
		北京金融街公寓(商务长租)	100%	13,131	68%

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
北京		北京金融大厦	100%	11,358	93%
		其他零散写字楼	100%	6,600	100%
		北京金融街（月坛）中心-金融集	100%	5,581	29%
		北京通泰大厦	100%	1,785	100%
	商业	北京金融街购物中心	100%	88,384	88%
		北京金融街（西单）购物中心	100%	48,414	100%
		北京门头沟融悦中心	80%	32,605	65%
		北京金树街	100%	14,771	92%
		北京金熙汇	80%	12,571	8%
		北京 E2 四合院 5/7 号院	100%	2,577	100%
		北京 E2 四合院 4/6 号院	100%	2,235	100%
		北京 C3 四合院	100%	2,081	100%
	车位配套			139,387	
上海	写字楼	上海金融街海伦中心	100%	89,618	85%
		上海金融街（融悦）中心 A 栋	100%	78,198	100%
		上海金融街（融悦）中心 B 栋	100%	24,704	---
	商业	上海金融街购物中心	100%	57,144	68%
	住宅	上海青浦西郊宸章	50%	7,446	100%
	车位配套			79,111	
天津	写字楼	天津金融街南开中心	100%	83,374	54%
	写字楼	天津环球金融中心	100%	97,971	55%
	车位配套			16,881	
重庆	商业	重庆磁器口后街（一二期）	100%	87,643	59%
	商业、住宅	重庆嘉粼融府	100%	15,659	6%
	车位配套			60,815	

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
武汉	商业	武汉融御滨江	60%	20,531	3%
成都	公寓	成都融御	90%	18,997	100%
	车位配套			2,434	
合计（含车位配套）					1,255,122

## 2. 公司主要经营物业资产状况

单位：平米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	北京金融街公寓（经营部分）	100%	35,717
	北京体育活动中心	100%	6,422
	慕田峪长城酒店	70%	3,985
唐山	遵化金融街古泉皇冠假日酒店	100%	43,712
天津	天津南开体育中心	100%	1,735
	天津津塔体育中心	100%	1,553
重庆	重庆融御体育中心	100%	3,300
	重庆融景体育中心	100%	1,233
合计			97,657

## 三、 非主营业务分析

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
公允价值变动损益	-173,200,000.00	13.57%	按照《企业会计准则》相关要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行“新金融工具准则”，即对权益投资按照公允价值法核算。公司涉及的金融资产均为持股比例不超过 20% 参股公司股权投资。报告期内，公司所持有金融资产的公允价值发生变化，原因为北京产权交易所有限公司（公司持有其 11.06% 的股权）本期经营利润同比下降明显，根据戴德梁行的评估结果，当期公允价值变动收益-1.73 亿元	否

## 四、主要财务数据变动

### （一）主要资产及负债状况

#### 1. 主要资产及负债变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		金额 同比 变动	重大变动说明
	金额	占总 资产 比例	金额	占总 资产 比例		
一年内到期的非流动负债	1,779,531,925.40	1.54%	3,858,209,880.68	3.17%	-53.88%	报告期内，公司的长期借款一年内到期规模减少

#### 2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益累计公允价值变动	本期计提减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）								
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4.其他权益工具投资								
5.其他非流动金融资产	852,950,000.00	-173,200,000.00						679,750,000.00
金融资产小计	852,950,000.00	-173,200,000.00						679,750,000.00
投资性房地产	38,979,685,121.41				47,471,967.60			39,027,157,089.01
生产性生物资产								
上述合计	39,832,635,121.41	-173,200,000.00			47,471,967.60			39,706,907,089.01
金融负债								

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3. 截至报告期末的资产权利受限情况

具体请见本报告第九节财务报告“附注五、18 所有权或使用权受到限制的资产”和“附注五、28 长期借款”。

### 4. 主要境外资产情况

适用  不适用

## (二) 公司主要利润费用项目变动

单位：元

项目	2025 年 1~6 月	2024 年 1~6 月	变动幅度	主要变动原因
营业收入	4,654,727,911.02	9,654,417,559.26	-51.79%	报告期内，公司房产开发业务结算规模较上年同期减少,营业收入、营业成本相应减少
营业成本	4,117,241,542.77	9,053,024,923.10	-54.52%	
归属于上市公司股东的净利润	-1,007,916,509.84	-1,984,132,023.30	49.20%	报告期内，公司房产开发业务随行就市，积极促进项目销售去化，项目结算出现亏损，但较上年同期减亏
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-881,226,837.92	-2,003,781,212.50	56.02%	
所得税费用	-169,831,945.18	19,788,186.12	-958.25%	去年同期，因部分项目公司亏损预计无法弥补，未确认并转回相应的递延所得税资产

## (三) 公司现金流量分析

单位：元

	2025 年 1~6 月	2024 年 1~6 月	同比增减
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,606,153,307.56</b>	<b>1,783,774,560.17</b>	<b>-9.96%</b>
经营活动现金流入小计	5,264,037,734.66	6,325,412,834.14	-16.78%
经营活动现金流出小计	3,657,884,427.10	4,541,638,273.97	-19.46%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>518,959,225.46</b>	<b>150,555,617.87</b>	<b>244.70%</b>
投资活动现金流入小计	526,179,804.10	167,940,868.71	213.31%
投资活动现金流出小计	7,220,578.64	17,385,250.84	-58.47%

	2025 年 1~6 月	2024 年 1~6 月	同比增减
筹资活动产生的现金流量净额	-4,238,536,213.32	-2,425,675,287.04	-74.74%
筹资活动现金流入小计	10,575,172,575.07	6,934,410,768.27	52.50%
筹资活动现金流出小计	14,813,708,788.39	9,360,086,055.31	58.26%
现金及现金等价物净增加额	-2,114,157,492.05	-491,347,230.62	-330.28%

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 16.06 亿元，上年同期为 17.84 亿元，变化主要原因是公司开源节流，采取多种措施促进项目销售与经营，同时严格控制成本费用，经营活动现金流净额持续为正。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为 5.19 亿元，上年同期为 1.51 亿元，变化主要原因是公司收到转让天津瑞吉酒店和惠州喜来登酒店的相关转让款。

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-42.39 亿元，上年同期为-24.26 亿元，变化主要原因是公司根据资金计划和安排，偿还借款较去年同期增加。

#### （四）各类融资成本及期限

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
			1 年之内	1~2 年	2~3 年	3 年以上
公司债	2,141,397.68	2.30%~3.70%	0.00	208,719.33	378,234.75	1,554,443.60
银行贷款	1,541,393.29	2.19%~3.80%	176,565.33	124,965.18	4,599.25	1,235,263.53
中期票据	1,365,077.61	1.00%~3.76%	0.00	13,022.87	131,657.48	1,220,397.26
资产支持专项计划-优先级	1,701,199.21	2.80%~3.60%	0.00	0.00	0.00	1,701,199.21
合计	6,749,067.79	--	176,565.33	346,707.38	514,491.48	5,711,303.60

## 五、投资状况分析

### （一）项目股权投资总体情况

投资子公司情况		
报告期内投资额（万元）	上年同期投资额（万元）	变动幅度
0	133,551	-100%

## （二）报告期内获取的重大股权投资情况

2024 年 12 月，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于收购昌金公司股权及债权、出售昌融公司股权及债权的议案》，董事会同意公司全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司参与竞买北京未来科学城置业有限公司在北交所挂牌转让的北京未来科技城昌金置业有限公司 51% 的股权，收购价格不高于股权评估价值，股权评估价值以经国资监管机构核准的评估结果为准。若成功竞买北京未来科技城昌金置业有限公司 51% 股权，同意金融街长安（北京）置业有限公司（或关联方）以协议的方式承接北京未来科学城发展集团对北京未来科技城昌金置业有限公司 1.8 亿的债权。详细信息请见公司于 2025 年 1 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于收购和出售子公司股权的公告》。上述事项尚在办理过程中。

## （三）报告期内正在进行的重大非股权投资情况

适用  不适用

## （四）金融资产投资

### 1. 证券投资情况

适用  不适用

### 2. 衍生品投资情况

适用  不适用

## （五）募集资金使用情况

### 1. 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额 (1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额 (2)	报告期末募集资金使用比例 (3)=(2)/(1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
公司债券													
2021	公开募集	2021-12-23	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-4-6	110,000	110,000	0	110,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-5-19	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-5-19	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-6-13	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-6-13	57,000	57,000	0	57,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-4-27	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-4-27	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-16	57,000	57,000	0	57,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-16	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-31	120,000	120,000	0	120,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-31	80,000	80,000	0	80,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-6-30	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-7-27	200,000	200,000	0	200,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-9-27	90,000	90,000	0	90,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额 (1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额 (2)	报告期末募集资金使用比例 (3)=(2)/(1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2024	公开募集	2024-5-8	113,000	113,000	0	113,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-7-4	60,000	60,000	0	60,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-7-4	140,000	140,000	0	140,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-8-2	140,000	140,000	0	140,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-8-2	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-8-30	250,000	250,000	0	250,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-12-4	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募集	2025-3-27	110,000	110,000	110,000	110,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募集	2025-6-5	50,000	50,000	50,000	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
<b>中期票据</b>													
2022	公开募集	2022-2-23	114,000	114,000	0	114,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-1-17	150,000	150,000	0	150,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-2-20	130,000	130,000	0	130,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-7-7	180,000	180,000	0	180,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-8-4	110,000	110,000	0	110,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-8-4	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额 (1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额 (2)	报告期末募集资金使用比例 (3)=(2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023	公开募集	2023-8-24	200,000	200,000	0	200,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-9-27	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-10-26	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-11-21	80,000	80,000	3,782	74,377	92.97%	0	0	0.00%	5,623	用于项目建设, 根据项目开发建设进度分期支付, 截止报告期末尚未使用完成	0
2024	公开募集	2024-1-15	50,000	50,000	0	75,700	75.70%	0	0	0.00%	24,300	用于项目建设, 根据项目开发建设进度分期支付, 截止报告期末尚未使用完成	0
2024	公开募集	2024-1-15	50,000	50,000									
2024	公开募集	2024-12-23	155,000	155,000	155,000	155,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	公开募集	2025-1-22	120,000	120,000	120,000	120,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
资产支持专项计划-优先级													

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额 (1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额 (2)	报告期末募集资金使用比例 (3)=(2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023	非公开募集	2023-4-4	807,000	807,000	0	807,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-8-8	359,100	359,100	0	359,100	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-9-27	56,100	56,100	0	56,100	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募集	2025-3-6	457,000	457,000	457,000	457,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
合计	--	--	<b>5,545,200</b>	<b>5,545,200</b>	<b>895,782</b>	<b>5,515,277</b>	<b>99.46%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29,923</b>	--	<b>0</b>

## 募集资金总体使用情况说明

注 1：公司 2023 年度第八期中期票据、2024 年度第一期中期票据（品种一）和（品种二）尚未使用募集资金共计 29,923 万元，公司将按照募集说明书约定，将剩余募集资金用于项目建设支出。

注 2：报告期内，2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）已完成兑付；2023 年度第一期中期票据已完成兑付。

详细情况请见第八节“债券相关情况”。

## 2. 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

## 3. 募集资金变更项目情况

适用  不适用

# 六、 重大资产和股权出售

## 1. 出售重大资产情况

适用  不适用

## 2. 出售重大股权情况

2024 年 12 月，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于收购昌金公司股权及债权、出售昌融公司股权及债权的议案》，董事会同意公司全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司将持有的北京未来科学城昌融置业有限公司 30%的股权在北交所挂牌转让，股权转让价格不低于股权评估价值，股权评估价值以经国资监管机构核准的评估结果为准。同意金融街控股股份有限公司对北京未来科学城昌融置业有限公司 1.8 亿的债权以协议的方式由北京未来科学城昌融置业有限公司 30%股权受让人（或关联方）承接。详细信息请见公司于 2025 年 1 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于收购和出售子公司股权的公告》。上述事项尚在办理过程中。

# 七、 主要控股/参股公司分析

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金融街（北京）置业有限公司	子公司	房地产	45,000	1,586,079	468,445	24,319	15,841	12,092

## 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
金融街津门（天津）置业有限公司	股权出售	正常生产经营所需
成都融展置业有限公司	注销	
武汉融展企业管理咨询有限公司	注销	

## 八、 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、 市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

2025 年 4 月 25 日，公司第十届董事会第三十五次会议审议通过了《公司市值管理计划》。《公司市值管理计划》根据公司所处行业情况和公司实际制定，公司牢固树立回报股东意识，诚实守信、规范运作、专注主业、稳健经营，推动经营水平和发展质量提升，并在此基础上做好投资者关系管理，增强信息披露质量和透明度，必要时积极采取措施提振投资者信心，推动公司投资价值充分反映公司质量，促进资本市场合理给予公司股票定价。详细信息请见公司于 2025 年 4 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司市值管理计划》。

## 十、 “质量回报双提升” 行动方案贯彻落实情况

适用  不适用

## 第五节 公司治理、环境和社会

### 一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2025 年 7 月，因个人原因，公司董事白力先生辞去公司董事、公司战略委员会委员和风险管理委员会委员等一切职务。详细信息请见公司于 2025 年 7 月 10 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于公司董事辞职的公告》。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

### 三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

### 四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

适用  不适用

### 五、社会责任情况

公司作为一家国有上市房地产企业，一直以实际行动践行企业社会责任。报告期内，公司主要履行以下社会责任：

1. 报告期内，公司为客户着想，坚守质量底线，提升质量品质，持续推进保交楼工作。一是实时评估项目进度和竣备交付进度，通过体系化的进度监控流程、交付流程、品控管理流程，严格落实交验评估，保障项目节点计划与品质呈现；二是持续开展第三方过程质量评估，坚持高标准品控管理，注重细节把控，公司在建项目品控水平持续提升；三是围绕客户需求，强化客户端系统建设，提升客户管理数字化水平，通过不断了解和满足客户需求，提升产品和服务满意度。

2. 报告期内，公司持续与相关利益方构建合规、公平的可持续合作关系。一是严格遵守采购相关法律法规，规范供应商全流程管理，按时支付供应商相关款项；二是将保障现金流安全作为经营工作的首要任务，统筹大额资金收支，按时支付债权人到期债务。

3. 公司持续投身于慈善公益事业。报告期内，公司党委开展了“爱心惠民生 奋进新征程”为主题的“共产党员献爱心”捐献活动，活动捐款通过慈善组织主要用于开展医疗救助、慈善助学、慈善助老、帮扶生活困难党员、临时救助、慈善体系建设等救助项目。

## 第六节 重要事项

### 一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

### 三、违规对外担保情况

适用  不适用

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

适用  不适用

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

### 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 九、处罚及整改情况

适用  不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

适用  不适用

### (四) 关联债权债务往来

适用  不适用

### (五) 与存在关联关系的财务公司的往来情况

#### 1. 存款业务

单位：万元

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额			期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	单日最高存款额	
北京金融街集团财务有限公司	公司控股股东北京金融街投资（集团）有限公司持有关联方100%的股份	400,000	按照银行业监管机构要求的存款利率上限执行	126,068	358,528	364,498	126,068	120,098

#### 2. 贷款业务

单位：万元

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计减少金额	
北京金融街集团财务有	公司控股股东北京金融街投资（集	400,000	在不高于人民银行规定的同期贷款基准利率的前提	204,400	0	15,400	189,000

限公司	团)有限公司持有关联方 100%的股份		下,以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为参考基准进行灵活定价				
-----	---------------------	--	---	--	--	--	--

## (六) 公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

## (七) 其他重大关联交易

(1) 报告期内,经公司第十届董事会第三十四次会议审议同意,公司及各子公司 2025 年度与北京金融街投资(集团)有限公司及关联人(以下简称“关联法人”)预计发生日常性关联交易 41,566 万元。根据《股票上市规则》规定,金融街集团及关联人属于公司的关联法人,本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2025 年 4 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的《公司与北京金融街投资(集团)有限公司及关联人 2025 年度日常性关联交易的公告》。

(2) 报告期内,经公司第十届董事会第三十五次会议和公司 2024 年年度股东大会审议同意,公司与北京金融街集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)续签《金融服务协议》。在协议有效期内,公司在财务公司单日最高存款限额 40 亿元;财务公司向公司提供不超过 40 亿元的贷款综合授信额度,公司支付的借款利息总额不超过 2 亿元;其他服务费用额度 0.04 亿元。根据《股票上市规则》规定,财务公司属于公司的关联法人,本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2025 年 4 月 29 日和 2025 年 5 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的《公司与北京金融街集团财务有限公司续签<金融服务协议>暨关联交易的公告》和《2024 年年度股东大会决议公告》。

(3) 经公司第十届董事会第二十次会议和第十届董事会第三十三次会议审议同意,公司及公司全资子公司金融街(天津)置业有限公司将持有的金融街津门(天津)置业有限公司(以下简称“津门置业”)100%股权及对津门置业的全部债权转让予北京金昊房地产开发有限公司(以下简称“金昊公司”)。根据《股票上市规则》规定,金昊公司属于公司的关联法人,本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2024 年 5 月 24 日、2024 年 12 月 28 日和 2025 年 1 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的《关于出售金融街津门(天津)置业有限公司股权及债权暨关联交易的公告》及相关进展公告。报告期内,公司已完成津门置业的股权工商变更。

(4) 经公司第十届董事会第二十次会议审议同意,公司控股子公司金融街惠州置业有限公司将持有的惠州喜来登酒店转让予北京金昊房地产开发有限公司(以下简称“金昊公司”)。根据《股票上市规则》规定,金昊公司属于公司的关联法人,本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2024 年 5 月 24 日和 2025 年 3 月 4 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的《关于出售惠州喜来登酒店暨关联交易的公告》及相关进展公告。报告期内，公司已完成惠州喜来登酒店的过户手续。

## 十二、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项情况

#### 1. 托管情况

适用  不适用

#### 2. 承包情况

适用  不适用

#### 3. 租赁情况

适用  不适用

### (二) 重大担保

#### 1. 按揭担保情况

公司主营业务包括房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 399,065 万元。报告期内，公司未因上述按揭担保而蒙受重大损失。

#### 2. 为子公司提供担保情况

报告期内，公司经董事会和股东大会批准为全资及控股子公司、参股公司的债务融资提供担保（无担保物）。其中，公司按持股比例为控股子公司和参股公司提供担保，被担保对象提供反担保。截至报告期末，上述担保情况如下：

单位：万元

公司对外担保情况（对参股子公司提供担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京武夷房地产开发有限公司	2022年5月19日，2021年年度股东大会决议公告(2022-040)	60,000	2023年5月12日	24,946	连带责任保证	8	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（A2）		10,102		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		60,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（A4）		24,946		

注：报告期内，公司在股东大会审批额度内按股权比例为参股公司北京武夷房地产开发有限公司提供担保，被担保方不是公司持股 5%以上的股东、实际控制人及其控制的公司。公司副总经理李亮先生自 2017 年 12 月 19 日至 2024 年 9 月 2 日担任北京武夷房地产开发有限公司董事，根据深交所《股票上市规则》相关规定，北京武夷房地产开发有限公司自 2017 年 12 月 19 日至 2025 年 9 月 2 日期间属于公司关联方，该事项构成关联交易。

公司对全资/控股子公司提供担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期(年)	是否履行完毕	是否为关联方担保
金融街津塔(天津)置业有限公司	2017年4月19日, 2016年年度股东大会决议公告(2017-032)	100,000	2017年8月31日	55,000	连带责任保证	17	否	否
金融街重庆裕隆实业有限公司	2024年5月16日, 2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	70,000	2025年2月21日	70,000	连带责任保证	18	否	否
苏州融拓置业有限公司	2023年5月19日, 2022年年度股东大会决议公告(2023-044)	40,000	2024年3月12日	17,520	连带责任保证	6	否	否
金融街武汉置业有限公司	2022年5月19日, 2021年年度股东大会决议公告(2022-040)	115,900	2022年6月20日	57,950	连带责任保证	7	否	否
天津房开咨询有限公司	2025年5月22日, 2024年年度股东大会决议公告(2025-067)	20,000	2025年6月21日	1,699	连带责任保证	5.5	否	否
北京金树住房租赁有限公司	2024年5月16日, 2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	3,000	2024年12月21日	2,900	连带责任保证	6	否	否
北京金晟惠房地产开发有限公司	2024年5月16日, 2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	95,000	2025年3月25日	93,250	连带责任保证	18	否	否
廊坊市融方房地产开发有限公司	2024年5月16日, 2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	6,000	2025年2月26日	990	连带责任保证	5	否	否
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	2023年5月19日, 2022年年度股东大会决议公告(2023-044)	7,000	2023年8月18日	3,500	连带责任保证	6	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		1,315,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		173,159		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		1,647,100		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		302,809		

子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		1,315,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			183,261	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,707,100		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			327,755	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				13.72%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)				176,005				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				176,005				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				
采用复合方式担保的具体情况 (如有)				无				

### (三) 委托理财

适用  不适用

### (四) 其他重大合同

适用  不适用

## 十三、 其他重大事项的说明

适用  不适用

## 十四、 公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### (一) 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	612,429	0.02%				-349,694	-349,694	262,735	0.01%
1、高管锁定股	612,429	0.02%				-349,694	-349,694	262,735	0.01%
二、无限售条件股份	2,988,317,478	99.98%				349,694	349,694	2,988,667,172	99.99%
1、人民币普通股	2,988,317,478	99.98%				349,694	349,694	2,988,667,172	99.99%
三、股份总数	2,988,929,907	100%				0	0	2,988,929,907	100%

#### (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数
盛华平	22,500	0	0	22,500
白力	39,675	0	0	39,675
张晓鹏	171,310	0	0	171,310
李亮	20,250	0	0	20,250
赵鹏	9,000	0	0	9,000
王志刚	169,694	169,694	0	0
傅英杰	180,000	180,000	0	0
合计	612,429	349,694	0	262,735

公司限售股份报告期末较期初变动的原因为：截至本报告期末，王志刚先生和傅英杰先生离职（任期届满）时间已满六个月。根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》相关规定，王志刚先生和傅英杰先生持有的公司股份已全部解除限售。

## 二、证券发行与上市情况

详细信息请见第八节“债券相关情况”。

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		76,134		报告期末表决权恢复的优先股股东总数		公司无优先股		
前十名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	国有法人	31.14%	930,708,153	0	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	15.68%	468,615,260	0	0	468,615,260	--	--
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	4.83%	144,414,583	0	0	144,414,583	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.73%	51,781,900	0	0	51,781,900	--	--
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	0.80%	23,947,377	0	0	23,947,377	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	0.71%	21,297,333	2,413,435	0	21,297,333	--	--
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.64%	19,088,300	7,404,300	0	19,088,300	--	--
冯伟潮	境内自然人	0.46%	13,803,451	1,877,200	0	13,803,451	--	--
姚少祥	境内自然人	0.37%	11,185,025	-6,842,300	0	11,185,025	--	--
孙照华	境内自然人	0.37%	11,065,700	8,059,000	0	11,065,700	--	--

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1. 北京金融街投资（集团）有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人； 2. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	1. 北京金融街投资（集团）有限公司、长城人寿保险股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况； 2. 除此以外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无		
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	930,708,153	人民币普通股	930,708,153
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	468,615,260	人民币普通股	468,615,260
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	144,414,583	人民币普通股	144,414,583
中央汇金资产管理有限责任公司	51,781,900	人民币普通股	51,781,900
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
香港中央结算有限公司	21,297,333	人民币普通股	21,297,333
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	19,088,300	人民币普通股	19,088,300
冯伟潮	13,803,451	人民币普通股	13,803,451
姚少祥	11,185,025	人民币普通股	11,185,025
孙照华	11,065,700	人民币普通股	11,065,700
前 10 名无限售流通股股东之间、以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1. 北京金融街投资（集团）有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人； 2. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	冯伟潮合计持有公司股票 13,803,451 股，其中通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 11,626,251 股，通过普通证券账户持有公司股票 2,177,200 股；姚少祥合计持有公司股票 11,185,025 股，其中通过上海证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 7,054,125 股，通过普通证券账户持有公司股票 4,130,900 股；孙照华合计		

	持有公司股票 11,065,700 股，其中通过国投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 8,545,700 股，通过普通证券账户持有公司股票 2,520,000 股
公司前 10 名股东报告期内参与转融通业务具体情况	根据中国证券金融股份有限公司提供的转融通数据，公司前 10 名股东参与转融通业务具体情况如下： 1. 公司前 10 名股东在 2025 年初转融通出借股份余量均为零，在 2025 年 6 月底转融通出借股份余量均为零； 2. 公司前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东未有因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易	否

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司现任董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

#### 五、控股股东及实际控制人变更情况

##### （一）控股股东报告期内变更

适用  不适用

##### （二）实际控制人报告期内变更

适用  不适用

#### 六、优先股相关情况

适用  不适用

## 第八节 债券相关情况

### 一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

#### 1. 基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种二）	21金街07	149746.SZ	2021-12-15	2021-12-16	2026-12-16	50,000	3.70%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	22金街03	149915.SZ	2022-5-10	2022-5-11	2027-5-11	50,000	2.65%		
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22金街04	149916.SZ	2022-5-10	2022-5-11	2027-5-11	50,000	3.54%		
2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22金街06	149923.SZ	2022-6-2	2022-6-6	2027-6-6	57,000	3.53%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23金街01	148268.SZ	2023-4-21	2023-4-24	2028-4-24	100,000	3.29%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	23金街02	148269.SZ	2023-4-21	2023-4-24	2030-4-24	50,000	3.60%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	23金街03	148276.SZ	2023-4-27	2023-4-28	2028-4-28	57,000	3.25%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	23金街04	148277.SZ	2023-4-27	2023-4-28	2030-4-28	100,000	3.60%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	23金街05	148293.SZ	2023-5-22	2023-5-23	2028-5-23	120,000	3.20%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	23金街06	148294.SZ	2023-5-22	2023-5-23	2030-5-23	80,000	3.59%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	23金街07	148333.SZ	2023-6-15	2023-6-16	2028-6-16	100,000	3.14%		
2023年面向专业投资者公开发行公司债券	23金街10	148378.SZ	2023-7-14	2023-7-17	2030-7-17	200,000	3.68%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
(第五期)(品种二)									
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)(品种一)	23 金街 11	148459.SZ	2023-9-15	2023-9-18	2028-9-18	90,000	3.49%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	24 金街 01	148728.SZ	2024-4-26	2024-4-29	2029-4-29	113,000	2.73%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	24 金街 03	148796.SZ	2024-6-26	2024-6-27	2029-6-27	60,000	2.46%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	24 金街 04	148797.SZ	2024-6-26	2024-6-27	2031-6-27	140,000	2.95%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	24 金街 05	148598.SZ	2024-7-24	2024-7-25	2029-7-25	140,000	2.30%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	24 金街 06	148599.SZ	2024-7-24	2024-7-25	2031-7-25	50,000	2.70%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	24 金街 07	148884.SZ	2024-8-21	2024-8-23	2029-8-23	250,000	2.30%		
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)	24 金街 09	524026.SZ	2024-11-21	2024-11-25	2029-11-25	100,000	2.77%		
2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25 金街 01	133958.SZ	2025-3-19	2025-3-20	2030-3-20	110,000	2.90%		
2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25 金街 02	134276.SZ	2025-5-27	2025-5-28	2030-5-28	50,000	2.50%		
投资者适当性安排(如有)	上述债券允许的投资者范围为专业机构投资者。								
适用的交易机制	上述债券适用的交易方式为匹配成交(仅公开发行债券适用)、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交。								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不存在终止上市交易的风险。								

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

年初至本报告披露日,22 金街 01 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.48%下调 248BP 至 1.00%,投资者全额回售了本期债券,公司已兑付相关回售资金;22 金街 03 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.16%下调 51BP 至 2.65%,投资者最终回售登记 3.8 亿元,公司已对回售债券全部完成转售;22 金街 05 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.08%下调 208BP 至 1.00%,投资者全额回售了本期债券,公司已兑付相关回售资金。除上述情况外,年初至本报告披露日未出现其他相关条款执行情况。

## 3. 报告期内信用评级结果调整情况

□ 适用 √ 不适用

## 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

报告期内，公司已发行的各期公司债券未设置担保，偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。具体内容请参见各期债券募集说明书。

## 三、非金融企业债务融资工具

## 1. 基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2022 年度第一期中期票据	22 金融街 MTN001	102280308.IB	2022-02-18	2022-02-22	2027-02-22	13,000	1.00%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场
2023 年度第二期中期票据	23 金融街 MTN002	102380217.IB	2023-02-15	2023-02-17	2028-02-17	130,000	3.67%		
2023 年度第三期中期票据	23 金融街 MTN003	102381602.IB	2023-07-04	2023-07-06	2028-07-06	180,000	3.28%		
2023 年度第四期中期票据(品种一)	23 金融街 MTN004A	102381914.IB	2023-08-01	2023-08-03	2028-08-03	110,000	3.38%		
2023 年度第四期中期票据(品种二)	23 金融街 MTN004B	102381915.IB	2023-08-01	2023-08-03	2030-08-03	50,000	3.76%		
2023 年度第五期中期票据	23 金融街 MTN005	102382184.IB	2023-08-21	2023-08-23	2028-08-23	200,000	3.53%		
2023 年度第六期中期票据	23 金融街 MTN006	102382622.IB	2023-09-25	2023-09-26	2028-09-26	100,000	3.50%		
2023 年度第七期中期票据	23 金融街 MTN007	102382847.IB	2023-10-23	2023-10-25	2028-10-25	100,000	3.70%		
2023 年度第八期中期票据	23 金融街 MTN008	102383097.IB	2023-11-17	2023-11-20	2028-11-20	80,000	3.54%		
2024 年度第一期中期票据(品种一)	24 金融街 MTN001A	102480144.IB	2024-01-11	2024-01-12	2029-01-12	50,000	3.18%		
2024 年度第一期中期票据(品种二)	24 金融街 MTN001B	102480145.IB	2024-01-11	2024-01-12	2031-01-12	50,000	3.45%		
2024 年度第二期中期票据	24 金融街 MTN002	102485518.IB	2024-12-19	2024-12-20	2029-12-20	155,000	2.43%		
2025 年度第一期中期票据	25 金融街 MTN001	102580426.IB	2025-01-20	2025-01-21	2030-01-21	120,000	2.45%		
投资者适当性安排（如有）	上述非金融企业债务融资工具的发行对象均为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。								
适用的交易机制	上述非金融企业债务融资工具适用的交易方式为询价交易、请求报价、做市报价、								

	匿名点击。
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不存在终止上市交易的风险。

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

年初至本报告披露日，23 金融街 MTN001 后 1 年票面利率较前 2 年票面利率 3.79% 下调 279BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金；22 金融街 MTN001 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.37% 下调 237BP 至 1.00%，投资者回售了本期债券 10.10 亿元，公司已兑付相关回售资金。除上述情况外，年初至本报告披露日未出现其他相关条款的触发和执行情况。

## 3. 报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

## 4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

报告期内，公司已发行的各期非金融企业债务融资工具未设置担保，偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行，具体内容请参见各期债务融资工具募集说明书。

## 四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	3.5073	3.0431	15.25%
资产负债率	77.08%	77.31%	下降 0.23 个百分点
速动比率	0.8463	0.7529	12.41%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	-88,122.68	-200,378.12	56.02%

EBITDA 全部债务比	-0.14%	-0.79%	上升 0.65 个百分点
利息保障倍数	-0.14	-0.58	75.86%
现金利息保障倍数	2.53	2.40	5.42%
EBITDA 利息保障倍数	-0.10	-0.53	81.13%
贷款偿还率	100%	100%	0
利息偿付率	100%	100%	0

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

2025 年半年报是否经过审计

是  否

### 二、财务报表

是否需要合并报表：

是  否

## 合并资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	10,637,250,764.80	12,810,972,299.53
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	505,731,289.41	490,950,492.32
应收款项融资			
预付款项	五、3	254,612,265.17	257,963,080.78
其他应收款	五、4	4,972,149,344.86	4,723,418,578.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	47,474,441,406.45	50,989,472,645.54
合同资产			
持有待售资产	五、6		670,561,853.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	2,941,469,456.31	2,913,466,344.10
<b>流动资产合计</b>		<b>66,785,654,527.00</b>	<b>72,856,805,293.73</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五、8	93,757,629.92	91,561,413.13
长期股权投资	五、9	3,644,190,190.64	3,728,314,809.89
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、10	679,750,000.00	852,950,000.00
投资性房地产	五、11	39,027,157,089.01	38,979,685,121.41
固定资产	五、12	1,648,002,986.55	1,816,537,370.22
在建工程			
使用权资产	五、13	92,833,710.06	100,761,394.19
无形资产	五、14	330,286,011.68	333,356,594.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15	20,192,501.06	21,755,018.66
递延所得税资产	五、16	2,905,327,681.17	2,713,854,638.96
其他非流动资产	五、17	122,643,296.17	137,199,732.15
<b>非流动资产合计</b>		<b>48,564,141,096.26</b>	<b>48,775,976,092.94</b>
<b>资产总计</b>		<b>115,349,795,623.26</b>	<b>121,632,781,386.67</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据	五、19	47,528,977.61	7,159,991.47
应付账款	五、20	5,025,725,240.70	5,871,062,731.76
预收款项	五、21	177,327,658.82	441,747,688.46
合同负债	五、22	4,556,360,020.44	4,205,943,251.27
应付职工薪酬	五、23	210,862,455.43	264,111,876.88
应交税费	五、24	1,642,591,048.77	1,880,584,155.09
其他应付款	五、25	5,187,508,385.90	6,875,790,839.94
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债	五、6		169,505,819.12
一年内到期的非流动负债	五、26	1,779,531,925.40	3,858,209,880.68
其他流动负债	五、27	414,402,303.69	367,714,931.15
<b>流动负债合计</b>		<b>19,041,838,016.76</b>	<b>23,941,831,165.82</b>
非流动负债：			
长期借款	五、28	30,660,271,811.77	29,633,248,599.32
应付债券	五、29	35,064,752,797.77	36,387,609,973.33
租赁负债	五、30	72,598,004.13	72,901,472.67
长期应付款			
预计负债			
递延收益	五、31	320,642,526.17	203,303,357.18
递延所得税负债	五、16	3,747,826,006.53	3,792,959,768.68
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>69,866,091,146.37</b>	<b>70,090,023,171.18</b>
<b>负债合计</b>		<b>88,907,929,163.13</b>	<b>94,031,854,337.00</b>
股东权益：			
股本	五、32	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	五、33	6,979,454,930.15	6,968,308,580.09
减：库存股			
其他综合收益	五、34	746,817,302.35	747,551,114.10
盈余公积	五、35	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	五、36	11,675,678,214.23	12,683,594,724.07
归属于母公司股东权益合计		23,885,345,307.23	24,882,849,278.76
少数股东权益		2,556,521,152.90	2,718,077,770.91
<b>股东权益合计</b>		<b>26,441,866,460.13</b>	<b>27,600,927,049.67</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>115,349,795,623.26</b>	<b>121,632,781,386.67</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 母公司资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		6,350,637,164.08	7,109,267,663.68
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	67,639,922.99	37,588,451.18
应收款项融资			
预付款项		2,768,948.80	2,716,686.25
其他应收款	十四、2	69,536,978,986.21	72,742,162,587.96
其中：应收利息			
应收股利			64,000,000.00
存货		1,040,860,452.00	1,043,539,271.82
合同资产			
持有待售资产			234,730,171.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,658,625.25	2,808,139.18
<b>流动资产合计</b>		<b>77,001,544,099.33</b>	<b>81,172,812,971.97</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	9,029,381,693.58	9,019,272,611.70
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		620,880,000.00	794,080,000.00
投资性房地产		6,279,384,850.27	6,279,384,850.27
固定资产		373,073,334.52	380,522,594.54
在建工程			
使用权资产		516,887.33	1,033,774.55
无形资产		116,864,200.12	120,496,432.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		826,571,495.15	728,965,482.88
其他非流动资产		771,643,296.17	790,183,932.15
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,018,315,757.14</b>	<b>18,113,939,678.93</b>
<b>资产总计</b>		<b>95,019,859,856.47</b>	<b>99,286,752,650.90</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		239,902,971.65	257,551,790.77
预收款项		90,939,814.74	339,969,453.04
合同负债		12,079,024.08	11,944,549.66
应付职工薪酬		111,604,666.71	123,113,623.60
应交税费		7,135,568.60	15,891,685.43
其他应付款		17,027,246,241.83	16,870,990,975.45
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			2,499,333,774.47
其他流动负债		29,032,566.62	21,886,049.04
<b>流动负债合计</b>		<b>17,517,940,854.23</b>	<b>20,140,681,901.46</b>
非流动负债：			
长期借款		9,307,042,587.41	9,182,870,667.43
应付债券		35,064,752,797.77	36,387,609,973.33
租赁负债			37,273.89
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,432,039,698.92	1,475,468,920.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>45,803,835,084.10</b>	<b>47,045,986,835.39</b>
<b>负债合计</b>		<b>63,321,775,938.33</b>	<b>67,186,668,736.85</b>
股东权益：			
股本		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积		7,470,238,670.03	7,459,092,319.97
减：库存股			
其他综合收益		699,176,426.10	699,176,426.10
盈余公积		1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润		19,045,273,961.51	19,458,420,307.48
<b>股东权益合计</b>		<b>31,698,083,918.14</b>	<b>32,100,083,914.05</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>95,019,859,856.47</b>	<b>99,286,752,650.90</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	<b>五、37</b>	<b>4,654,727,911.02</b>	<b>9,654,417,559.26</b>
减：营业成本	五、37	4,117,241,542.77	9,053,024,923.10
税金及附加	五、38	223,570,778.74	212,972,496.78
销售费用	五、39	307,180,427.30	302,622,011.06
管理费用	五、40	135,132,609.02	168,032,391.62
研发费用			
财务费用	五、41	975,908,346.50	922,601,309.16
其中：利息费用	五、41	1,093,922,099.84	1,135,640,010.53
利息收入	五、41	123,633,777.75	218,285,064.00
加：其他收益	五、42	1,129,827.85	13,315,359.12
投资收益(损失以“-”号填列)	五、43	1,081,327.30	115,856,807.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、43	-10,030,745.04	95,720,199.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、44	-173,200,000.00	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、45	-4,278,175.57	-8,599,140.89
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、46		-1,132,646,872.20
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、47	-6,140,684.93	752,395.30
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>-1,285,713,498.66</b>	<b>-2,016,157,023.20</b>
加：营业外收入	五、48	11,180,922.22	12,990,670.26
减：营业外支出	五、49	1,837,496.59	2,133,782.14
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>-1,276,370,073.03</b>	<b>-2,005,300,135.08</b>
减：所得税费用	五、50	-169,831,945.18	19,788,186.12
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>-1,106,538,127.85</b>	<b>-2,025,088,321.20</b>
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,106,538,127.85	-2,025,088,321.20
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,007,916,509.84	-1,984,132,023.30

项 目	附注	本期金额	上期金额
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-98,621,618.01	-40,956,297.90
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-733,811.75</b>	<b>2,387.68</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-733,811.75	2,387.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-733,811.75	2,387.68
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、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			
5、外币财务报表折算差额		-733,811.75	2,387.68
6、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			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-1,107,271,939.60</b>	<b>-2,025,085,933.52</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		-1,008,650,321.59	-1,984,129,635.62
归属于少数股东的综合收益总额		-98,621,618.01	-40,956,297.90
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益		-0.34	-0.66
（二）稀释每股收益		-0.34	-0.66

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 母公司利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>209,089,936.49</b>	<b>233,556,690.32</b>
减：营业成本	十四、4	37,229,932.41	41,621,531.54
税金及附加		31,705,765.26	36,807,144.40
销售费用		3,802,199.16	4,535,870.92
管理费用		51,256,471.65	53,663,969.92
研发费用			
财务费用		446,426,816.77	343,409,854.19
其中：利息费用		996,996,500.85	1,171,265,091.98
利息收入		555,325,765.50	832,051,440.71
加：其他收益		129,026.08	2,280,795.48
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、5	-19,608,926.41	350,422,722.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十四、5	-1,037,268.18	-1,497,213.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-173,200,000.00	
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-1,333,721.73	-601,438.99
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>-555,344,870.82</b>	<b>105,620,398.27</b>
加：营业外收入		1,163,970.25	243,465.49
减：营业外支出		679.49	38,942.67
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>-554,181,580.06</b>	<b>105,824,921.09</b>
减：所得税费用		-141,035,234.09	-39,177,094.46

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>-413,146,345.97</b>	<b>145,002,015.55</b>
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-413,146,345.97	145,002,015.55
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、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			
5、外币财务报表折算差额			
6、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			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-413,146,345.97</b>	<b>145,002,015.55</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,911,942,078.90	5,547,791,849.11
收到的税费返还		14,595,516.68	49,681,380.40
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	337,500,139.08	727,939,604.63
经营活动现金流入小计		5,264,037,734.66	6,325,412,834.14
购买商品、接受劳务支付的现金		1,946,272,452.79	2,736,706,667.48
支付给职工以及为职工支付的现金		348,976,343.18	442,058,060.10
支付的各项税费		734,031,720.56	856,056,048.04
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	628,603,910.57	506,817,498.35
经营活动现金流出小计		3,657,884,427.10	4,541,638,273.97
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,606,153,307.56</b>	<b>1,783,774,560.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			102,000,000.00
取得投资收益收到的现金		94,959,356.28	37,549,935.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		234,317,666.27	220,330.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		196,902,781.55	28,101,400.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、51		69,203.05
投资活动现金流入小计		526,179,804.10	167,940,868.71
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,220,578.64	17,175,271.47
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、51		209,979.37
投资活动现金流出小计		7,220,578.64	17,385,250.84
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>518,959,225.46</b>	<b>150,555,617.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

项 目	附注	本期金额	上期金额
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,575,172,575.07	6,934,410,768.27
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,575,172,575.07	6,934,410,768.27
偿还债务支付的现金		12,978,579,743.65	6,483,764,354.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,192,415,632.08	1,400,342,511.21
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		30,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	642,713,412.66	1,475,979,189.71
筹资活动现金流出小计		14,813,708,788.39	9,360,086,055.31
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,238,536,213.32</b>	<b>-2,425,675,287.04</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-733,811.75</b>	<b>-2,121.62</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,114,157,492.05</b>	<b>-491,347,230.62</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,613,041,325.79	13,540,445,319.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,498,883,833.74</b>	<b>13,049,098,089.07</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 母公司现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		207,300,409.87	209,978,810.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,126,693,642.61	18,004,378,606.05
经营活动现金流入小计		30,333,994,052.48	18,214,357,416.80
购买商品、接受劳务支付的现金		35,384,138.70	35,292,066.75
支付给职工以及为职工支付的现金		56,839,293.86	53,973,496.46
支付的各项税费		64,892,913.45	75,489,377.44
支付其他与经营活动有关的现金		26,004,737,866.41	20,552,847,851.55
经营活动现金流出小计		26,161,854,212.42	20,717,602,792.20
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,172,139,840.06</b>	<b>-2,503,245,375.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		88,834,071.44	
取得投资收益收到的现金		73,959,356.28	351,919,935.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		330.00	23,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		162,793,757.72	351,943,535.66
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		78,641.85	715,872.46
投资支付的现金		30,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,078,641.85	715,872.46
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>132,715,115.87</b>	<b>351,227,663.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

项 目	附注	本期金额	上期金额
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,135,610,434.57	5,656,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,135,610,434.57	5,656,400,000.00
偿还债务支付的现金		7,818,083,758.00	3,179,838,160.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		779,941,083.74	873,306,151.00
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		601,071,048.36	601,071,048.36
筹资活动现金流出小计		9,199,095,890.10	4,654,215,359.36
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,063,485,455.53</b>	<b>1,002,184,640.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-758,630,499.60</b>	<b>-1,149,833,071.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额		7,109,267,663.68	7,449,849,280.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,350,637,164.08</b>	<b>6,300,016,208.96</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	本期金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10		1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,600,927,049.67
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10		1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,600,927,049.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,146,350.06		-733,811.75				-1,007,916,509.84	-161,556,618.01	-1,159,060,589.54
（一）综合收益总额				-733,811.75				-1,007,916,509.84	-98,621,618.01	-1,107,271,939.60
（二）股东投入和减少资本		11,146,350.06							-32,935,000.00	-21,788,649.94

1. 股东投入的普通股									-32,935,000.00	-32,935,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		11,146,350.06								11,146,350.06
(三) 利润分配									-30,000,000.00	-30,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配									-30,000,000.00	-30,000,000.00
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用 (以负号填列)										
(六) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>6,979,454,930.15</b>		<b>746,817,302.35</b>		<b>1,494,464,953.50</b>		<b>11,675,678,214.23</b>	<b>2,556,521,152.90</b>	<b>26,441,866,460.13</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	上期金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	6,939,918,297.92		747,553,206.50		1,494,464,953.50		23,767,315,223.59	4,271,782,316.27	40,209,963,904.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	6,939,918,297.92		747,553,206.50		1,494,464,953.50		23,767,315,223.59	4,271,782,316.27	40,209,963,904.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		28,390,282.17		2,387.68				-1,984,132,023.30	-1,120,561,469.07	-3,076,300,822.52
（一）综合收益总额				2,387.68				-1,984,132,023.30	-40,956,297.90	-2,025,085,933.52
（二）股东投入和减少资本		28,390,282.17							-1,079,605,171.17	-1,051,214,889.00

1. 股东投入的普通股									-615,700,000.00	-615,700,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		28,390,282.17							-463,905,171.17	-435,514,889.00
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用（以负号填列）										
(六) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>6,968,308,580.09</b>		<b>747,555,594.18</b>		<b>1,494,464,953.50</b>		<b>21,783,183,200.29</b>	<b>3,151,220,847.20</b>	<b>37,133,663,082.26</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

### 母公司所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,458,420,307.48	32,100,083,914.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,458,420,307.48	32,100,083,914.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,146,350.06					-413,146,345.97	-401,999,995.91
（一）综合收益总额							-413,146,345.97	-413,146,345.97
（二）股东投入和减少资本		11,146,350.06						11,146,350.06
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他		11,146,350.06						11,146,350.06
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								

(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>7,470,238,670.03</b>		<b>699,176,426.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>	<b>19,045,273,961.51</b>	<b>31,698,083,918.14</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

### 母公司所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,631,483,325.90	32,273,146,932.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,631,483,325.90	32,273,146,932.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							145,002,015.55	145,002,015.55
（一）综合收益总额							145,002,015.55	145,002,015.55
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								

(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>7,459,092,319.97</b>		<b>699,176,426.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>	<b>19,776,485,341.45</b>	<b>32,418,148,948.02</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

金融街控股股份有限公司（以下简称本公司或公司），原名重庆华亚现代纸业股份有限公司，成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称金融街集团），截至 2025 年 6 月 30 日止，金融街集团持有本公司股权为 930,708,153 股，持股比例为 31.14%；金融街集团及一致行动人持有本公司股权为 1,099,070,113 股，持股比例为 36.77%。

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

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

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

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

公司注册住所为北京市西城区金城坊街 7 号。法定代表人为杨扬。

主要经营活动：本公司及其子公司（以下简称本公司）主要从事房产开发、物业租赁、物业经营等业务类型。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第三十九次会议于 2025 年 8 月 15 日批准。

#### 2、合并财务报表范围

截至 2025 年 6 月 30 日止，本期本公司合并范围内子公司比上年度末减少 3 户，本期末本公司纳入合并范围的子公司共 145 户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发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。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见附注三、25。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本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 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2025 年 1-6 月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。

### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

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

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项总额的 10% 以上且金额大于 1,000 万元
转回或收回金额重要的坏账准备	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 10% 以上且金额大于 1,000 万元

重要的应收款项核销情况	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的在建工程	单个项目的投资预算金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项账龄超过 1 年的预收款项占预收款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
重要的投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 5,000 万元
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	对当期报表影响大于净资产 10%，或预计对未来现金流影响大于相对应现金流入或流出总额的 10%的活动
重要的非全资子公司	对子公司持股比例大于等于 80%且子公司资产总额大于 200,000 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 10%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 10%以上
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的或有事项
重要的资产负债表日后事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的资产负债表日后事项

## 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### (1) 同一控制下企业合并

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，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

#### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，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账面价值计量；合并

前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，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。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## (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，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

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，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；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、其他所有者权益变动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。

## (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

### (1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，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、结构化主体等）。

当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

## （2）合并财务报表编制的方法

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、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

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

## （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## （4）丧失子公司控制权的处理

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有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，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。

## （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

①属于“一揽子交易”的，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。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本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。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

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。

## 10、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，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外

经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 11、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。

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款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 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。

### (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) 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三、12。

#### (5) 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；

租赁应收款；

#### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本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、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

### **应收票据和应收账款**

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，确定组合的依据如下：

#### **A、应收票据**

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### **B、应收账款**

应收账款组合 1：应收内部关联方

应收账款组合 2：应收联营、合营企业

应收账款组合 3：应收其他客户

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

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。基于账龄确认信用风险特征组合的，应披露账龄计算方法。应收账款的账龄自确认之日起计算。

### **其他应收款**

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

其他应收款组合 1：应收押金、备用金、保证金

其他应收款组合 2：应收内部关联方

其他应收款组合 3：应收联营、合营企业

其他应收款组合 4：应收其他客户

对划分为组合的其他应收款，本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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

### 长期应收款

本公司的长期应收款包括应收分期收款销售商品款等款项。

本公司依据信用风险特征将应收分期收款销售商品款划分为应收其他客户组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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

### 债权投资、其他债权投资

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。

### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转

入方)。

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

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

#### (7) 金融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。

## 12、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相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本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。

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。

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。

### 13、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、出租开发产品、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资等。

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

本公司各类存货按实际成本进行初始计量。

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

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

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

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

#### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

### 14、持有待售和终止经营

#### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

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

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

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

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

## (2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## (3) 列报

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

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

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

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

## 15、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联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) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：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。

对于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

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；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。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，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，在转换日，按照原股权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。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账

面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

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共同控制、重大影响的依据

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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，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；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，一般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不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，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）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、14。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

### （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，计提资产减值的方法见附注三、21。

## 16、投资性房地产

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

本公司投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

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

## 17、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换

的部分，终止确认其账面价值。

## (2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

## (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21。

## (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) 固定资产处置

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

## 18、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

## 19、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支

出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

## 20、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21。

## 21、资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期

从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 22、长期待摊费用

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

## 23、职工薪酬

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

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

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

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

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

## 24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

## 25、收入

### （1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务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，属于在某一时刻履行履约义务：

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。

对于在某一时刻履行的履约义务，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（参见附注三、11（5））。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物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

#### ③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。

#### ④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。

## 26、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。

## 27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

## 28、递延所得税资产及递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### (4) 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 29、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

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、30。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

### **低价值资产租赁**

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### **租赁变更**

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更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；②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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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。

### **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。

## 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### (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。

## 30、使用权资产

### (1) 使用权资产确认条件

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三、21。

### 31、资产证券化业务

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

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

①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；

②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；

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

### 32、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 金融资产的分类

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

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、

以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

#### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 存货跌价准备

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

#### 折旧和摊销

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

#### 投资性房地产公允价值的确定

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

#### 递延所得税资产

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

#### 所得税

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

#### 土地增值税

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

### 33、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

无。

#### (2) 重要会计估计变更

无。

## 四、税项

### 主要税种及税率

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

## 五、合并财务报表项目附注

### 1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	150,802.80	153,100.07
银行存款	9,336,120,223.03	11,363,146,379.04
存放财务公司款项	1,200,979,738.97	1,260,672,820.42
其他货币资金	100,000,000.00	187,000,000.00
<b>合计</b>	<b>10,637,250,764.80</b>	<b>12,810,972,299.53</b>
其中：存放在境外的款项总额	47,482,930.29	48,231,513.04

期末，受限的货币资金余额 138,366,931.06 元。

## 2、应收账款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：0-6个月	313,788,395.94	235,913,908.35
6个月-1年	34,367,952.53	70,031,376.37
1年以内小计：	348,156,348.47	305,945,284.72
1至2年	49,550,238.86	36,863,784.54
2至3年	30,636,455.63	33,110,591.60
3年以上	141,980,291.39	178,442,040.01
<b>小计</b>	<b>570,323,334.35</b>	<b>554,361,700.87</b>
减：坏账准备	64,592,044.94	63,411,208.55
<b>合计</b>	<b>505,731,289.41</b>	<b>490,950,492.32</b>

## (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,020,940.53	0.35	2,020,940.53	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	568,302,393.82	99.65	62,571,104.41	11.01	505,731,289.41
其中：					
应收联营、合营组合	21,909,421.36	3.84			21,909,421.36
应收其他客户	546,392,972.46	95.81	62,571,104.41	11.45	483,821,868.05
<b>合计</b>	<b>570,323,334.35</b>	<b>100.00</b>	<b>64,592,044.94</b>	<b>11.33</b>	<b>505,731,289.41</b>

续：

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,020,940.53	0.37	2,020,940.53	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	552,340,760.34	99.63	61,390,268.02	11.11	490,950,492.32
其中：					
应收联营、合营组合	79,557,230.69	14.35			79,557,230.69

应收其他客户	472,783,529.65	85.28	61,390,268.02	12.98	411,393,261.63
<b>合 计</b>	<b>554,361,700.87</b>	<b>100.00</b>	<b>63,411,208.55</b>	<b>11.44</b>	<b>490,950,492.32</b>

按单项计提坏账准备的应收账款：

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
客户一	1,279,269.95	1,279,269.95	100.00	无法收回
客户二	590,686.31	590,686.31	100.00	无法收回
客户三	106,620.00	106,620.00	100.00	无法收回
客户四	34,364.27	34,364.27	100.00	无法收回
客户五	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
<b>合 计</b>	<b>2,020,940.53</b>	<b>2,020,940.53</b>	<b>100.00</b>	

续：

名 称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提依据
客户一	1,279,269.95	1,279,269.95	100.00	无法收回
客户二	590,686.31	590,686.31	100.00	无法收回
客户三	106,620.00	106,620.00	100.00	无法收回
客户四	34,364.27	34,364.27	100.00	无法收回
客户五	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
<b>合 计</b>	<b>2,020,940.53</b>	<b>2,020,940.53</b>	<b>100.00</b>	

按组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：应收其他客户

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	338,989,056.52	577,381.55	0.17
其中：0-6 个月	304,621,103.99		
6 个月-1 年	34,367,952.53	577,381.55	1.68
1 至 2 年	49,550,238.86	3,200,945.54	6.46
2 至 3 年	30,636,450.19	5,857,689.27	19.12
3 年以上	127,217,226.89	52,935,088.05	41.61
<b>合计</b>	<b>546,392,972.46</b>	<b>62,571,104.41</b>	<b>11.45</b>

组合计提项目：应收其他客户（续）

账 龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	278,541,371.21	970,298.21	0.35
其中：0-6 个月	220,785,517.87		
6 个月-1 年	57,755,853.34	970,298.21	1.68
1 至 2 年	36,863,784.54	2,381,400.49	6.46
2 至 3 年	33,110,591.60	6,330,745.12	19.12
3 年以上	124,267,782.30	51,707,824.20	41.61
合 计	<b>472,783,529.65</b>	<b>61,390,268.02</b>	<b>12.98</b>

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
期初余额	63,411,208.55
本期计提	1,180,836.39
本期收回或转回	
本期核销	
期末余额	<b>64,592,044.94</b>

（4）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计的比 例%	应收账款坏账 准备期末余额
客户六	68,194,689.00	11.96	
客户七	49,549,261.25	8.69	20,617,447.61
客户八	38,004,114.75	6.66	15,813,512.15
客户九	35,395,480.06	6.21	
客户十	35,317,902.64	6.19	
合 计	<b>226,461,447.70</b>	<b>39.71</b>	<b>36,430,959.76</b>

### 3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例%	金额	比例%

1 年以内	42,030,079.17	16.51	46,260,728.42	17.93
1 至 2 年	1,844,758.00	0.72	4,732,139.08	1.84
2 至 3 年	5,640,976.86	2.22	3,768,774.10	1.46
3 年以上	205,096,451.14	80.55	203,201,439.18	78.77
<b>合 计</b>	<b>254,612,265.17</b>	<b>100.00</b>	<b>257,963,080.78</b>	<b>100.00</b>

## (2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
供应商一	10,995,945.96	4.32
供应商二	6,796,453.22	2.67
供应商三	5,741,907.40	2.26
供应商四	3,298,680.00	1.30
供应商五	1,379,267.71	0.54
<b>合 计</b>	<b>28,212,254.29</b>	<b>11.09</b>

## 4、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	4,972,149,344.86	4,723,418,578.16

## 其他应收款

## ① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：0-6 个月	465,084,161.10	283,605,646.57
6 个月-1 年	543,451,604.98	925,784,974.51
1 年以内小计：	1,008,535,766.08	1,209,390,621.08
1 至 2 年	573,709,977.26	530,957,936.53
2 至 3 年	789,064,058.68	1,259,870,585.49
3 年以上	3,771,518,506.20	2,890,926,208.29
<b>小 计</b>	<b>6,142,828,308.22</b>	<b>5,891,145,351.39</b>
减：坏账准备	1,170,678,963.36	1,167,726,773.23
<b>合 计</b>	<b>4,972,149,344.86</b>	<b>4,723,418,578.16</b>

## ② 按款项性质披露

项 目	期末金额	上年年末金额
-----	------	--------

	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、备用金、押金	68,553,765.34		68,553,765.34	69,096,338.68		69,096,338.68
代付公维基金、水泥基金等	131,307,187.47	62,342,695.39	68,964,492.08	118,812,193.05	54,896,785.77	63,915,407.28
往来款	5,910,346,911.08	1,098,423,544.52	4,811,923,366.56	5,677,647,239.16	1,099,328,034.23	4,578,319,204.93
其他	32,620,444.33	9,912,723.45	22,707,720.88	25,589,580.50	13,501,953.23	12,087,627.27
<b>合计</b>	<b>6,142,828,308.22</b>	<b>1,170,678,963.36</b>	<b>4,972,149,344.86</b>	<b>5,891,145,351.39</b>	<b>1,167,726,773.23</b>	<b>4,723,418,578.16</b>

### ③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	4,271,474,883.16	3.14	134,097,291.53	4,137,377,591.63
应收押金、备用金、保证金	68,553,765.34			68,553,765.34
应收联营、合营企业	3,786,690,627.00			3,786,690,627.00
应收其他客户	416,230,490.82	32.22	134,097,291.53	282,133,199.29
<b>合计</b>	<b>4,271,474,883.16</b>	<b>3.14</b>	<b>134,097,291.53</b>	<b>4,137,377,591.63</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,871,353,425.06	55.39	1,036,581,671.83	834,771,753.23
天津复地置业发展有限公司（以下简称天津复地）	1,737,755,753.23	51.96	902,984,000.00	834,771,753.23
重庆科世金置业有限公司（以下简称重庆科世金）	74,714,447.70	100.00	74,714,447.70	
南昌金寰房地产开发有限公司	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	
其他客户	2,825,875.95	100.00	2,825,875.95	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	4,020,949,787.41	3.29	132,302,962.48	3,888,646,824.93
应收押金、备用金、保证金	69,096,338.68			69,096,338.68

应收联营、合营企业	3,608,643,827.56			3,608,643,827.56
应收其他客户	343,209,621.17	38.55	132,302,962.48	210,906,658.69
<b>合计</b>	<b>4,020,949,787.41</b>	<b>3.29</b>	<b>132,302,962.48</b>	<b>3,888,646,824.93</b>

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,870,195,563.98	55.36	1,035,423,810.75	834,771,753.23
天津复地	1,737,755,753.23	51.96	902,984,000.00	834,771,753.23
重庆科世金	73,556,586.62	100.00	73,556,586.62	
南昌金寰房地产开发有限公司	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	
其他客户	2,825,875.95	100.00	2,825,875.95	

#### ④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	132,302,962.48		1,035,423,810.75	1,167,726,773.23
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	1,794,329.05		1,157,861.08	2,952,190.13
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
<b>期末余额</b>	<b>134,097,291.53</b>		<b>1,036,581,671.83</b>	<b>1,170,678,963.36</b>

#### ⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项 性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
武汉两湖半岛房地产开发有 限公司（以下简称武汉两湖	往来款	3,008,867,896.40	4 年以内	48.98	

半岛)						
天津复地置业发展有限公司 (以下简称天津复地)	往来款	1,738,478,501.23	6 年以内	28.30	902,984,000.00	
北京远和置业有限公司(以 下简称远和置业)	往来款	328,719,500.05	5 年以内	5.35		
北京未来科学城昌融置业有 限公司(以下简称昌融置业)	往来款	180,000,000.00	1 年以内	2.93		
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	172,971,877.44	1 年以内	2.82		
<b>合 计</b>		<b>5,429,037,775.12</b>		<b>88.38</b>	<b>902,984,000.00</b>	

## 5、存货

### (1) 存货分类

存货种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	19,807,825,112.32	731,088,907.61	19,076,736,204.71	22,983,931,384.86	2,462,655,211.74	20,521,276,173.12
开发产品	28,195,477,171.42	2,569,918,620.12	25,625,558,551.30	30,483,801,050.01	2,823,069,308.95	27,660,731,741.06
出租开发产品	2,762,592,593.18		2,762,592,593.18	2,797,549,365.79		2,797,549,365.79
周转材料	890,647.67		890,647.67	895,678.63		895,678.63
周转房	7,090,041.03		7,090,041.03	7,230,416.38		7,230,416.38
库存商品	1,016,108.31		1,016,108.31	792,993.00		792,993.00
酒店物资	557,260.25		557,260.25	996,277.56		996,277.56
<b>合 计</b>	<b>50,775,448,934.18</b>	<b>3,301,007,527.73</b>	<b>47,474,441,406.45</b>	<b>56,275,197,166.23</b>	<b>5,285,724,520.69</b>	<b>50,989,472,645.54</b>

### (2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
金融街·融悦湾(苏州太湖新 城项目)	790,279,088.44			160,095.72		790,118,992.72
金融街·金悦嘉苑(房山区良 乡镇中心地块)	1,389,765,892.42			718,143,637.17		671,622,255.25
金融街·嘉粼融府(重庆礼嘉 项目)	392,171,555.88			46,395,915.59		345,775,640.29
金融街·金悦府(文化大道项 目)	348,654,861.06			9,699,926.93		338,954,934.13
金融街·金悦府(顺德陈村项 目)	237,629,169.86			37,673,382.75		199,955,787.11
金融街·金悦府(廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3)	577,236,087.00			393,059,044.89		184,177,042.11
固安融府(固安融筑)	164,225,087.16			46,540,952.39		117,684,134.77

金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	149,480,533.38	41,414,977.56	108,065,555.82
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	106,504,374.25	10,954,792.54	95,549,581.71
金融街·融御（成都春熙路）	124,947,773.45	41,423,454.85	83,524,318.60
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	57,005,891.16	8,408,688.47	48,597,202.69
金融街·金悦府（佛山三水地块）	54,055,020.03	10,347,839.36	43,707,180.67
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	51,591,523.02	11,476,869.71	40,114,653.31
金融街·融御（无锡模具厂地块）	89,120,174.86	50,401,252.82	38,718,922.04
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	36,074,173.91	1,028,421.35	35,045,752.56
重庆金悦熙城项目	77,023,977.51	45,695,458.28	31,328,519.23
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	36,548,399.41	8,600,495.98	27,947,903.43
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	477,601,483.02	455,344,944.19	22,256,538.83
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	19,179,904.38	1,687,592.09	17,492,312.29
融穗御府（萝岗长岭居项目）	13,931,475.52	91,654.14	13,839,821.38
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	11,897,249.68		11,897,249.68
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	9,170,347.40	21,129.84	9,149,217.56
金融街·融府（无锡梅村项目）	10,537,402.16	1,392,884.86	9,144,517.30
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	52,942,862.05	43,900,975.58	9,041,886.47
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	4,553,296.49	368,389.50	4,184,906.99
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	2,787,320.09		2,787,320.09
金融街·金悦郡（佛山三水地块）	237,007.46		237,007.46
重庆金悦锦城项目	557,572.66	484,216.40	73,356.26
金融街（长安）中心（京西项目）	15,016.98		15,016.98
<b>合 计</b>	<b>5,285,724,520.69</b>	<b>1,984,716,992.96</b>	<b>3,301,007,527.73</b>

## (3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2025 年 6 月 30 日止，存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 8,235,174,083.31 元，当期资本化率 2.46%-5.50%。

## (4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00	
E6	未开工			384,121,678.71	384,121,678.71	
E6-A	未开工			473,116,956.07	473,116,956.07	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007 年	2025 年-2030 年	200.00 亿	2,059,102,272.55	2,034,440,690.99	
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	2018 年	2025 年	29.86 亿	119,384,612.84	2,671,079,214.03	120,699,588.29
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2018 年-2019 年	2026 年	95.54 亿	1,749,648,459.56	1,658,369,730.15	322,209,195.10
金融街·嘉邻融府（重庆礼嘉项目）	2019 年-2021 年	2025 年	47.89 亿	47,585,362.81	45,370,074.83	
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2018 年-2020 年	2025 年	62.19 亿	2,385,604,761.92	3,361,249,262.98	
金融街·融御（武汉光谷广场项目）				488,994,979.58	488,406,300.33	
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2019 年-2021 年	2026 年	26.32 亿	120,170,884.09	207,840,589.90	
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2019 年-2021 年	2026 年	30.89 亿	489,677,962.28	480,760,646.23	
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	2019 年-2023 年	2026 年	71.70 亿	3,196,882,051.32	3,186,901,009.45	
金融街·金悦府（文化大道项目）	2018 年-2020 年	2025 年-2026 年	85.76 亿	2,182,970,673.34	2,083,445,001.54	288,180,124.22
金融街·古泉小镇（福泉地块项目）	2021 年-2022 年	2028 年	19.42 亿	437,007,276.70	429,106,603.42	
惠州仲恺德赛工业园项目	未开工			680,546,715.69	680,460,686.77	
固安融府（固安融筑）	2021 年-2022 年	2026 年	24.61 亿	9,533,392.97	9,533,392.97	
固安金悦府（固安融兴项目）	2024 年	2027 年	35.99 亿	1,832,407,637.82	1,806,126,452.29	

和悦里（海盐县 21-082号地块）	2022年	2027年	13.67亿	344,373,909.39	344,373,909.39	
金融街·融府（无锡 谈村东地块）	2021年	2025年	23.24亿	68,189,022.03	66,316,894.34	
苏州99号地块	2024年	2025年	23.00亿	1,522,456,554.01	1,420,793,822.37	
金融街·融府（南开 迎水道项目）	2023年	2025年	23.32亿	1,199,685,448.64	1,135,753,968.10	
<b>合 计</b>				<b>19,807,825,112.32</b>	<b>22,983,931,384.86</b>	<b>731,088,907.61</b>

### （5）开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价 准备
B5 富凯大厦	2002年	9,187,484.43			9,187,484.43	
G2-6/7	2003年	18,215,435.85			18,215,435.85	
融华世家（大屯项目）	2010年	501,942.37		135,225.51	366,716.86	
金阳大厦	1997年	3,373,654.42			3,373,654.42	
金融街·金色漫香苑（北 七家）	2013年 -2014年	479,016.55			479,016.55	
惠州巽寮湾滨海旅游度 假区	2008年 -2021年	815,160,228.66	9,457,607.79	57,324,245.56	767,293,590.89	
重庆金融中心	2010年 -2011年	6,109,518.84			6,109,518.84	
重庆融城华府项目	2011年	4,779,454.84		25,927.30	4,753,527.54	
金融街·融景城（重庆融 景城）	2013年 -2021年	788,338,925.94	30,628,125.03	21,962,645.16	797,004,405.81	
重庆金悦城项目	2012年 -2014年	7,407,867.77			7,407,867.77	
金融街·金悦嘉苑（房山 区良乡镇中心地块）	2025年		2,716,476,011.63	1,608,542,978.09	1,107,933,033.54	550,922,666.96
天津大都会项目	2012年 -2020年	2,019,641,756.66	2,643,872.56	69,611,538.35	1,952,674,090.87	
天津（南开）中心（天 津世纪中心）	2013年 -2015年	147,872,211.27	5,850,437.79	19,165,931.98	134,556,717.08	
金融街（和平）中心	2014年 -2016年	38,752,808.63		16,368,601.33	22,384,207.30	
金融街·金色漫香林（三 羊居住区居住、商业项 目）	2009年 -2016年	17,210,586.12		242,788.94	16,967,797.18	
金融街·金色漫香郡（大 兴区黄村镇孙村项目）	2012年 -2013年	2,115,558.47			2,115,558.47	
金融街·园中园（通州商 务园项目）	2012年 -2020年	733,787,031.82			733,787,031.82	
北京融景城（衙门口住 宅项目）	2010年 -2013年	1,100,615.19			1,100,615.19	

金融街·融汇（生物医药基地 11 号地）	2014 年	7,518,016.17		7,518,016.17	
南官嘉园（南官项目）	2015 年 -2017 年	815,086.67		815,086.67	
金融街（长安）中心（京西项目）	2016 年	831,512,139.64		831,512,139.64	15,016.98
金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目）	2016 年	18,752,166.22		18,752,166.22	
金融街（静安）中心	2016 年	7,031,904.88		7,031,904.88	
融穗御府（萝岗长岭居项目）	2016 年 -2017 年	38,625,638.04	254,116.04	38,371,522.00	13,839,821.38
融穗澜湾（番禺市桥项目）	2016 年	32,733,192.54	576,435.03	32,156,757.51	
重庆金悦熙城项目	2016 年	151,310,831.26	70,846,030.68	80,464,800.58	31,328,519.23
公园懿府（南苑项目）	2017 年 -2018 年	5,460,177.61		5,460,177.61	
天津诺丁山项目（张家窝 H 地块）	2017 年 -2018 年	62,763,841.92		62,763,841.92	
天津融汇（华苑项目）	2017 年	1,350,242.44	1,350,242.44		
重庆金悦锦城项目	2017 年 -2021 年	40,893,819.93	1,755,753.47	39,138,066.46	73,356.26
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2017 年 -2023 年	745,846,835.19	41,470,881.49	704,375,953.70	48,597,202.69
融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目）	2017 年	599,057,539.54		599,057,539.54	
金融街·金茂·珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2017 年 -2019 年	310,007,421.83	1,263,864.84	308,743,556.99	
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2018 年	149,466,468.47	623,937.86	148,842,530.61	
上海火车站北广场项目	2018 年 -2022 年	1,600,936,665.04	17,942,520.67	1,618,879,185.71	
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2018 年 -2023 年	980,296,318.63	110,681,193.64	869,615,124.99	
金融街·融府（周庄子项目）	2019 年 -2022 年	1,312,439,076.59		1,312,439,076.59	
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	2020 年 -2022 年	225,305,426.49	7,981,048.99	217,324,377.50	
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2020 年 -2024 年	456,659,217.07	43,279,409.07	413,379,808.00	40,114,653.31
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	2020 年 -2022 年	86,216,709.57	2,441,105.27	83,775,604.30	35,045,752.56
金融街·融悦广场（门头沟项目）	2020 年	410,828,989.27		410,828,989.27	
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2020 年 -2024 年	697,985,368.75	2,673,113.24	695,312,255.51	

金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2020 年 -2024 年	887,710,759.12		351,557.83	887,359,201.29	467,909,797.62
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	2020 年	47,671,256.44		7,181,138.63	40,490,117.81	4,184,906.99
金融街·嘉熙融府（重庆礼嘉项目）	2020 年 -2024 年	2,534,564,016.86		218,238,232.65	2,316,325,784.21	345,775,640.29
金融街·金悦府（佛山三水地块）	2021 年	353,623,704.03		49,066,523.32	304,557,180.71	43,707,180.67
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	2021 年	338,283,318.44		124,524,157.96	213,759,160.48	
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	2021 年	3,676,700.94		3,676,700.94		
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	2021 年 -2022 年	184,418,542.81		26,128,432.25	158,290,110.56	95,549,581.71
金融街·金悦府（文化大道项目）	2021 年 -2024 年	1,224,547,296.40		158,965,731.01	1,065,581,565.39	50,774,809.91
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2021 年 -2023 年	43,513,318.22	1,048,231,114.55	1,027,100,328.83	64,644,103.94	22,256,538.83
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	2021 年 -2022 年	286,994,776.22	56,259,875.99	46,076,066.56	297,178,585.65	2,787,320.09
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	2021 年 -2023 年	216,935,583.47		96,595,519.93	120,340,063.54	9,041,886.47
金融街·融府（无锡梅村项目）	2021 年	21,721,214.40		2,871,204.80	18,850,009.60	9,144,517.30
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	2021 年 -2022 年	74,697,911.17		3,112,916.54	71,584,994.63	
金融街·融府（成都市成华区龙潭寺地块）	2021 年	52,967,317.17			52,967,317.17	
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	2021 年 -2022 年	147,407,203.34		17,213,510.68	130,193,692.66	17,492,312.29
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	2021 年	28,096,572.87			28,096,572.87	11,897,249.68
金融街·金悦郡（佛山三水地块）	2022 年 -2024 年	1,221,578,970.30		165,141,447.62	1,056,437,522.68	237,007.46
上海崇明项目（05A-01A 地块）	2022 年	122,026,002.50		9,553,979.99	112,472,022.51	
金融街·南海仙湖悦府（佛山南海丹灶）	2022 年	515,292,820.63		41,216,841.53	474,075,979.10	
金融街·西青金悦府（天津南站项目）	2022 年	8,112,643.19			8,112,643.19	
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	2022 年	122,433,117.07		14,881,353.15	107,551,763.92	9,149,217.56
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	2023 年 -2024 年	1,074,204,454.30		158,158,861.89	916,045,592.41	199,955,787.11

金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	2023 年	235,740,721.21		69,271,160.30	166,469,560.91	108,065,555.82
金融街·金悦府（宝山项目）	2023 年	509,468,105.55		92,004,651.65	417,463,453.90	
上海金汇地块（金汇地块）	2023 年	44,508,944.62		117,561.14	44,391,383.48	
金融街·融御（无锡模具厂地块）	2023 年	446,628,961.66		254,216,081.95	192,412,879.71	38,718,922.04
固安融府（固安融筑）	2023 年 -2024 年	630,009,096.53		176,764,205.75	453,244,890.78	117,684,134.77
金融街·逸湖小镇（自来水地块）	2022 年 -2023 年	191,016,658.85		75,031,443.42	115,985,215.43	
金融街·融御（成都春熙路）	2024 年	462,961,818.12		137,270,949.61	325,690,868.51	83,524,318.60
和悦里（海盐县 21-082 号地块）	2024 年	466,971,123.99		55,204,480.88	411,766,643.11	
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	2024 年	1,030,071,886.99		701,295,692.92	328,776,194.07	184,177,042.11
金融街·金悦府（上海崇明项目（06A-01A 地）地块）	2024 年	1,667,672,857.25		183,696,385.98	1,483,976,471.27	
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	2024 年	235,172,148.67		63,690,630.19	171,481,518.48	27,947,903.43
铂悦融御（灵隐道项目）	2024 年	3,787,799.86		194,246.15	3,593,553.71	
金融街·融府（无锡谈村东地块）	2024 年	1,661,466,235.23		118,424,434.27	1,543,041,800.96	
<b>合 计</b>		<b>30,483,801,050.01</b>	<b>3,887,489,566.01</b>	<b>6,175,813,444.6</b>	<b>28,195,477,171.42</b>	<b>2,569,918,620.12</b>

## （6）出租开发产品明细情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
F4-D（北）	4,004,765.00		81,729.90	3,923,035.10
B5 富凯大厦地上	31,305,028.22		266,981.52	31,038,046.70
B5 富凯大厦地下	11,146,948.10		229,644.48	10,917,303.62
C6 通泰大厦	46,971,743.79		1,106,687.16	45,865,056.63
G2-6/7	142,194.41		2,872.62	139,321.79
B1 地下	36,838,646.17		692,600.46	36,146,045.71
金融街·融景城（重庆融景城）	192,577,816.71	2,008,542.03	32,723,978.51	161,862,380.23
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	190,929,874.92	775,174.17	11,106,519.24	180,598,529.85
津塔项目	103,849,507.31		1,652,777.28	102,196,730.03
天津大都会项目	1,302,044,545.72	69,611,538.35	30,571,573.50	1,341,084,510.57
天津（南开）中心（天津世纪中心）	70,548,506.51	680,146.99	8,419,322.22	62,809,331.28

金融街（和平）中心	61,066,681.99		1,103,614.74	59,963,067.25
金融街（静安）中心	14,677,274.67		259,391.28	14,417,883.39
金融街·金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	110,392,159.35		2,306,621.36	108,085,537.99
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	750,770.17		59,900.46	690,869.71
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	7,185,485.33		68,216.64	7,117,268.69
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	444,913,000.61	46,579,275.96	61,815,456.63	429,676,819.94
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	14,189,475.82		84,847.68	14,104,628.14
金融街·园中园（通州商务园项目）	46,492,510.90		653,400.47	45,839,110.43
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	41,946,526.38		678,837.54	41,267,688.84
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	27,750,105.19		322,675.62	27,427,429.57
金融街·逸湖小镇（自来水地块）	14,412,284.62		120,615.30	14,291,669.32
金融街·金悦府（文化大道项目）	6,997,898.20		54,675.60	6,943,222.60
重庆金融中心	320,479.68		6,762.38	313,717.30
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	16,095,136.02		221,747.52	15,873,388.50
<b>合 计</b>	<b>2,797,549,365.79</b>	<b>119,654,677.50</b>	<b>154,611,450.11</b>	<b>2,762,592,593.18</b>

## 6、持有待售资产和持有待售负债

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售处置组中的资产			809,323,195.15	138,761,341.85	670,561,853.30	
其中：金融街津门（天津）置业有限公司（以下简称金融街津门公司）			809,323,195.15	138,761,341.85	670,561,853.30	
<b>合 计</b>			<b>809,323,195.15</b>	<b>138,761,341.85</b>	<b>670,561,853.30</b>	

项 目	期末余额	上年年末余额
<b>持有待售负债：</b>		
持有待售的处置组中的负债		169,505,819.12
其中：金融街津门公司		169,505,819.12
<b>合 计</b>		<b>169,505,819.12</b>

## 7、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴土地增值税	1,398,058,503.73	1,367,737,880.99
待抵扣及预缴增值税	1,200,535,574.70	1,142,460,670.65
预缴企业所得税	138,930,330.03	146,308,407.30
土地整理金	121,852,741.00	121,852,741.00
合同取得成本	63,483,294.19	71,924,952.78

信托业保障基金		43,984,000.00
预缴营业税	14,998,484.41	15,599,654.68
预缴城建税	1,779,035.17	1,772,770.29
预缴教育费附加	1,156,605.59	1,150,078.92
其他	674,887.49	675,187.49
<b>合 计</b>	<b>2,941,469,456.31</b>	<b>2,913,466,344.10</b>

## 8、长期应收款

### (1) 长期应收款按性质披露

项 目	期末余额			上年年末余额			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	
分期收款销售商品	99,954,118.02	6,196,488.10	93,757,629.92	97,612,752.18	6,051,339.05	91,561,413.13	4.75%
其中：未实现融资收益	-7,366,481.98		-7,366,481.98	-9,707,847.82		-9,707,847.82	4.75%
小计	<b>99,954,118.02</b>	<b>6,196,488.10</b>	<b>93,757,629.92</b>	<b>97,612,752.18</b>	<b>6,051,339.05</b>	<b>91,561,413.13</b>	
减：1年内到期的长期应收款							
<b>合 计</b>	<b>99,954,118.02</b>	<b>6,196,488.10</b>	<b>93,757,629.92</b>	<b>97,612,752.18</b>	<b>6,051,339.05</b>	<b>91,561,413.13</b>	

### (2) 坏账准备计提情况

类 别	期末余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<b>99,954,118.02</b>	<b>100.00</b>	<b>6,196,488.10</b>	<b>6.20</b>	<b>93,757,629.92</b>	
其中：						
应收其他客户	99,954,118.02	100.00	6,196,488.10	6.20	93,757,629.92	
<b>合 计</b>	<b>99,954,118.02</b>	<b>100.00</b>	<b>6,196,488.10</b>	<b>6.20</b>	<b>93,757,629.92</b>	

续：

类 别	上年年末余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<b>97,612,752.18</b>	<b>100.00</b>	<b>6,051,339.05</b>	<b>6.20</b>	<b>91,561,413.13</b>	

其中：

应收其他客户	97,612,752.18	100.00	6,051,339.05	6.20	91,561,413.13
<b>合 计</b>	<b>97,612,752.18</b>	<b>100.00</b>	<b>6,051,339.05</b>	<b>6.20</b>	<b>91,561,413.13</b>

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
期初余额	6,051,339.05
本期计提	145,149.05
本期收回或转回	
本期核销	
<b>期末余额</b>	<b>6,196,488.10</b>

## 9、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准 备期末 余额	
			追加/ 新增投 资	减少 投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
①合营企业												
北京石开房地产开发 有限公司	32,523,022.77				-85,244.12						32,437,778.65	
深圳融祺投资发展 有限公司(以下简称 深圳融祺)(注)												
惠州融拓置业有限 公司(以下简称惠州 融拓)	131,992,243.85				-5,879,198.47						126,113,045.38	
武汉两湖半岛(注)												
上海复屹实业发展 有限公司(注)												
小 计	164,515,266.62				-5,964,442.59						158,550,824.03	
②联营企业												
昌融置业	66,678,418.49				-5,514,712.42				526,744.44		61,690,450.51	
昌金置业	36,702,722.87				-775,652.28						35,927,070.59	
北京武夷房地产开 发有限公司(以下简 称武夷地产)	2,565,944,071.62				-946,257.42				-952,770.85		2,564,045,043.35	
北京绿色交易所	99,902,278.15				-1,037,268.18		11,146,350.06				110,011,360.03	

限公司(以下简称北京绿交所)						
北京融筑房地产开发有限公司(以下简称融筑地产)	122,202,341.77	1,720,909.25			21,122.08	123,944,373.10
远和置业	6,019,849.11	-5,498,541.16			17,953.07	539,261.02
天津万锦华瑞房地产开发有限公司	7,734,740.43	77,242.87				7,811,983.30
北京融泰房地产开发有限公司(以下简称北京融泰)	323,858,836.53	-42,419.10			146,726.99	323,963,144.42
重庆科世金(注)						
无锡隽苑企业管理有限公司	31,610,704.64	-466,163.61				31,144,541.03
北京京石融宁房地产开发有限公司(以下简称京石融宁)	14,528,998.72	462,220.43				14,991,219.15
天津中海海鑫地产有限公司(以下简称天津中海海鑫)	288,616,580.94	7,954,339.17		85,000,000.00		211,570,920.11
小计	3,563,799,543.27	-4,066,302.45	11,146,350.06	85,000,000.00	-240,224.27	3,485,639,366.61
<b>合计</b>	<b>3,728,314,809.89</b>	<b>-10,030,745.04</b>	<b>11,146,350.06</b>	<b>85,000,000.00</b>	<b>-240,224.27</b>	<b>3,644,190,190.64</b>

其他变动系本公司向联营企业或合营企业收取利息以及品牌使用费，抵销权益法公司未实现损益所产生的影响。

注：本公司对深圳融祺、武汉两湖半岛、上海复屹实业发展有限公司、重庆科世金的长期股权投资权益法核算至零。

## 10、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
非上市权益工具投资	679,750,000.00	852,950,000.00

其他非流动金融资产为本公司计划长期持有、不具有重大影响的股权投资，本公司将其分类为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 非上市权益工具投资明细

被投资单位名称	在被投资单位 持股比例(%)	期末余额	上年年末余额
北京产权交易所有限公司	11.06	545,300,000.00	718,500,000.00
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	50,400,000.00	50,400,000.00
北京怀信融资担保有限公司	11.03	31,770,000.00	31,770,000.00
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	20.00	27,100,000.00	27,100,000.00
中证焦桐基金管理有限公司	10.00	17,750,000.00	17,750,000.00
北京创新工场创业投资中心（有限合伙）	1.20	7,430,000.00	7,430,000.00
<b>合 计</b>		<b>679,750,000.00</b>	<b>852,950,000.00</b>

## 11、投资性房地产

### (1) 投资性房地产明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	38,979,685,121.41	47,471,967.60		39,027,157,089.01
减：投资性房地产减值准备				
<b>合 计</b>	<b>38,979,685,121.41</b>	<b>47,471,967.60</b>		<b>39,027,157,089.01</b>

### (2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	期初余额 公允价值	本期增加			本期减少		期末余额 公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	投资性房地产 在建新增	处置	
一、成本合计	26,562,111,477.22				47,471,967.60		26,609,583,444.82
房屋建筑物	26,562,111,477.22				47,471,967.60		26,609,583,444.82
二、公允价值变动合计	12,417,573,644.19						12,417,573,644.19
房屋建筑物	12,417,573,644.19						12,417,573,644.19
三、账面价值合计	38,979,685,121.41				47,471,967.60		39,027,157,089.01
房屋建筑物	38,979,685,121.41				47,471,967.60		39,027,157,089.01

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

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

③投资性房地产公允价值入账价值为在公允价值估测价格基础上扣除涉及的流转税和土地增值税后金额。

### (3) 投资性房地产按项目披露

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号	93,378.29	128,508,996.57	3,691,150,585.75	3,691,150,585.75	
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	23,289,383.53	503,884,761.45	503,884,761.45	
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	243,194,059.74	7,174,809,499.41	7,174,809,499.41	
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	3,612,086.50	201,559,920.92	201,559,920.92	
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	5,339,541.45	632,831,555.73	632,831,555.73	
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼	48,977.93	10,157,629.16	1,872,852,307.85	1,872,852,307.85	
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,085.08	37,977,110.55	2,269,002,942.89	2,269,002,942.89	
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路 2 号	97,970.72	20,782,607.61	2,158,921,180.07	2,158,921,180.07	
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	31,524,509.86	612,285,915.84	612,285,915.84	
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	15,852,893.97	706,795,115.60	706,795,115.60	
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	51,541,052.25	4,397,605,975.65	4,397,605,975.65	
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交	101,990.53	18,861,168.13	1,657,724,295.00	1,657,724,295.00	

金融街（长安）中心	口融汇广场 2 号楼 中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢	12,570.91	186,201.77	147,710,303.79	147,710,303.79
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.50	1,542,269.74	266,972,997.01	266,972,997.01
金融街·嘉邻融府（重庆礼嘉项目）	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	71,271.28	302,477,243.63	302,477,243.63
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	39,203.94	4,559,560.07	553,526,951.20	553,526,951.20
沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	148,458.19	26,727,575.75	1,974,532,369.16	1,974,532,369.16
静安融悦中心	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	198,461.27	56,391,484.45	7,694,638,847.67	7,694,638,847.67
黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道 交汇处	20,531.01	40,169.03	203,095,562.92	203,095,562.92
金融街·融御（成都春熙路）	四川省成都市锦江区暑袜北二街 60 号	21,430.90		274,097,833.42	274,097,833.42
东莞金悦府	东莞市茶山镇下朗村	722.66		13,372,667.24	13,372,667.24
佛山金悦郡项目	佛山市三水区云东海街道南丰大道东 侧地块一	1,050.12		9,817,218.42	9,817,218.42
两江新区水土项目（在建/部分竣备）	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,000.00		259,863,607.88	263,240,634.55
武清金悦府（在建/部分竣备）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,672.05		179,688,180.00	180,540,905.32
房山金悦嘉苑（在建）	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等 地块 B1 商业用地	7,940.41		102,467,282.91	102,467,282.91
苏州太湖新城项目（在建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天 颜路北侧	107,206.06		1,118,000,000.00	1,161,242,215.61
<b>合 计</b>			<b>680,159,571.41</b>	<b>38,979,685,121.41</b>	<b>39,027,157,089.01</b>

## (4) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）	203,095,562.92	尚在办理中

## 12、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,648,002,986.55	1,816,537,370.22

## (1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,318,854,227.47	30,812,731.33	46,201,514.02	343,569,738.66	9,131,953.07	2,748,570,164.55
2.本期增加金额	106,669,667.39	333,439.82	124,081.01	5,696,526.52	9,076.28	112,832,791.02
(1) 购置		333,439.82	124,081.01	4,454,341.71	9,076.28	4,920,938.82
(2) 在建工程/存货转入	106,669,667.39			1,242,184.81		107,911,852.20
3.本期减少金额	468,396,904.59	577,971.54	737,907.90	3,011,105.68	8,400.00	472,732,289.71
(1) 处置或报废	468,396,904.59	577,971.54	737,907.90	3,011,105.68	8,400.00	472,732,289.71
(2) 企业合并减少						
(3) 其他减少						
4.期末余额	1,957,126,990.27	30,568,199.61	45,587,687.13	346,255,159.50	9,132,629.35	2,388,670,665.86
二、累计折旧						
1.期初余额	588,184,745.83	27,135,342.17	37,647,268.44	205,470,080.47	8,626,103.42	867,063,540.33
2.本期增加金额	26,504,154.24	384,684.58	1,377,498.56	9,398,402.24	106,419.90	37,771,159.52
计提	26,504,154.24	384,684.58	1,377,498.56	9,398,402.24	106,419.90	37,771,159.52
3.本期减少金额	160,043,000.88	559,298.19	695,718.81	2,860,854.66	8,148.00	164,167,020.54
(1) 处置或报废	160,043,000.88	559,298.19	695,718.81	2,860,854.66	8,148.00	164,167,020.54
4.期末余额	454,645,899.19	26,960,728.56	38,329,048.19	212,007,628.05	8,724,375.32	740,667,679.31
三、减值准备						
1.期初余额	64,969,254.00					64,969,254.00
2.本期增加金额						
3.本期减少金额	64,969,254.00					64,969,254.00
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,502,481,091.08	3,607,471.05	7,258,638.94	134,247,531.45	408,254.03	1,648,002,986.55
2.期初账面价值	1,665,700,227.64	3,677,389.16	8,554,245.58	138,099,658.19	505,849.65	1,816,537,370.22

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
仟玺古泉酒店	105,500,413.30	尚在办理中
慕田峪房屋建筑物	223,599,128.18	尚在办理中
凤池岛办公楼	7,247,695.99	尚在办理中

## 13、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	219,802,442.61	37,086,457.70	256,888,900.31
2.本期增加金额	1,334,524.81	163,659.20	1,498,184.01
租入	1,334,524.81	163,659.20	1,498,184.01
3.本期减少金额	6,924,108.02		6,924,108.02
提前解约	6,924,108.02		6,924,108.02
4.期末余额	214,212,859.40	37,250,116.90	251,462,976.30
二、累计折旧			
1.期初余额	149,611,396.24	6,516,109.88	156,127,506.12
2.本期增加金额	6,611,610.19	992,174.42	7,603,784.61
计提	6,611,610.19	992,174.42	7,603,784.61
3.本期减少金额	5,102,024.49		5,102,024.49
提前解约	5,102,024.49		5,102,024.49
4.期末余额	151,120,981.94	7,508,284.30	158,629,266.24
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	63,091,877.46	29,741,832.60	92,833,710.06
2.期初账面价值	70,191,046.37	30,570,347.82	100,761,394.19

## 14、无形资产

项 目	土地使用权	软件系统	合计
一、账面原值			
1.期初余额	448,960,661.96	142,596,186.33	591,556,848.29
2.本期增加金额	15,190,502.78	128,766.19	15,319,268.97
购置		128,766.19	128,766.19
在建工程/存货转入	15,190,502.78		15,190,502.78

3.本期减少金额	16,467,584.56		16,467,584.56
处置	16,467,584.56		16,467,584.56
4.期末余额	447,683,580.18	142,724,952.52	590,408,532.70
二、累计摊销			
1.期初余额	131,389,310.79	126,810,943.17	258,200,253.96
2.本期增加金额	5,236,760.49	3,163,124.00	8,399,884.49
计提	5,236,760.49	3,163,124.00	8,399,884.49
3.本期减少金额	6,477,617.43		6,477,617.43
处置	6,477,617.43		6,477,617.43
4.期末余额	130,148,453.85	129,974,067.17	260,122,521.02
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	317,535,126.33	12,750,885.35	330,286,011.68
2.期初账面价值	317,571,351.17	15,785,243.16	333,356,594.33

#### 15、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
资产改良支出	21,755,018.66		1,562,517.60		20,192,501.06

#### 16、递延所得税资产与递延所得税负债

##### 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	648,036,845.64	162,009,211.41	705,779,848.97	176,444,962.24
出租开发产品摊销	49,770,267.87	12,442,566.97	54,153,165.95	13,538,291.49
可抵扣亏损	7,386,106,498.52	1,846,526,624.63	6,534,317,064.57	1,633,579,266.14
结转以后年度抵扣的费用	42,833,705.91	10,708,426.48	44,271,708.50	11,067,927.13
已预提尚未支付的各项费用	2,807,080,421.68	701,770,105.42	2,766,843,095.97	691,710,773.99
未实现内部利润	620,102,051.76	155,025,512.94	676,316,957.44	169,079,239.36
租赁负债	67,380,933.29	16,845,233.32	73,736,714.43	18,434,178.61
<b>小 计</b>	<b>11,621,310,724.67</b>	<b>2,905,327,681.17</b>	<b>10,855,418,555.83</b>	<b>2,713,854,638.96</b>

**递延所得税负债：**

投资性房地产公允价值变动及折旧	14,429,195,127.48	3,607,298,781.87	14,430,426,757.08	3,607,606,689.27
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
其他非流动金融资产公允价值变动	481,680,000.00	120,420,000.00	654,880,000.00	163,720,000.00
合同取得成本	5,896,822.30	1,474,205.58	6,464,802.30	1,616,200.58
使用权资产	67,850,842.29	16,962,710.57	73,386,281.29	18,346,570.32
<b>小 计</b>	<b>14,991,304,026.11</b>	<b>3,747,826,006.53</b>	<b>15,171,839,074.71</b>	<b>3,792,959,768.68</b>

**17、其他非流动资产**

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托业保障基金				9,999,800.00		9,999,800.00
B1地下人防车库	4,260,971.29		4,260,971.29	4,344,519.79		4,344,519.79
B5地下人防车库	18,697,195.58		18,697,195.58	19,082,704.82		19,082,704.82
B7地下人防车库	309,876.51		309,876.51	1,239,506.01		1,239,506.01
F2地下人防车库	4,229,412.61		4,229,412.61	5,641,566.13		5,641,566.13
F7/9地下人防车库	95,145,840.18		95,145,840.18	96,891,635.40		96,891,635.40
<b>合 计</b>	<b>122,643,296.17</b>		<b>122,643,296.17</b>	<b>137,199,732.15</b>		<b>137,199,732.15</b>

**18、所有权或使用权受到限制的资产**

项 目	期末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	34,711,353.71	34,711,353.71	冻结	诉讼冻结
货币资金	100,000,000.00	100,000,000.00	冻结	履约保函保证金
货币资金	3,655,577.35	3,655,577.35	冻结	按揭贷款连带保证金及土地监管资金等
存货	10,464,384,359.03	10,383,918,649.63	抵押	用于借款抵押
固定资产	897,546,722.40	743,211,136.69	抵押	用于借款抵押
无形资产	176,375,114.53	139,758,009.01	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	33,737,430,680.17	33,737,430,680.17	抵押	用于借款抵押
长期股权投资	978,000,000.00	978,000,000.00	质押	用于借款质押
<b>合 计</b>	<b>46,392,103,807.19</b>	<b>46,120,685,406.56</b>		

续：

项 目	上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	43,536,518.41	43,536,518.41	冻结	诉讼冻结

货币资金	100,000,000.00	100,000,000.00	冻结	履约保函保证金
货币资金	3,653,907.81	3,653,907.81	冻结	按揭贷款连带保证金及 土地监管资金等
货币资金	87,000,000.00	87,000,000.00	冻结	定期存款质押
持有待售资产	10,000,000.00	10,000,000.00	冻结	定期存款
存货	9,605,120,023.11	9,214,325,381.85	抵押	用于借款抵押
固定资产	797,656,024.55	652,389,045.08	抵押	用于借款抵押
无形资产	154,305,698.75	122,992,879.72	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	31,452,637,633.37	31,452,637,633.37	抵押	用于借款抵押
长期股权投资	488,000,000.00	488,000,000.00	质押	用于借款质押
<b>合 计</b>	<b>42,741,909,806.00</b>	<b>42,174,535,366.24</b>		

## 19、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	47,528,977.61	7,159,991.47

## 20、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	4,926,704,270.57	5,805,316,183.90
应付代理及服务费	58,819,018.72	35,324,769.90
应付货款	13,454,322.47	18,488,464.89
地价款	11,931,628.00	11,931,628.00
其他	14,816,000.94	1,685.07
<b>合 计</b>	<b>5,025,725,240.70</b>	<b>5,871,062,731.76</b>

期末，本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

## 21、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	177,327,658.82	178,600,788.46
股权及资产转让款		263,146,900.00
<b>合 计</b>	<b>177,327,658.82</b>	<b>441,747,688.46</b>

期末，本公司无账龄超过一年的重要预收款项。

## 22、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
购房款	4,522,713,040.89	4,178,569,063.96
会费及门票	33,646,979.55	27,374,187.31
<b>合 计</b>	<b>4,556,360,020.44</b>	<b>4,205,943,251.27</b>

## (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
<b>本期预售：</b>		
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	625,740,958.70	本期预售
金融街·融府（南开迎水道项目）	599,304,229.32	本期预售
苏州 99 号地块	287,841,913.76	本期预售
金融街·金悦府（廊安 2014-1，2014-2，2014-3）	291,449,598.40	本期预售
金融街·金悦府（文化大道项目）	226,577,411.03	本期预售
<b>本期结利：</b>		
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	647,239,332.06	本期结利
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	472,312,311.99	本期结利
金融街·金悦府（廊安 2014-1，2014-2，2014-3）	305,330,782.55	本期结利
金融街·融御（无锡模具厂地块）	208,907,503.69	本期结利
金融街·金悦府（上海崇明项目（06A-01A 地）块）	178,518,783.46	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
金融街·融府（南开迎水道项目）	1,664,289,263.28	1,064,985,033.96	2025 年
金融街·融府（周庄子项目）	804,917,015.82	802,237,199.28	2019 年-2022 年
苏州 99 号地块	410,474,936.69	122,633,022.93	2025 年
金融街·金悦府（文化大道项目）	407,015,751.37	317,748,572.65	2025 年-2026 年
上海火车站北广场项目	249,541,284.41	176,146,788.99	2018 年-2022 年
<b>合 计</b>	<b>3,536,238,251.57</b>	<b>2,483,750,617.81</b>	

## (3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
金融街·融府（周庄子项目）	797,571,694.72	尚未满足收入确认条件

## 23、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	262,445,810.43	244,172,225.07	296,997,047.26	209,620,988.24
离职后福利-设定提存计划	1,621,586.85	34,555,909.59	34,936,029.25	1,241,467.19
辞退福利	44,479.60	7,477,311.20	7,521,790.80	
<b>合 计</b>	<b>264,111,876.88</b>	<b>286,205,445.86</b>	<b>339,454,867.31</b>	<b>210,862,455.43</b>

## (1) 短期薪酬

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	165,081,713.51	196,708,054.31	250,998,022.41	110,791,745.41
职工福利费		4,889,568.52	4,889,568.52	
社会保险费	986,586.21	16,337,454.65	16,596,469.54	727,571.32
其中：1. 医疗保险费	935,610.07	15,549,120.79	15,790,316.69	694,414.17
2. 工伤保险费	38,772.06	627,419.70	633,034.61	33,157.15
3. 生育保险费	12,204.08	160,914.16	173,118.24	
住房公积金	209,280.00	20,175,070.26	20,175,070.26	209,280.00
工会经费和职工教育经费	96,168,230.71	6,062,077.33	4,337,916.53	97,892,391.51
<b>合 计</b>	<b>262,445,810.43</b>	<b>244,172,225.07</b>	<b>296,997,047.26</b>	<b>209,620,988.24</b>

## (2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	1,459,199.02	28,410,597.30	28,859,025.45	1,010,770.87
2. 失业保险费	45,741.41	938,976.91	953,477.80	31,240.52
3. 企业年金缴费	116,646.42	5,206,335.38	5,123,526.00	199,455.80
<b>合 计</b>	<b>1,621,586.85</b>	<b>34,555,909.59</b>	<b>34,936,029.25</b>	<b>1,241,467.19</b>

## 24、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
土地增值税	1,554,594,579.30	1,580,962,654.32
企业所得税	35,253,163.25	159,059,926.43
增值税	33,644,107.41	110,590,423.66
房产税	13,134,647.95	11,869,809.11
城建税	1,661,907.12	7,568,614.75
教育费附加	1,199,389.38	5,425,994.87
个人所得税	1,631,471.57	3,471,234.82
其他	1,471,782.79	1,635,497.13
<b>合 计</b>	<b>1,642,591,048.77</b>	<b>1,880,584,155.09</b>

## 25、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	5,187,508,385.90	6,875,790,839.94

## 其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	4,444,966,501.67	6,069,446,599.68
投标、租赁保证金等	573,304,771.80	625,218,974.02
代收代缴契税、维修基金等	55,902,463.60	57,030,945.75
违约金	81,257,901.86	81,257,901.86
其他	32,076,746.97	42,836,418.63
<b>合 计</b>	<b>5,187,508,385.90</b>	<b>6,875,790,839.94</b>

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款。

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
北京华融基础设施投资有限责任公司 （以下简称华融基础）	1,060,000,000.00	关联方借款
北京广安置地投资有限公司	553,176,091.70	子公司股东借款
<b>合 计</b>	<b>1,613,176,091.70</b>	

## 26、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,765,653,271.81	3,837,200,000.00
一年内到期的租赁负债	13,878,653.59	21,009,880.68
<b>合 计</b>	<b>1,779,531,925.40</b>	<b>3,858,209,880.68</b>

## 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	898,000,000.00	3,397,300,000.00
质押借款	588,853,271.81	85,400,000.00
抵押借款	278,800,000.00	354,500,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,765,653,271.81</b>	<b>3,837,200,000.00</b>

## 27、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	414,402,303.69	367,714,931.15

## 28、长期借款

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
信用借款	1,394,000,000.00	2.85%-3%	3,895,300,000.00	3.10%-5.10%
质押借款	605,845,744.52	2.95%-3.6%	1,032,453,271.81	3.05%-4.15%

抵押借款	30,347,079,339.06	2.19%-3.8%	26,512,795,327.51	2.19%-3.69%
保证借款	79,000,000.00	2.55%-2.75%	2,029,900,000.00	2.65%-5.50%
<b>小 计</b>	<b>32,425,925,083.58</b>		<b>33,470,448,599.32</b>	
减：一年内到期的长期借款	1,765,653,271.81		3,837,200,000.00	
<b>合 计</b>	<b>30,660,271,811.77</b>		<b>29,633,248,599.32</b>	

① 质押借款中 579,500,000.00 元系本公司之子公司金融街武汉置业有限公司以其子公司湖北当代盛景投资有限公司 80% 股权为质押物向银行提供质押担保取得的借款；质押借款中 16,992,472.71 元系本公司之子公司天津丽湖融景置业有限公司以其子公司天津房开咨询有限公司 100% 股权为质押物向银行提供质押担保取得的借款；质押借款中 9,353,271.81 元系本公司之子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司以其缆车收费权及其项下相应收益为质押物向银行提供质押担保取得的借款。

② 本集团用于抵押的财产详见“附注五、18 所有权或使用权受到限制的资产”。

③ 保证借款主要系本集团为子公司提供担保取得的借款。

## 29、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	510,436,308.79	501,064,124.89
2022 年度第一期中期票据	130,228,708.03	1,169,574,262.67
2022 年度公开公司债（第一期）		1,127,243,876.66
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	503,129,453.83	509,845,995.38
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	502,493,868.44	511,224,680.34
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）		508,273,093.82
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	571,133,655.04	581,059,085.81
2023 年度第一期中期票据		1,555,380,547.42
2023 年度第二期中期票据	1,316,574,817.11	1,339,821,163.76
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,004,941,825.95	1,021,073,957.05
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	502,306,496.27	511,191,490.05
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	572,778,957.79	581,860,294.89
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,004,612,992.55	1,022,382,980.10
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,202,550,745.42	1,221,369,408.82
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	801,283,835.69	815,459,812.74
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,002,075,929.23	1,017,458,207.76
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,070,666,798.51	2,033,412,683.45
2023 年度第三期中期票据	1,853,777,147.76	1,823,436,792.74
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,130,862,499.50	1,111,771,690.10
2023 年度第四期中期票据（品种二）	514,750,777.19	505,132,802.07
2023 年度第五期中期票据	2,052,820,665.14	2,016,611,516.78

2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	925,494,763.38	909,506,859.76
2023 年度第六期中期票据	1,023,092,881.04	1,005,138,165.46
2023 年度第七期中期票据	1,021,428,992.82	1,002,475,219.78
2023 年度第八期中期票据	816,292,912.10	801,769,290.46
2024 年度第一期中期票据（品种一）	507,227,229.38	514,941,462.22
2024 年度第一期中期票据（品种二）	506,933,319.59	515,330,843.95
2024 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,136,330,566.95	1,151,407,864.68
2024 年度公开公司债（第二期）（品种一）	599,235,909.09	606,431,916.81
2024 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,397,320,020.01	1,417,659,066.61
2024 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,427,663,487.01	1,411,133,488.95
2024 年度公开公司债（第三期）（品种二）	511,400,376.80	504,538,764.76
2024 年度公开公司债（第四期）（品种一）	2,544,479,441.64	2,514,961,587.98
2024 年度公开公司债（第五期）	1,014,666,463.74	1,000,518,389.70
2024 年度第二期中期票据	1,566,444,661.15	1,547,148,584.91
2025 年度第一期中期票据	1,210,341,474.88	
2025 年非公开公司债（第一期）	1,108,828,054.46	
2025 年非公开公司债（第二期）	500,146,761.49	
<b>合 计</b>	<b>35,064,752,797.77</b>	<b>36,387,609,973.33</b>

## 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,000,000.00	3.70%	2021/12/16	5 年	500,000,000.00
2022 年度第一期中期票据	130,000,000.00	1.00%	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	3.48%	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	2.65%	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	3.54%	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	3.08%	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	3.53%	2022/6/6	5 年	570,000,000.00
2023 年度第一期中期票据	1,500,000,000.00	3.79%	2023/1/16	3 年	1,500,000,000.00
2023 年度第二期中期票据	1,300,000,000.00	3.67%	2023/2/17	5 年	1,300,000,000.00
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	3.29%	2023/4/24	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	500,000,000.00	3.60%	2023/4/24	7 年	500,000,000.00
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	570,000,000.00	3.25%	2023/4/28	5 年	570,000,000.00
2023 年度公开公司债（第二期）	1,000,000,000.00	3.60%	2023/4/28	7 年	1,000,000,000.00

(品种二)						
2023 年度公开公司债 (第三期) (品种一)	1,200,000,000.00	3.20%	2023/5/23	5 年	1,200,000,000.00	
2023 年度公开公司债 (第三期) (品种二)	800,000,000.00	3.59%	2023/5/23	7 年	800,000,000.00	
2023 年度公开公司债 (第四期) (品种一)	1,000,000,000.00	3.14%	2023/6/16	5 年	1,000,000,000.00	
2023 年度公开公司债 (第五期) (品种二)	2,000,000,000.00	3.68%	2023/7/17	7 年	2,000,000,000.00	
2023 年度第三期中期票据	1,800,000,000.00	3.28%	2023/7/6	5 年	1,800,000,000.00	
2023 年度第四期中期票据 (品种一)	1,100,000,000.00	3.38%	2023/8/3	5 年	1,100,000,000.00	
2023 年度第四期中期票据 (品种二)	500,000,000.00	3.76%	2023/8/3	7 年	500,000,000.00	
2023 年度第五期中期票据	2,000,000,000.00	3.53%	2023/8/23	5 年	2,000,000,000.00	
2023 年度公开公司债 (第六期) (品种一)	900,000,000.00	3.49%	2023/9/18	5 年	900,000,000.00	
2023 年度第六期中期票据	1,000,000,000.00	3.50%	2023/9/26	5 年	1,000,000,000.00	
2023 年度第七期中期票据	1,000,000,000.00	3.70%	2023/10/25	5 年	1,000,000,000.00	
2023 年度第八期中期票据	800,000,000.00	3.54%	2023/11/20	5 年	800,000,000.00	
2024 年度第一期中期票据 (品种一)	500,000,000.00	3.18%	2024/1/12	5 年	500,000,000.00	
2024 年度第一期中期票据 (品种二)	500,000,000.00	3.45%	2024/1/12	7 年	500,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第一期) (品种一)	1,130,000,000.00	2.73%	2024/4/29	5 年	1,130,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第二期) (品种一)	600,000,000.00	2.46%	2024/6/27	5 年	600,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第二期) (品种二)	1,400,000,000.00	2.95%	2024/6/27	7 年	1,400,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第三期) (品种一)	1,400,000,000.00	2.30%	2024/7/25	5 年	1,400,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第三期) (品种二)	500,000,000.00	2.70%	2024/7/25	7 年	500,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第四期) (品种一)	2,500,000,000.00	2.30%	2024/8/23	5 年	2,500,000,000.00	
2024 年度公开公司债 (第五期)	1,000,000,000.00	2.77%	2024/11/25	5 年	1,000,000,000.00	
2024 年度第二期中期票据	1,550,000,000.00	2.43%	2024/12/20	5 年	1,550,000,000.00	
2025 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2.45%	2025/1/21	5 年	1,200,000,000.00	
2025 年非公开公司债 (第一期)	1,100,000,000.00	2.90%	2025/3/20	5 年	1,100,000,000.00	
2025 年非公开公司债 (第二期)	500,000,000.00	2.50%	2025/5/28	5 年	500,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>37,650,000,000.00</b>				<b>38,660,000,000.00</b>	

## 应付债券（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	是否 违约
2021 年度公开公司债（第六期） （品种二）	501,064,124.89		9,250,000.00	122,183.90		510,436,308.79	否
2022 年度第一期中期票据	1,169,574,262.67		6,836,333.33	2,236,112.03	1,010,000,000.00	130,228,708.03	否
2022 年度公开公司债（第一期）	1,127,243,876.66		9,570,000.00	1,466,123.34	1,100,000,000.00		否
2022 年度公开公司债（第二期） （品种一）	509,845,995.38		7,475,000.00	1,608,458.45		503,129,453.83	否
2022 年度公开公司债（第二期） （品种二）	511,224,680.34		8,850,000.00	119,188.10		502,493,868.44	否
2022 年度公开公司债（第三期） （品种一）	508,273,093.82		6,416,666.67	710,239.51	500,000,000.00		否
2022 年度公开公司债（第三期） （品种二）	581,059,085.81		10,060,500.00	135,069.23		571,133,655.04	否
2023 年度第一期中期票据	1,555,380,547.42			1,469,452.58	1,500,000,000.00		否
2023 年度第二期中期票据	1,339,821,163.76		23,855,000.00	608,653.35		1,316,574,817.11	否
2023 年度公开公司债（第一期） （品种一）	1,021,073,957.05		16,450,000.00	317,868.90		1,004,941,825.95	否
2023 年度公开公司债（第一期） （品种二）	511,191,490.05		9,000,000.00	115,006.22		502,306,496.27	否
2023 年度公开公司债（第二期） （品种一）	581,860,294.89		9,262,500.00	181,162.90		572,778,957.79	否
2023 年度公开公司债（第二期） （品种二）	1,022,382,980.10		18,000,000.00	230,012.45		1,004,612,992.55	否
2023 年度公开公司债（第三期） （品种一）	1,221,369,408.82		19,200,000.00	381,336.60		1,202,550,745.42	否

2023 年度公开公司债（第三期） （品种二）	815,459,812.74	14,360,000.00	184,022.95	801,283,835.69	否
2023 年度公开公司债（第四期） （品种一）	1,017,458,207.76	15,700,000.00	317,721.47	1,002,075,929.23	否
2023 年度公开公司债（第五期） （品种二）	2,033,412,683.45	36,800,000.00	454,115.06	2,070,666,798.51	否
2023 年度第三期中期票据	1,823,436,792.74	29,520,000.00	820,355.02	1,853,777,147.76	否
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,111,771,690.10	18,590,000.00	500,809.40	1,130,862,499.50	否
2023 年度第四期中期票据（品种二）	505,132,802.07	9,400,000.00	217,975.12	514,750,777.19	否
2023 年度第五期中期票据	2,016,611,516.78	35,300,000.00	909,148.36	2,052,820,665.14	否
2023 年度公开公司债（第六期） （品种一）	909,506,859.76	15,705,000.00	282,903.62	925,494,763.38	否
2023 年度第六期中期票据	1,005,138,165.46	17,500,000.00	454,715.58	1,023,092,881.04	否
2023 年度第七期中期票据	1,002,475,219.78	18,500,000.00	453,773.04	1,021,428,992.82	否
2023 年度第八期中期票据	801,769,290.46	14,160,000.00	363,621.64	816,292,912.10	否
2024 年度第一期中期票据（品种一）	514,941,462.22	7,950,000.00	235,767.16	507,227,229.38	否
2024 年度第一期中期票据（品种二）	515,330,843.95	8,625,000.00	227,475.64	506,933,319.59	否
2024 年度公开公司债（第一期） （品种一）	1,151,407,864.68	15,424,500.00	347,202.27	1,136,330,566.95	否
2024 年度公开公司债（第二期） （品种一）	606,431,916.81	7,380,000.00	183,992.28	599,235,909.09	否
2024 年度公开公司债（第二期） （品种二）	1,417,659,066.61	20,650,000.00	310,953.40	1,397,320,020.01	否
2024 年度公开公司债（第三期） （品种一）	1,411,133,488.95	16,100,000.00	429,998.06	1,427,663,487.01	否

2024 年度公开公司债（第三期） （品种二）	504,538,764.76		6,750,000.00	111,612.04		511,400,376.80	否
2024 年度公开公司债（第四期） （品种一）	2,514,961,587.98		28,750,000.00	767,853.66		2,544,479,441.64	否
2024 年度公开公司债（第五期）	1,000,518,389.70		13,850,000.00	298,074.04		1,014,666,463.74	否
2024 年度第二期中期票据	1,547,148,584.91		18,832,500.00	463,576.24		1,566,444,661.15	否
2025 年度第一期中期票据		1,200,000,000.00	12,250,000.00	-1,908,525.12		1,210,341,474.88	否
2025 年非公开公司债（第一期）		1,100,000,000.00	10,633,333.33	-1,805,278.87		1,108,828,054.46	否
2025 年非公开公司债（第二期）		500,000,000.00	1,041,666.67	-894,905.18		500,146,761.49	否
小 计	36,387,609,973.33	2,800,000,000.00	547,998,000.00	13,427,824.44	4,110,000,000.00	35,064,752,797.77	
减：一年内到期的应付债券							
<b>合 计</b>	<b>36,387,609,973.33</b>	<b>2,800,000,000.00</b>	<b>547,998,000.00</b>	<b>13,427,824.44</b>	<b>4,110,000,000.00</b>	<b>35,064,752,797.77</b>	

## 30、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	116,346,812.76	125,442,965.41
未确认的融资费用	-29,870,155.04	-31,531,612.06
小 计	<b>86,476,657.72</b>	<b>93,911,353.35</b>
减：一年内到期的租赁负债	13,878,653.59	21,009,880.68
合 计	<b>72,598,004.13</b>	<b>72,901,472.67</b>

2025 年 1-6 月计提的租赁负债利息费用金额为人民币 169.04 万元，计入到财务费用-利息支出中。

## 31、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未实现内部交易损益	203,303,357.18	117,339,168.99		320,642,526.17

## 32、股本（单位：股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他 小计	
股份总数	2,988,929,907.00					2,988,929,907.00

## 33、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	6,926,535,522.36			6,926,535,522.36
其他资本公积	41,773,057.73	11,146,350.06		52,919,407.79
合 计	<b>6,968,308,580.09</b>	<b>11,146,350.06</b>		<b>6,979,454,930.15</b>

说明：本公司参股的北京绿交所的其他股东增资，本公司对其持股比例被动稀释和因其权益增加导致享有的权益变动，资本公积增加 11,146,350.06 元。

## 34、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	

## 一、不能重分类进损益的其他综合收益

- 1.重新计量设定受益计划变动额
- 2.权益法下不能转损益的其他综合收益

<b>二、将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>747,551,114.10</b>	<b>-733,811.75</b>	<b>746,817,302.35</b>
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.现金流量套期储备			
5.外币财务报表折算差额	1,900,158.70	-733,811.75	1,166,346.95
6.存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	745,650,955.40		745,650,955.40
<b>其他综合收益合计</b>	<b>747,551,114.10</b>	<b>-733,811.75</b>	<b>746,817,302.35</b>

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期发生额				税后归属于 母公司
	本期所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	减：所得 税费用	减：税后归属 于少数股东	
<b>一、不能重分类进损益的其他综合收益</b>					
权益法下不能转损益的其他综合收益					
<b>二、将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>-733,811.75</b>				<b>-733,811.75</b>
外币财务报表折算差额	-733,811.75				-733,811.75
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-733,811.75</b>				<b>-733,811.75</b>

其他综合收益的税后净额本期发生额为-733,811.75元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-733,811.75元。

### 35、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	1,494,464,953.50			1,494,464,953.50

### 36、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额	提取或 分配比例
调整前上期末未分配利润	12,683,594,724.07	23,767,315,223.59	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	12,683,594,724.07	23,767,315,223.59	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-1,007,916,509.84	-11,083,720,499.52	
减：应付普通股股利			
期末未分配利润	11,675,678,214.23	12,683,594,724.07	

### 37、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,654,727,911.02	4,117,241,542.77	9,654,417,559.26	9,053,024,923.10

### 主营业务（业务分部）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	3,623,615,607.85	3,822,000,006.64	8,510,087,276.02	8,722,920,790.68
物业出租	775,546,340.75	109,130,790.29	861,591,287.69	103,365,484.37
物业经营	182,562,258.27	112,560,485.85	201,971,917.19	154,933,008.44
其他收入	73,003,704.15	73,550,259.99	80,767,078.36	71,805,639.61
<b>合计</b>	<b>4,654,727,911.02</b>	<b>4,117,241,542.77</b>	<b>9,654,417,559.26</b>	<b>9,053,024,923.10</b>

### 38、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	143,196,479.46	151,233,040.14
土地增值税	53,794,280.81	18,162,325.59
土地使用税	9,062,756.73	10,701,278.22
城市维护建设税	6,915,275.33	14,690,610.89
教育费附加	5,014,186.57	10,807,464.31
印花税	4,085,987.89	4,865,177.76
其他	1,501,811.95	2,512,599.87
<b>合计</b>	<b>223,570,778.74</b>	<b>212,972,496.78</b>

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

### 39、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	76,211,718.44	83,696,028.91
办公事务及业务活动费	214,634,017.67	197,573,998.11
物业管理租赁费	16,334,691.19	21,351,984.04
<b>合计</b>	<b>307,180,427.30</b>	<b>302,622,011.06</b>

### 40、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	97,816,068.82	118,204,995.15
办公事务及业务活动费	30,962,248.82	39,925,574.00
物业管理租赁费	6,354,291.38	9,901,822.47
<b>合计</b>	<b>135,132,609.02</b>	<b>168,032,391.62</b>

## 41、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,267,892,202.87	1,503,852,572.10
减：利息资本化	173,970,103.03	368,212,561.57
利息收入	123,633,777.75	218,285,064.00
汇兑损益	-4,639.93	-78,067.71
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	5,624,664.34	5,324,430.34
<b>合 计</b>	<b>975,908,346.50</b>	<b>922,601,309.16</b>

## 42、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	150,655.80	271,152.33	与收益相关
专项补贴、奖励及税费返还	979,172.05	12,981,468.38	与收益相关
进项税加计扣除		62,738.41	与收益相关
<b>合 计</b>	<b>1,129,827.85</b>	<b>13,315,359.12</b>	

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

## 43、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,030,745.04	95,720,199.32
处置长期股权投资产生的投资收益	1,504,645.08	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	9,959,356.28	14,029,935.66
其他	-351,929.02	6,106,672.95
<b>合 计</b>	<b>1,081,327.30</b>	<b>115,856,807.93</b>

## 44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-173,200,000.00	

## 45、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,180,836.39	-1,804,399.04
其他应收款坏账损失	-2,952,190.13	-5,870,077.41
长期应收款坏账损失	-145,149.05	-924,664.44
<b>合 计</b>	<b>-4,278,175.57</b>	<b>-8,599,140.89</b>

## 46、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		-975,503,865.06
固定资产减值损失		-157,143,007.14
<b>合 计</b>		<b>-1,132,646,872.20</b>

## 47、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-6,140,684.93	133,650.94
其他资产处置利得（损失以“-”填列）		618,744.36
<b>合 计</b>	<b>-6,140,684.93</b>	<b>752,395.30</b>

## 48、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
固定资产报废、毁损利得	851.55	13,833.87	851.55
违约金收入	10,644,666.86	8,213,914.40	10,644,666.86
其他	535,403.81	4,762,921.99	535,403.81
<b>合 计</b>	<b>11,180,922.22</b>	<b>12,990,670.26</b>	<b>11,180,922.22</b>

## 49、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损损失	43,047.37	903,901.25	43,047.37
无形资产报废、毁损损失		17,161.57	
违约金及罚款	712,574.82	1,025,092.39	712,574.82
其他	1,081,874.40	187,626.93	1,081,874.40
<b>合 计</b>	<b>1,837,496.59</b>	<b>2,133,782.14</b>	<b>1,837,496.59</b>

## 50、所得税费用

## (1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	66,774,859.18	203,158,349.93
递延所得税费用	-236,606,804.36	-183,370,163.81
<b>合 计</b>	<b>-169,831,945.18</b>	<b>19,788,186.12</b>

## (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-1,276,370,073.03	-2,005,300,135.08
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	-319,092,518.26	-501,325,033.77
某些子公司适用不同税率的影响	-366.09	-351,940.64
对以前期间当期所得税的调整	-3,442,722.54	-3,638,915.31
权益法核算的合营企业和联营企业损益	2,507,686.26	-23,930,049.83
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,967,169.25	-2,923,521.25
不可抵扣的成本、费用和损失	9,601,093.37	7,582,363.33
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-16,548,762.38	-6,648,269.46
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	159,110,813.71	551,023,553.05
所得税费用	-169,831,945.18	19,788,186.12

## 51、现金流量表项目注释

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	67,857,778.86	467,280,752.99
利息收入	73,055,859.28	105,524,052.41
专项补贴收入	268,673.62	12,324,915.48
保证金、受限资金等	95,823,495.16	116,463,022.35
其他	100,494,332.16	26,346,861.40
<b>合 计</b>	<b>337,500,139.08</b>	<b>727,939,604.63</b>

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	286,550,937.32	192,642,624.64
销售费用-大额	239,512,796.47	213,272,639.16
管理费用-大额	32,989,545.24	34,887,878.76
保证金、受限资金等	18,158,331.46	40,980,625.60
金融机构手续费	875,526.97	1,901,320.39
其他	50,516,773.11	23,132,409.80
<b>合 计</b>	<b>628,603,910.57</b>	<b>506,817,498.35</b>

## (3) 收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产	234,188,005.27	

子公司股权转让款	196,902,781.55	
联营企业减资收回		102,000,000.00
联营企业现金分红	85,000,000.00	23,520,000.00
<b>合 计</b>	<b>516,090,786.82</b>	<b>125,520,000.00</b>

## (4) 收到其他与投资活动有关的现金

<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
取得子公司收到的现金净额		69,203.05

## (5) 支付其他与投资活动有关的现金

<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
支付其他与投资活动有关的支出		209,979.37

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
归还关联方借款支付的现金	600,000,000.00	600,000,000.00
购买子公司少数股权支付的现金		435,514,889.00
子公司减资支付给少数股东的现金	32,935,000.00	425,750,000.00
新租赁准则租赁付款	9,778,412.66	14,714,300.71
<b>合 计</b>	<b>642,713,412.66</b>	<b>1,475,979,189.71</b>

## (7) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	33,470,448,599.32	7,393,608,640.50	596,349,663.93	9,034,481,820.17		32,425,925,083.58
持有待售-长期借款	149,000,000.00				149,000,000.00	
应付债券	36,387,609,973.33	3,181,563,934.57	566,318,339.00	5,064,783,000.00	5,956,449.13	35,064,752,797.77
租赁负债	93,911,353.35		3,831,919.09	9,778,412.66	1,488,202.06	86,476,657.72
其他应付款	1,659,993,780.57		104,835,474.99	704,665,555.56		1,060,163,700.00
<b>合 计</b>	<b>71,760,963,706.57</b>	<b>10,575,172,575.07</b>	<b>1,271,335,397.01</b>	<b>14,813,708,788.39</b>	<b>156,444,651.19</b>	<b>68,637,318,239.07</b>

## 52、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

<b>补充资料</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,106,538,127.85	-2,025,088,321.20
加：资产减值损失		1,132,646,872.20

信用减值损失	4,278,175.57	8,599,140.89
固定资产折旧	37,771,159.52	49,328,025.69
使用权资产折旧	7,603,784.61	15,542,679.01
无形资产摊销	8,399,884.49	10,307,858.59
长期待摊费用摊销	1,562,517.60	1,518,726.76
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)	6,140,684.93	-752,395.30
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	42,195.82	907,228.95
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	173,200,000.00	
财务费用(收益以“—”号填列)	1,094,655,911.59	1,135,642,132.15
投资损失(收益以“—”号填列)	-1,081,327.30	-115,856,807.93
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-191,473,042.21	-185,755,332.71
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-45,133,762.15	2,385,168.90
存货的减少(增加以“—”号填列)	3,512,980,151.74	7,490,083,366.26
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-169,623,976.34	-441,803,876.96
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-1,726,630,922.46	-5,293,929,905.13
经营活动产生的现金流量净额	1,606,153,307.56	1,783,774,560.17

## 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	1,498,184.01	15,978,710.04
------------	--------------	---------------

## 3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	10,498,883,833.74	13,049,098,089.07
减：现金的期初余额	12,613,041,325.79	13,540,445,319.69
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	-2,114,157,492.05	-491,347,230.62

### (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	10,498,883,833.74	12,613,041,325.79
其中：库存现金	150,802.80	153,100.07
可随时用于支付的银行存款	10,498,733,030.94	12,612,888,225.72
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,498,883,833.74	12,613,041,325.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金 和现金等价物		

## (3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
保函保证金	100,000,000.00	100,000,000.00	使用受限
诉讼冻结的银行存款	34,711,353.71	43,536,518.41	司法冻结
定期存款质押		87,000,000.00	使用受限
按揭贷款连带保证金及土地监管资金等	3,655,577.35	13,653,907.81	使用受限
<b>合 计</b>	<b>138,366,931.06</b>	<b>244,190,426.22</b>	

## (4) 供应商融资安排

## ① 供应商融资安排的条款和条件

本公司通过融资方为供应商提供反向保理服务。供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到本公司的书面同意后，直接向供应商支付保理款。本公司在保理到期日前需将应付款足额支付至相应的专用账户以结清应付的保理款。在融资方代为向供应商支付货款时，本公司终止对相关供应商应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，确认对融资方的负债不涉及现金流入及流出。在本公司到期向融资方偿还相应款项时，涉及现金流出，计入经营活动现金流。

## ② 资产负债表中的列报项目和相关信息

列报项目	期末余额	期初余额
应付账款	5,025,725,240.70	5,871,062,731.76
其中：供应商已收到款项	1,025,708,487.21	1,260,139,387.90
<b>合 计</b>	<b>5,025,725,240.70</b>	<b>5,871,062,731.76</b>

## ③ 付款到期日的区间

项 目	期 末
属于该安排项下的负债	供应商收到融资方代为支付款项后 12 个月
不属于该安排项下的可比应付账款	自收到发票后的 30 天内

## ④ 不涉及现金收支的当期变动

本公司上述金融负债变动中不存在企业合并和汇率变动的影响。

### 53、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			8,757.76
其中：港币	9,603.33	0.91195	8,757.76

## 六、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司全称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
金融街（北京）置业有限公司	45,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-1 号	房地产开发	100.00		直接设立
金融街（遵化）产城融合发展有限公司	22,000	遵化市	河北省遵化市北二环西路南侧	旅游资源开发与经营	100.00		直接设立
金融街（遵化）房地产开发有限公司	10,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	房地产开发		100.00	直接设立
金融街金禧丽景（遵化）酒店管理有限责任公司	1,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	餐饮、住宿服务		100.00	直接设立
遵化古泉小镇旅游发展有限公司	10,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	旅游资源开发和经营管理		100.00	直接设立
遵化融晟旅游发展有限公司	1,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	商务服务业		100.00	直接设立
遵化融泉房地产开发有限公司	5,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	房地产开发		70.00	直接设立
遵化融融房地产开发有限公司	5,000	遵化市	河北省遵化市汤泉乡汤泉村东	房地产开发	51.00		直接设立
金融街（北京）置地有限公司	10,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦 写字楼 11 层	房地产开发	100.00		直接设立

金融街融辰（北京）置业有限公司	1,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层	房地产开发	100.00	直接设立
北京融晟置业有限公司	10,000	北京市	北京市门头沟区紫金路 20 号院 1 号楼 1-4 层,B1 层	房地产开发	80.00	直接设立
北京怡泰汽车修理有限责任公司	1,000	北京市	北京市西城区西绦胡同 63 号	汽车修理	100.00	收购
金融街长安（北京）置业有限公司	100,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号	房地产开发	100.00	直接设立
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-2-202（仅限办公）	房地产开发	80.00	直接设立
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40	企业管理	100.00	直接设立
北京融玺企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43	企业管理	100.00	直接设立
廊坊市融方房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-3-201（办公场所）	房地产开发	100.00	直接设立
廊坊市融尚房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-3-202（仅限办公）	房地产开发	100.00	直接设立
北京金天恒置业有限公司	1,000	北京市	北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室	房地产开发	50.00	直接设立
北京金丰融晟投资管理有限公司	3,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31	投资管理	50.00	直接设立
金融街（北京）商务园置业有限公司	10,000	北京市	北京市通州区新华北路 55 号 518 室	房地产开发	80.00	直接设立
北京金融街奕兴置业有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201	房地产开发	100.00	收购
北京奕环天和置业有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 8 号楼 4 层 405	房地产开发	100.00	收购
北京金融街奕兴天官置业有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室	房地产开发	100.00	直接设立
北京金石融景房地产开发有	100,000	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3	房地产开发	80.00	直接设立

限公司			层 6-54				
北京永晟酒店管理有限公司	50,000	北京市	北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101	餐饮、住宿服务	80.00	直接设立	
北京天石基业房地产开发有限公司	1,000	北京市	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606	房地产开发	51.00	直接设立	
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	20,000	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	旅游服务业、房地产开发	70.00	收购	
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	1,000	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业	56.00	收购	
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	10	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心 D7 号	销售日用百货	70.00	直接设立	
北京金融街房地产顾问有限公司	500	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	100.00	直接设立	
金融街升达（北京）科技有限公司	2,000	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 601 室	技术开发、技术咨询	90.00	直接设立	
北京金融街资产管理有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	100.00	直接设立	
北京金晟惠房地产开发有限公司	75,100	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发	100.00	直接设立	
北京金凯运动健康管理有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 -01 层 -102-B116D 号商铺	健康管理、健身服务	100.00	直接设立	
北京金融街购物中心有限公司	10,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	100.00	直接设立	
金融街广安（北京）置业有限公司	1,000	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-306-A29	房地产开发	100.00	直接设立	
北京融丰置业有限公司	1,000	北京市	北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室	房地产开发	100.00	直接设立	
北京金融街京西置业有限公司	2,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 601 室	房地产开发	100.00	直接设立	
北京融轩企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 602 室	企业管理；会议服务；酒店管理	100.00	直接设立	

北京融嘉房地产开发有限公司	34,614	北京市	北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米	房地产开发		100.00	直接设立
金融街（天津）置业有限公司	10,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301	房地产开发	100.00		直接设立
天津融承和景企业管理咨询有限公司	1	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310	企业管理咨询		100.00	直接设立
天津融承和兴企业管理咨询有限公司	3,000	天津市	天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交口东北侧天安创新科技产业园二区 3-3-301-1	房地产开发		100.00	直接设立
金融街津塔（天津）置业有限公司	105,000	天津市	天津市和平区大沽北路 2 号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立
金融街融拓（天津）置业有限公司	3,000	天津市	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2-1-1401	房地产开发		100.00	直接设立
苏州融拓置业有限公司	2,000	苏州市	苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发		100.00	直接设立
金融街融展（天津）置业有限公司	3,000	天津市	天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103,104 室	房地产开发		100.00	直接设立
天津恒通华创置业有限公司	3,000	天津市	天津滨海高新区华苑产业区海泰南北大街 67 号融汇景苑 22-1-501	房地产开发		90.00	收购
金融街东丽湖（天津）置业有限公司	14,585	天津市	天津市东丽区东丽湖（旅游开发公司内）	房地产开发		100.00	收购
金融街融兴（天津）置业有限公司	3,000	天津市	天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地 C02 楼 310 室-132（集中办公区）	房地产开发		100.00	直接设立
天津盛世鑫和置业有限公司	40,000	天津市	天津市和平区南市街南市大街与福安大街交口天汇广场 2-501	房地产开发		50.00	直接设立
天津鑫和隆昌置业有限公司	5,000	天津市	天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108	房地产开发		50.00	直接设立
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	25,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111	企业管理咨询		34.00	直接设立
天津丽湖融园置业有限公司	3,000	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园（景湖科技园 1 号楼）1-302-20 室	房地产开发		34.00	直接设立
天津融承和信投资有限公司	10,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308	投资		100.00	直接设立

天津丽湖融景置业有限公司	3,000	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园（景湖科技园 1 号楼）1-401-06 室	房地产开发	100.00	直接设立
天津万锦晟祥房地产开发有 限公司	3,000	天津市	天津市西青区中北镇万卉路 5 号 2 号楼 201	房地产开发	34.00	收购
天津万利融汇置业有限公司	3,000	天津市	天津市西青区李七庄街秀川国际大厦 A 座 315-1	房地产开发	34.00	收购
融信（天津）投资管理有限 公司	2,000	天津市	天津自贸试验区（空港经济区）空港国际物流区第二大街 1 号 212 室	投资管理	100.00	直接设立
金融街重庆置业有限公司	43,000	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	100.00	直接设立
金融街重庆融拓置业有限公 司	1,000	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	100.00	直接设立
金融街重庆融玺置业有限公 司	1,000	重庆市	重庆市九龙坡区华岩镇华龙大道 213 号附 55 号（第 2 号）	房地产开发	100.00	直接设立
常熟融展置业有限公司	2,000	常熟市	常熟市香山路 88 号	房地产开发	100.00	直接设立
金融街重庆融航置业有限公 司	2,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号（自编号 B 分区）	房地产开发	100.00	直接设立
重庆金铎实业有限公司	1,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号（自编号 A 分区）	房地产开发	100.00	直接设立
金融街重庆裕隆实业有限公 司	1,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号	房地产开发	100.00	直接设立
金融街重庆融平置业有限公 司	2,000	重庆市	重庆市北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 B 区 6 楼 1#）	房地产开发	100.00	直接设立
重庆金融街融迈置业有限公 司	2,000	重庆市	重庆市北碚区云汉大道 117 号附 375 号	房地产开发	100.00	直接设立
上海杭钢嘉杰实业有限公司	120,145	上海市	上海市虹口区海伦路 440 号 8 层 05 单元	房地产开发	100.00	收购
上海静盛房地产开发有限公 司	1,000	上海市	上海市静安区安远路 127 号 2 幢 1 层 C2 室（集中登记地）	房地产开发	100.00	收购
上海融迈置业有限公司	2,000	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号（上海城	房地产开发	100.00	直接设立

			桥经济开发区)			
上海融阳置业有限公司	2,000	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号 (上海城桥经济开发区)	房地产开发	100.00	直接设立
金融街 (上海) 投资有限公司	1,000	上海市	中国 (上海) 自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理	100.00	直接设立
上海金树街商业管理有限公司	1,000	上海市	上海市静安区中兴路 1683、1729 号 1 层 L1-27 室	商业管理	100.00	直接设立
北京金树住房租赁有限公司	100	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-305B15 室	住房租赁	100.00	直接设立
苏州融太置业有限公司	10,000	苏州市	苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	80.00	直接设立
上海融栩实业有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 (集中登记地)	投资管理	100.00	直接设立
无锡融展置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市新吴区新洲路 228 号	房地产开发	100.00	直接设立
上海融展置地有限公司	2,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室	房地产开发	100.00	直接设立
上海融兴置地有限公司	10,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室	房地产开发	100.00	直接设立
上海融御置地有限公司	10,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室	房地产开发	100.00	直接设立
无锡融拓置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市新吴区长江南路 35 号 C 栋二楼 439	房地产开发	100.00	直接设立
上海远乾企业管理咨询有限公司	1,000	上海市	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15	企业管理等	100.00	收购
上海远绪置业有限公司	1,000	上海市	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室	房地产开发	50.00	收购
金融街广州置业有限公司	10,000	广州市	广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201	房地产开发	100.00	直接设立
佛山融展置业有限公司	1,000	佛山市	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处 315 室 (仅作办公场所使用,住所申报)	房地产开发	100.00	直接设立
广州融麒投资有限公司	1,000	广州市	广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房	投资管理	100.00	直接设立

广州融御置业有限公司	1,000	广州市	广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号	房地产开发	100.00	直接设立
广州融方置业有限公司	1,000	广州市	广州市南沙区黄阁镇金茂中二街 3 号 1407 房	房地产开发	50.00	直接设立
广州融辰置业有限公司	1,000	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四（仅限办公用途使用）	房地产开发	100.00	直接设立
广州融都置业有限公司	1,000	广州市	广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼	房地产开发	100.00	直接设立
佛山融筑置业有限公司	1,000	佛山市	佛山市南海区丹灶镇仙湖环湖路 16 号融湖华庭 2 号楼 2 栋 102 铺	房地产开发	100.00	直接设立
广州金融街融展置业有限公司	1,000	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室	房地产开发	100.00	直接设立
金融街（深圳）投资有限公司	10,000	深圳市	深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301	投资管理	100.00	直接设立
深圳融平实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	房地产开发	100.00	直接设立
深圳融辰实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D	房地产开发	100.00	直接设立
融展（深圳）实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 3 号福新大厦 3 单元 218	房地产开发	100.00	直接设立
金融街惠州惠阳置业有限公司	1,000	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村（宿舍 2）	房地产开发	100.00	直接设立
东莞融麒置业有限公司	1,000	东莞市	广东省东莞市茶山镇茶山南路 3 号 201 室	房地产开发	100.00	直接设立
深圳金禧美程旅行社有限公司	30	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	旅游服务业	100.00	直接设立
金融街惠州置业有限公司（以下简称惠州置业）	43,000	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28	直接设立
惠州巽寮湾游艇会有限公司	3,000	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	场地租赁、体育健身、游艇项目投资、游艇驾驶员、摩托艇驾驶员培	91.28	直接设立

				训、游艇会经营管理等		
金融街（惠州）金禧丽景酒店管理有限责任公司	1,000	惠州市	惠东县巽寮管委会巽寮村海滨公路下侧（海世界二期 S2#商业）	企业管理、住宿餐饮服务、物业管理	91.28	收购
金融街控股（香港）有限公司	—	香港	香港鰂魚涌英皇道 979 号太古坊一座 18 楼 1801-03 室	投资、融资	100.00	直接设立
StartPlusInvestmentslimited（启添投资有限公司）	—	英属维京群岛	VistraCorporateServicesCentre,WickhamsCay II,RoadTown,Tortola,VG1110,BVI	投资、融资	100.00	直接设立
PowerStriveLimited（振威有限公司）	—	英属维京群岛	VistraCorporateServicesCentre,WickhamsCay II,RoadTown,Tortola,VG1110,BVI	投资、融资	100.00	直接设立
StepmountLimited（晋步有限公司）	—	香港	香港鰂魚涌英皇道 979 号太古坊一座 18 楼 1801-03 室	投资、融资	100.00	直接设立
金融街成都置业有限公司	10,000	成都市	成都市青羊区鼓楼南街 101 号 1 栋 14 层 1412 号	房地产开发	100.00	直接设立
成都融方置业有限公司	1,000	成都市	四川省成都市成华区龙潭寺龙井路 6 号	房地产开发	100.00	直接设立
四川雅恒房地产开发有限公司	30,303	成都市	成都市新津县新平镇龙泰路 9 号	房地产开发	34.00	收购
成都裕诚置业有限公司	1,000	成都市	成都市新津县五津镇兴园 5 路 337 号	房地产开发	100.00	直接设立
成都中逸实业有限公司	34,451	成都市	成都市锦江区总府路 35 号 22 层 1 号	房地产开发	90.00	收购
金融街武汉置业有限公司	10,000	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 419 号	房地产开发	100.00	直接设立
湖北当代盛景投资有限公司	60,000	武汉市	武汉江夏经济开发区大桥新区文化路（武汉东湖学院对面）	房地产开发	80.00	股权收购
武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	2,000	武汉市	武昌区临江大道 7 号 31 栋	房地产开发	60.00	直接设立
武汉金田房地产集团有限公司	3,000	武汉市	武汉市东西湖区走马岭走新路 601 号（13）	房地产开发	85.00	收购

金融街石家庄房地产开发有限公司	1,000	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B601	房地产开发	100.00	直接设立
石家庄融朗企业管理服务有限公司	1,000	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B602	企业管理等	100.00	直接设立
北京金熙汇永晟企业管理服务有限公司	5,500	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3 层 6-53	企业管理	80.00	直接设立
北京金熙晟景企业管理服务有限公司	4,000	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3 层 6-56	企业管理	80.00	直接设立
北京融程企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-306-A30	企业管理	100.00	直接设立
上海融鹏置业有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室（集中登记地）	房地产开发	100.00	直接设立
重庆金融街融驰置业有限公司	1,000	重庆市	重庆市九龙坡区华岩镇华龙大道 213 号附 55 号（第 1 号）	房地产开发	100.00	直接设立
上海融文置业有限公司	2,000	上海市	上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室（集中登记地）	房地产开发	34.50	直接设立
上海融祯企业管理咨询有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室（集中登记地）	房地产经纪	100.00	直接设立
上海融捷置业有限公司	2,000	上海市	上海市宝山区沪太路 6397 号 1-2 层	房地产开发	100.00	直接设立
佛山融辰置业有限公司	1,000	佛山市	广东省佛山市顺德区陈村镇横三路弼教段 2 号融祺花园 20 栋 101 室（住所申报）	房地产开发	100.00	直接设立
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区横泾天鹅荡路 2588 号 17 幢 4230 室	房地产经纪	100.00	直接设立
惠州市德鸿置地有限公司	500	惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道仲恺五路 87-6 号	房地产开发	100.00	收购
固安融筑房地产开发有限公司	1,000	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学（固安）中试孵化基地 5 号楼 202	房地产开发	100.00	直接设立
固安融兴房地产开发有限公司	1,000	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学（固安）中试孵化基地 5 号楼 201	房地产开发	100.00	直接设立

苏州熠廷企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-41 工位 (集群登记)	企业管理咨询	100.00		直接设立
苏州熠彤企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-45 工位 (集群登记)	企业管理咨询	100.00		直接设立
苏州熠焱企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-53 工位 (集群登记)	企业管理咨询	100.00		直接设立
苏州熠皓企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-57 工位 (集群登记)	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立
苏州熠循企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-58 工位 (集群登记)	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立
上海融廷置业有限公司	1,000	上海市	上海市奉贤区金碧路 1990 号 1 层	房地产开发	100.00		直接设立
北京慕城文化传播有限公司	50	北京市	北京市怀柔区渤海镇慕田峪村 314 号院 1 号楼 1 至 2 层	文化传播	70.00		直接设立
无锡融乾置业有限公司	68,565	江苏省	无锡市锡山区安镇街道丹山路 78 号锡东创融大厦 A 座 302-33	房地产开发	51.00		直接设立
无锡融炜置业有限公司	33,625	江苏省	无锡市梁溪区上马墩路 158 号 538 室	房地产开发	51.00		直接设立
嘉兴融鹏交控置业有限公司	27,000	浙江省	浙江省嘉兴市海盐县沈荡镇镇中南路 165 号底层 1-22 号房	房地产开发	51.00		直接设立
苏州融焯置业有限公司	2,000	江苏省	昆山开发区春旭路 258 号东安大厦 701 室	房地产开发	34.50		直接设立
天津房开咨询有限公司	48,000	天津市	天津市南开区苑中北路 202 号	房地产开发	100.00		收购
天津创达房地产开发有限公司	96,800	天津市	天津市南开区黄河道与广开四马路交口西南侧格调春天花园 34-3、4-1305-04	房地产开发	100.00		收购

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

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

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	期初少数股东权益余额	本期归属于少数股东的损益	少数股东其他综合收益增加	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金融街惠州置业有限公司	8.72%	6,370,912.97	-5,746,615.17			624,297.80
金融街（北京）商务园置业有限公司	20.00%	344,506,284.11	2,128,802.24			346,635,086.35
湖北当代盛景投资有限公司	20.00%	482,319,462.72	-4,349,532.01		-30,000,000.00	447,969,930.71
苏州融太置业有限公司	20.00%	-36,402,823.82	1,056,888.84			-35,345,934.98

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,205,782,726.00	226,357,327.33	3,432,140,053.33	3,423,553,981.70	1,426,693.22	3,424,980,674.92
金融街（北京）商务园置业有限公司	2,179,708,333.79	130,781,054.85	2,310,489,388.64	577,313,956.86		577,313,956.86
湖北当代盛景投资有限公司	2,649,735,464.46	114,853,186.34	2,764,588,650.80	1,080,405,079.22	135,560,000.00	1,215,965,079.22
苏州融太置业有限公司	2,082,335,519.48	100,850,615.76	2,183,186,135.24	2,169,444,415.67	190,471,394.51	2,359,915,810.18

续（1）：

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,221,882,478.10	480,839,111.15	3,702,721,589.25	3,628,744,210.38	916,450.37	3,629,660,660.75
金融街（北京）商务园置业有限公司	2,185,816,459.34	129,634,724.86	2,315,451,184.20	592,919,763.60		592,919,763.60

湖北当代盛景投资有限公司	2,863,626,533.59	88,301,947.28	2,951,928,480.87	1,064,295,968.93	202,100,000.00	1,266,395,968.93
苏州融太置业有限公司	1,898,861,697.24	102,612,227.64	2,001,473,924.88	2,069,131,973.92	114,356,070.05	2,183,488,043.97

续 (2):

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金融街惠州置业有限公司	46,613,222.85	-65,901,550.09	-65,901,550.09	-227,374,386.25	75,558,959.16	-132,862,813.02	-132,862,813.02	-416,977.69
金融街(北京)商务园置业有限公司	3,092,247.38	10,644,011.18	10,644,011.18	-2,481,457.46	3,109,331.62	17,579,474.64	17,579,474.64	5,684,720.97
湖北当代盛景投资有限公司	137,385,730.19	13,091,059.64	13,091,059.64	25,459,939.33	34,371,429.98	990,391.15	990,391.15	18,735,331.19
苏州融太置业有限公司	8,274,971.63	5,284,444.15	5,284,444.15	-5,452,159.30	56,874,711.03	-3,140,201.69	-3,140,201.69	-71,131,747.96

## 2、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
金融街津门公司	206,285,797.43	100.00	股权转让	2025年3月31日	资产移交且完成工商变更	1,504,645.08

## 3、其他原因导致的合并范围的变动

本公司之子公司成都融展置业有限公司、武汉融展企业管理咨询有限公司分别于 2025 年 2 月、2025 年 6 月办理工商注销登记，本期合并范围减少两家子公司。

## 4、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业 或联营企 业名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
武夷地产	北京市	北京市通州区武夷花园 (通胡大街 68 号)	房地产开发		30.00	权益法

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	武夷地产	
	期末余额	上年年末余额
流动资产	13,245,708,761.06	12,691,253,231.88
非流动资产	295,907,563.75	298,997,364.67
<b>资产合计</b>	<b>13,541,616,324.81</b>	<b>12,990,250,596.55</b>
流动负债	4,343,032,441.42	4,135,778,757.52
非流动负债	831,541,986.70	484,275,750.95
<b>负债合计</b>	<b>5,174,574,428.12</b>	<b>4,620,054,508.47</b>
净资产	8,367,041,896.69	8,370,196,088.08
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有者权益	8,367,041,896.69	8,370,196,088.08
按持股比例计算的净资产份额	2,510,112,569.03	2,511,058,826.45
调整事项		
其中：商誉		
未实现内部交易损益	-3,004,027.72	-2,051,256.87
减值准备		
其他	56,936,502.04	56,936,502.04
<b>对联营企业权益投资的账面价值</b>	<b>2,564,045,043.35</b>	<b>2,565,944,071.62</b>
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续：

项 目	武夷地产	
	本期发生额	上期发生额
净利润	-3,154,191.38	-105,486,821.93
终止经营的净利润		
其他综合收益		

综合收益总额	-3,154,191.38	-105,486,821.93
企业本期收到的来自联营企业的股利		

### (3) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	158,550,824.03	164,515,266.62
下列各项按持股比例计算的合计数	-5,964,442.59	5,024,109.31
净利润	-5,964,442.59	5,024,109.31
其他综合收益		
综合收益总额	-5,964,442.59	5,024,109.31
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	921,594,323.26	997,855,471.65
下列各项按持股比例计算的合计数	-3,120,045.03	122,342,136.59
净利润	-3,120,045.03	122,342,136.59
其他综合收益		
综合收益总额	-3,120,045.03	122,342,136.59

## 七、政府补助

### 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
区级奖励	财政拨款	232,832.39	12,141,431.70	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	150,655.80	271,152.33	其他收益	与收益相关
绿色节能、职业技能补贴等	财政拨款	77,879.53	53,878.90	其他收益	与收益相关
<b>合 计</b>		<b>461,367.72</b>	<b>12,466,462.93</b>		

## 八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及租赁负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标,本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险,设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序,以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统,以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险(包括利率风险和商品价格风险)。

### (1) 信用风险

信用风险,是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行,本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

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

本公司应收账款中,前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 39.71% (2024 年: 33.43%); 本公司其他应收款中,欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 88.38% (2024 年: 89.18%)。

### (2) 流动性风险

流动性风险,是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2025 年 6 月 30 日,本公司尚未使用的银行借款额度为 617 亿元 (2024 年 12 月 31 日: 642 亿元)。

期末,本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下:

项 目	期末余额			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合计
<b>金融资产：</b>				
货币资金	10,637,250,764.80			10,637,250,764.80
应收票据				
应收账款	505,731,289.41			505,731,289.41
其他应收款	4,972,149,344.86			4,972,149,344.86
其他流动资产	2,941,469,456.31			2,941,469,456.31
<b>金融资产合计</b>	<b>19,056,600,855.38</b>			<b>19,056,600,855.38</b>
应付票据	47,528,977.61			47,528,977.61
应付账款	5,025,725,240.70			5,025,725,240.70
其他应付款	5,187,508,385.90			5,187,508,385.90
一年内到期的非流动负债	1,779,531,925.40			1,779,531,925.40
长期借款		1,588,115,799.85	29,072,156,011.92	30,660,271,811.77
应付债券		30,063,681,505.67	5,001,071,292.10	35,064,752,797.77
租赁负债		17,195,686.86	55,402,317.27	72,598,004.13
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>12,040,294,529.61</b>	<b>31,668,992,992.38</b>	<b>34,128,629,621.29</b>	<b>77,837,917,143.28</b>

上年年末，本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下：

项 目	上年年末余额			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合计
<b>金融资产：</b>				
货币资金	12,810,972,299.53			12,810,972,299.53
应收票据				
应收账款	490,950,492.32			490,950,492.32
其他应收款	4,723,418,578.16			4,723,418,578.16
其他流动资产	2,913,466,344.10			2,913,466,344.10
<b>金融资产合计</b>	<b>20,938,807,714.11</b>			<b>20,938,807,714.11</b>
应付票据	7,159,991.47			7,159,991.47
应付账款	5,871,062,731.76			5,871,062,731.76
其他应付款	6,875,790,839.94			6,875,790,839.94
一年内到期的非流动负债	3,858,209,880.68			3,858,209,880.68
长期借款		4,475,381,003.49	25,157,867,595.83	29,633,248,599.32
应付债券		29,062,501,529.60	7,325,108,443.73	36,387,609,973.33
租赁负债		15,816,912.65	57,084,560.02	72,901,472.67
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>16,612,223,443.85</b>	<b>33,553,699,445.74</b>	<b>32,540,060,599.58</b>	<b>82,705,983,489.17</b>

### (3) 市场风险

金融工具的市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险,包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。

于 2025 年 6 月 30 日,本公司的浮动利率借款合同,金额合计为 1,539,694.05 万元,固定利率借款合同(含公司债券),金额合计为 5,135,899.25 万元。

#### 汇率风险

汇率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司承受汇率风险主要与港币有关。于 2025 年 6 月 30 日,除下表所述资产为港币外,本公司的资产及负债均为人民币余额。

于 2025 年 6 月 30 日,本公司持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下:

项 目	外币资产	
	期末余额	上年年末余额
货币资金-港币	8,757.76	3,480.54

## 2、资本管理

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

为了维持或调整资本结构,本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于 2025 年 6 月 30 日,本公司的资产负债率为 77.08%(2024 年 12 月 31 日: 77.31%)。

## 九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

### （1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计				
入当期损益的金融资产				
权益工具投资			679,750,000.00	679,750,000.00
（二）投资性房地产				
1.出租的土地使用权				
2.出租的建筑物		39,027,157,089.01		39,027,157,089.01
3.持有并准备增值后转让的				
土地使用权				

### （2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

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

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

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

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

## 十、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对 本公司持 股比例%	母公司 对本公司 表决权 比例%
金融街集团	北京市西城区 高梁桥路 6号5号楼6 层 A 区 (T4)06A2	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展销活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出）	1,112,439.00	31.14	31.14

本公司最终控制方是北京市西城区国资委。

### 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

### 3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注六、3。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳融祺	本公司的合营企业
武汉两湖半岛	本公司的合营企业
天津复地	本公司的合营企业之子公司
惠州融拓	本公司的合营企业
昌金置业	本公司的联营企业
昌融置业	本公司的联营企业
远和置业	本公司的联营企业
武夷地产	本公司的联营企业
融筑地产	本公司的联营企业

京石融宁	本公司的联营企业
北京绿交所	本公司的联营企业
北京融泰	本公司的联营企业
天津中海海鑫	本公司的联营企业
重庆科世金	本公司的联营企业
无锡隽乾房地产开发有限公司 (以下简称无锡隽乾)	本公司联营企业之子公司

#### 4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
华融基础	同受同一母公司控制
北京金融街酒店管理有限公司 (以下简称金融街酒店管理)	同受同一母公司控制
第一太平物业	同受同一母公司控制
北京金融街集团财务有限公司 (以下简称财务公司)	同受同一母公司控制
金融街物业股份有限公司 (以下简称金融街物业)	同受同一母公司控制
北京金融街里兹置业有限公司 (以下简称里兹置业)	同受同一母公司控制
北京金融街西环置业有限公司 (以下简称西环置业)	同受同一母公司控制
北京金通泰餐饮管理有限公司 (以下简称金通泰餐饮)	同受同一母公司控制
长城人寿保险股份有限公司 (以下简称长城人寿)	同受同一母公司控制
北京市正泽学校	同受同一母公司控制
惠东县巽寮正泽学校附属幼儿园有限公司 (以下简称巽寮正泽幼儿园)	同受同一母公司控制
北京市金融街惠泽幼儿园有限公司 (以下简称惠泽幼儿园)	同受同一母公司控制
惠东县巽寮金融街正泽学校 (以下简称巽寮正泽学校)	同受同一母公司控制
华利佳合酒店管理重庆有限公司 (以下简称华利佳合)	同受同一母公司控制
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司 (以下简称金禧丽泰)	同受同一母公司控制
北京怡己巷子餐饮管理有限公司 (以下简称怡己巷子)	同受同一母公司控制
北京金融街影院有限责任公司 (以下简称金融街影院)	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街服务中心有限公司 (以下简称金融街服务中心)	本公司间接控股股东控制的公司
北京菜市口百货股份有限公司 (以下简称菜市口百货)	本公司间接控股股东控制的公司
北京华融新媒广告有限公司 (以下简称新媒广告)	本公司间接控股股东控制的公司

北京天桥盛世投资集团有限责任公司 (以下简称天桥盛世)	本公司间接控股股东控制的公司
上海睿宝医院管理有限公司 (以下简称上海睿宝医院)	本公司之母公司的合营公司之子公司
北京仁泽教育咨询有限公司 (以下简称仁泽教育)	本公司之母公司控制的公司的合营企业
和谐健康保险股份有限公司 (以下简称和谐健康)	有重大影响的投资方
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

## 5、关联交易情况

### (1) 关联采购与销售情况

#### ① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
第一太平物业	物业管理	40,715,112.80	40,312,319.78
金融街物业	物业管理	26,090,985.16	31,242,070.67
长城人寿	保险费	658,711.33	1,150,062.62
和谐健康	保险费	328,756.09	
金通泰餐饮	服务费	346,042.00	533,273.69
金禧丽泰	服务费	116,184.40	87,085.30
金融街集团	品牌使用费	152,481.11	40,377.35
<b>合 计</b>		<b>68,408,272.89</b>	<b>73,365,189.41</b>

#### ② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武夷地产	品牌使用费	4,875,062.19	11,580,682.10
金融街物业	车位销售费	3,596,330.25	
京石融宁	代建服务费	2,358,490.56	2,358,490.57
仁泽教育	代建服务费	849,056.60	
武夷地产	房地产经纪	1,839,917.07	3,867,125.43
天津复地	房地产经纪	1,224,740.57	2,574,613.21
昌金置业	房地产经纪	663,216.98	
融筑地产	房地产经纪	502,537.74	60,377.36
北京融泰	房地产经纪	339,503.78	1,377,414.15
惠州融拓	房地产经纪	177,082.01	1,187,360.17
天桥盛世	房地产经纪	132,778.02	677,468.85
华利佳合	管理费	1,055,511.35	1,266,613.56
金融街影院	管理费	656,150.94	656,150.94
天津中海海鑫	管理费	471,698.11	943,396.21

长城人寿	管理费	173,151.89	27,814.79
怡己巷子	管理费	146,472.86	
恒泰证券	管理费	117,371.77	117,371.77
菜市口百货	管理费	116,921.29	31,320.29
上海睿宝医院	管理费	104,281.38	104,281.38
金融街酒店管理	管理费		510,303.25
里兹置业	管理费		449,152.91
<b>合 计</b>		<b>19,400,275.36</b>	<b>27,789,936.94</b>

## (2) 关联租赁情况

## 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京市正泽学校	写字楼	5,337,423.43	2,402,400.00
惠泽幼儿园	写字楼	3,610,468.29	4,077,897.60
金融街服务中心	写字楼	1,826,574.11	1,826,574.11
北京绿交所	写字楼	1,685,845.71	2,237,605.71
恒泰证券	写字楼	625,069.68	625,069.68
上海睿宝医院	写字楼	600,393.72	600,393.72
巽寮正泽学校	写字楼		245,073.96
第一太平物业	停车场	7,463,763.16	6,909,716.72
金融街物业	停车场	1,769,338.40	1,581,475.07
里兹置业	停车场	100,752.29	117,440.37
怡己巷子	商铺	1,981,570.78	1,969,001.63
华利佳合	商铺	745,187.68	615,835.38
菜市口百货	商铺	606,558.97	121,395.84
金融街影院	商铺	590,797.72	551,912.24
<b>合 计</b>		<b>26,943,743.94</b>	<b>23,881,792.03</b>

## (3) 关联担保情况

## 本公司作为担保方

被担保方	与本公司关系	担保金额	担保是否已经履行完毕
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	175,195,700.00	否
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	550,000,000.00	否
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	579,500,000.00	否
天津房开咨询有限公司	全资子公司	16,992,500.00	否
北京金树住房租赁有限公司	全资子公司	29,000,000.00	否

金融街重庆裕隆实业有限公司	全资子公司	700,000,000.00	否
北京金晟惠房地产开发有限公司	全资子公司	932,500,000.00	否
廊坊市融方房地产开发有限公司	全资子公司	9,896,300.00	否
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	控股子公司	35,000,000.00	否
武夷地产	参股公司	249,462,600.00	否
<b>合 计</b>		<b>3,277,547,100.00</b>	

#### (4) 关联方资金收支情况

关联方	拆借金额
<b>收到</b>	
天津复地	80,900,000.00
<b>支出</b>	
华融基础	600,000,000.00
天津复地	80,900,000.00
财务公司	5,000,000.00

#### (5) 关联方利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
华融基础	41,730,555.56	57,127,777.78
财务公司	31,449,209.71	40,121,816.66

#### (6) 关联方利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
武汉两湖半岛	160,111,094.66	143,570,009.10
财务公司	9,027,109.07	8,617,099.54
远和置业	5,057,956.30	5,085,900.81
重庆科世金	1,092,321.77	1,098,356.70
天津复地		32,494,493.07
昌金置业		13,880,026.22
昌融置业		10,949,496.86

#### (7) 银行存款

项目名称	期末余额	上年年末余额
财务公司	1,200,979,738.97	1,260,675,010.11

## (8) 长期借款

项目名称	期末余额	上年年末余额
财务公司	1,890,000,000.00	2,044,000,000.00

## (9) 股权转让

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金融街酒店管理	债权及股权转让	497,750,797.43	

说明：2024 年 12 月 26 日，本公司与金融街酒店管理（曾用名北京金昊房地产开发有限公司）签订股权转让协议，将持有的金融街津门公司 100% 股权及对金融街津门公司的全部债权转让予金融街酒店管理，转让价款为 526,293,800.00 元。

根据协议约定，最终股权转让价款依据过渡期损益审计结果对合同约定的转让价款进行调整，双方确定最终交易价格为 497,750,797.43 元，其中债权转让价格 291,465,000.00 元，股权转让价格 206,285,797.43 元。

本公司已于 2025 年 3 月 31 日完成金融街津门公司的股权转让相关变更手续，截至 2025 年 4 月 7 日止，已收取全部股权转让价款。

## (10) 资产转让

2025 年 2 月 28 日，本公司与金融街酒店管理签订资产转让协议，将持有的惠州金海湾喜来登度假酒店转让予金融街酒店管理，转让价款为 275,555,000.00 元。截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司已完成上述酒店房产的移交过户，房产处置对价 261,180,900.00 元，已收到 247,999,500.00 元。

## 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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	第一太平物业	23,960,861.90	1,729,508.51	21,596,988.80	1,468,662.24
	深圳融祺	12,717,504.47		52,153,317.18	
	武夷地产	6,350,612.85		24,985,388.90	
	巽寮正泽学校	4,247,948.64	1,409,561.94	4,247,948.64	691,794.77
	巽寮正泽幼儿园	2,995,993.44	551,635.02	2,995,993.44	539,378.69
	金融街物业	1,325,574.79	56,705.73	221,785.79	55,420.32
	天津复地	912,165.00		1,229,788.00	
	新媒广告	884,641.43	368,099.30	884,641.43	368,099.30

华利佳合	818,426.74		2,211,938.89	
昌金置业	725,872.00		22,862.00	
仁泽教育	641,509.43			
融筑地产	532,690.00			
北京融泰	248,500.00		501,622.00	
惠州融拓	180,106.92		648,355.61	
怡己巷子	155,261.23			
<b>合 计</b>	<b>56,697,668.84</b>	<b>4,115,510.50</b>	<b>111,700,630.68</b>	<b>3,123,355.32</b>
<b>预付款项</b>				
第一太平物业	6,796,453.22		6,816,019.80	
和谐健康	43,079.51		432,671.95	
<b>合 计</b>	<b>6,839,532.73</b>		<b>7,248,691.75</b>	
<b>其他应收款</b>				
武汉两湖半岛	3,008,867,896.40		2,839,150,136.06	
天津复地	1,738,478,501.23	902,984,000.00	1,737,755,753.23	902,984,000.00
远和置业	328,719,500.05		323,358,066.37	
昌融置业	180,000,000.00		180,000,000.00	
昌金置业	172,971,877.44		172,954,559.56	
融筑地产	88,875,600.00		88,875,600.00	
金融街酒店管理	16,124,229.19			
重庆科世金	74,714,447.70	74,714,447.70	73,556,586.62	73,556,586.62
第一太平物业	12,274,804.22	5,198,915.67	12,307,958.34	5,392,016.31
北京融泰	2,940,829.95		2,940,829.95	
深圳融祺	1,893,321.40			
金融街物业	830,019.08	74,200.34	737,973.97	111,097.00
里兹置业	564,346.49		449,169.75	
西环置业	487,500.00	305,760.00	487,500.00	305,760.00
武夷地产	1,689,784.25		1,219,115.16	
北京石开	9,069.51		145,520.46	
<b>合 计</b>	<b>5,629,441,726.91</b>	<b>983,277,323.71</b>	<b>5,433,938,769.47</b>	<b>982,349,459.93</b>

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
<b>应付账款</b>			
	第一太平物业	42,125,111.73	18,241,667.61
	金融街物业	13,943,835.69	6,287,211.62
	里兹置业	226,883.26	132,393.03
<b>合 计</b>		<b>56,295,830.68</b>	<b>24,661,272.26</b>
<b>其他应付款</b>			

华融基础	1,060,000,000.00	1,660,000,000.00
武夷地产	279,366,879.04	279,386,985.22
金融街物业	34,742,538.17	35,915,724.11
第一太平物业	26,803,950.44	27,731,154.89
无锡隽乾	9,971,949.45	9,971,949.45
惠泽幼儿园	1,650,095.46	2,140,896.24
北京市正泽学校	1,540,887.30	1,540,887.30
金融街服务中心	953,281.40	953,281.40
北京绿交所	766,476.00	1,021,968.00
菜市口百货	557,216.65	592,216.65
金融街影院	503,500.00	503,500.00
恒泰证券	390,368.61	
上海睿宝医院	386,236.17	386,236.17
华利佳合	355,645.15	355,645.15
远和置业	184,995.00	184,995.00
和谐健康		633,700.00
<b>合 计</b>	<b>1,418,174,018.84</b>	<b>2,021,319,139.58</b>
<b>预收款项</b>		
北京市正泽学校	1,961,307.30	
金融街服务中心	1,745,054.17	1,734,254.20
北京绿交所	1,003,662.00	
金融街酒店管理		263,146,900.00
上海睿宝医院		117,445.85
<b>合 计</b>	<b>4,710,023.47</b>	<b>264,998,600.05</b>
<b>合同负债</b>		
京石融宁	2,358,490.57	
天津复地	1,418,246.58	1,418,246.58
武夷地产	284,102.83	
金融街服务中心	135,740.52	
仁泽教育		207,547.17
<b>合 计</b>	<b>4,196,580.50</b>	<b>1,625,793.75</b>

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司不存在应披露的承诺事项。

## 2、或有事项

本公司为关联方提供债务担保形成的或有事项见附注十、5、(3)。

截至 2025 年 6 月 30 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 399,065 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

截至 2025 年 8 月 15 日止，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### 分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 12 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：地区分部

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

### 分部利润或亏损、资产及负债

项 目	主营业务收入	主营业务成本	营业利润	资产总额	负债总额
京津冀	2,970,505,653.77	2,426,362,217.87	-616,088,037.84	155,599,952,767.27	117,428,440,262.37
长三角	875,916,639.69	774,478,978.00	-300,053,090.42	29,333,441,836.71	26,983,170,559.18
大湾区	323,521,936.75	460,597,786.32	-253,484,075.58	9,839,005,444.88	11,842,149,026.48
成渝	474,562,062.64	434,498,829.28	-83,394,236.01	8,900,681,744.67	10,440,105,894.79
长江中游	141,668,855.14	157,053,349.74	2,452,833.76	8,211,448,228.01	8,525,334,706.52
香港			-14,767.81	47,493,511.69	
分部间抵销	-131,447,236.97	-135,749,618.44	-35,132,124.76	-96,582,227,909.97	-86,311,271,286.21
<b>合 计</b>	<b>4,654,727,911.02</b>	<b>4,117,241,542.77</b>	<b>-1,285,713,498.66</b>	<b>115,349,795,623.26</b>	<b>88,907,929,163.13</b>

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：0-6 个月	57,774,131.83	22,563,819.72
6 个月-1 年	1,315,709.30	10,484,776.86
1 年以内小计：	59,089,841.13	33,048,596.58
1 至 2 年	5,304,735.60	1,115,338.99
2 至 3 年		278,233.20
3 年以上	6,182,798.55	5,904,565.35
小 计	70,577,375.28	40,346,734.12
减：坏账准备	2,937,452.29	2,758,282.94
合 计	<b>67,639,922.99</b>	<b>37,588,451.18</b>

## (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	70,577,375.28	100.00	2,937,452.29	4.16	67,639,922.99
其中：					
应收内部关联方	38,865,268.28	55.07			38,865,268.28
应收其他客户	31,712,107.00	44.93	2,937,452.29	9.26	28,774,654.71
合 计	<b>70,577,375.28</b>	<b>100.00</b>	<b>2,937,452.29</b>	<b>4.16</b>	<b>67,639,922.99</b>

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	40,346,734.12	100.00	2,758,282.94	6.84	37,588,451.18

其中：

应收内部关联方	224,401.32	0.56		224,401.32
应收其他客户	40,122,332.80	99.44	2,758,282.94	6.87 37,364,049.86
<b>合 计</b>	<b>40,346,734.12</b>	<b>100.00</b>	<b>2,758,282.94</b>	<b>6.84 37,588,451.18</b>

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	20,224,572.85	22,103.92	0.11
其中：0-6 个月	18,908,863.55		
6 个月-1 年	1,315,709.30	22,103.92	1.68
1 至 2 年	5,304,735.60	342,685.92	6.46
2 至 3 年			
3 年以上	6,182,798.55	2,572,662.45	41.61
<b>合 计</b>	<b>31,712,107.00</b>	<b>2,937,452.29</b>	<b>9.26</b>

组合计提项目：应收其他客户（续）

账 龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	32,824,195.26	176,144.24	0.54
其中：0-6 个月	22,339,418.40		
6 个月-1 年	10,484,776.86	176,144.24	1.68
1 至 2 年	1,115,338.99	72,050.88	6.46
2 至 3 年	278,233.20	53,198.18	19.12
3 年以上	5,904,565.35	2,456,889.64	41.61
<b>合 计</b>	<b>40,122,332.80</b>	<b>2,758,282.94</b>	<b>6.87</b>

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
期初余额	2,758,282.94
本期计提	179,169.35
本期收回或转回	
<b>期末余额</b>	<b>2,937,452.29</b>

## (4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
客户十一	38,650,339.32	54.76	

客户十二	8,607,124.45	12.20	
客户十三	5,304,735.60	7.52	342,685.92
客户十四	2,536,450.20	3.59	
客户十五	2,087,367.00	2.96	868,553.41
<b>合 计</b>	<b>57,186,016.57</b>	<b>81.03</b>	<b>1,211,239.33</b>

## 2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利		64,000,000.00
其他应收款	69,536,978,986.21	72,678,162,587.96
<b>合 计</b>	<b>69,536,978,986.21</b>	<b>72,742,162,587.96</b>

### (1) 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
北京金融街购物中心有限公司		64,000,000.00
减：坏账准备		
<b>合 计</b>		<b>64,000,000.00</b>

### (2) 其他应收款

#### ① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：0-6 个月	10,873,453,847.00	4,001,170,491.20
6 个月-1 年	3,164,366,104.72	7,485,728,807.94
1 年以内小计：	14,037,819,951.72	11,486,899,299.14
1 至 2 年	16,498,135,414.44	27,032,907,658.93
2 至 3 年	15,175,918,484.30	12,686,360,564.43
3 年以上	23,960,542,623.32	21,606,278,000.65
<b>小 计</b>	<b>69,672,416,473.78</b>	<b>72,812,445,523.15</b>
减：坏账准备	135,437,487.57	134,282,935.19
<b>合 计</b>	<b>69,536,978,986.21</b>	<b>72,678,162,587.96</b>

#### ② 按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金、备用金、 保证金	99,518.18		99,518.18	8,716.18		8,716.18
代付公维基金、 水泥基金等	671,523.30		671,523.30	671,523.30		671,523.30

往来款	69,671,096,053.98	135,123,887.57	69,535,972,166.41	72,811,209,018.35	133,969,335.19	72,677,239,683.16
其他	549,378.32	313,600.00	235,778.32	556,265.32	313,600.00	242,665.32
<b>合计</b>	<b>69,672,416,473.78</b>	<b>135,437,487.57</b>	<b>69,536,978,986.21</b>	<b>72,812,445,523.15</b>	<b>134,282,935.19</b>	<b>72,678,162,587.96</b>

### ③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	69,541,644,677.90	0.01	4,665,691.69	69,536,978,986.21
应收押金、备用金、保证金	99,518.18			99,518.18
应收内部关联方	68,901,691,902.76			68,901,691,902.76
应收联营、合营企业	631,666,423.34			631,666,423.34
应收其他客户	8,186,833.62	56.99	4,665,691.69	3,521,141.93
<b>合计</b>	<b>69,541,644,677.90</b>	<b>0.01</b>	<b>4,665,691.69</b>	<b>69,536,978,986.21</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	130,771,795.88	100.00	130,771,795.88	
重庆科世金	74,714,447.70	100.00	74,714,447.70	
南昌金寰房地产开发有限公司	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	72,682,831,588.35	0.01	4,669,000.39	72,678,162,587.96
应收押金、备用金、保证金	8,716.18			8,716.18
应收内部关联方	72,048,301,684.26			72,048,301,684.26
应收联营、合营企业	626,304,989.66			626,304,989.66
应收其他客户	8,216,198.25	56.83	4,669,000.39	3,547,197.86
<b>合计</b>	<b>72,682,831,588.35</b>	<b>0.01</b>	<b>4,669,000.39</b>	<b>72,678,162,587.96</b>

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	129,613,934.80	100.00	129,613,934.80	

重庆科世金	73,556,586.62	100.00	73,556,586.62
南昌金寰房地产开发有限公司	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18

## ④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	4,669,000.39		129,613,934.80	134,282,935.19
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	-3,308.70		1,157,861.08	1,154,552.38
<b>期末余额</b>	<b>4,665,691.69</b>		<b>130,771,795.88</b>	<b>135,437,487.57</b>

## ⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金融街武汉置业有限公司	往来款	5,030,605,328.25	3 年以内	7.22	
上海融兴置地有限公司	往来款	4,709,827,510.25	6 个月以内	6.76	
廊坊市融方房地产开发有限公司	往来款	4,628,008,235.64	7 年以内	6.64	
金融街融兴(天津)置业有限公司	往来款	4,110,052,693.55	7 年以内	5.90	
金融街(天津)置业有限公司	往来款	3,941,070,537.43	4 年以内	5.66	
<b>合 计</b>		<b>22,419,564,305.12</b>		<b>32.18</b>	

## 3、长期股权投资

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,919,370,333.55		8,919,370,333.55	8,919,370,333.55		8,919,370,333.55
对联营企业投资	110,011,360.03		110,011,360.03	99,902,278.15		99,902,278.15
<b>合 计</b>	<b>9,029,381,693.58</b>		<b>9,029,381,693.58</b>	<b>9,019,272,611.70</b>		<b>9,019,272,611.70</b>

## (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

金融街（北京）置业有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00
金融街（遵化）产城融合发展有限公司	210,935,200.00	210,935,200.00
遵化融融房地产开发有限公司	24,986,051.15	24,986,051.15
金融街（北京）置地有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
金融街融辰（北京）置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	118,787,373.94	118,787,373.94
金融街长安（北京）置业有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
金融街（北京）商务园置业有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
北京金融街奕兴置业有限公司	954,937,200.00	954,937,200.00
北京奕环天和置业有限公司	51,208,000.00	51,208,000.00
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00	141,846,400.00
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00	8,156,400.00
北京金融街资产管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
北京金融街购物中心有限公司	99,972,448.39	99,972,448.39
北京金融街京西置业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
金融街（天津）置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
金融街津塔（天津）置业有限公司	99,750,000.00	99,750,000.00
融信（天津）投资管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35	434,035,699.35
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11	1,967,691,430.11
上海静盛房地产开发有限公司	123,252,982.25	123,252,982.25
金融街（上海）投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
金融街广州置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
广州金融街融展置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
金融街（深圳）投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90	722,886,611.90
金融街控股（香港）有限公司	260,290,000.00	260,290,000.00
金融街成都置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
成都中逸实业有限公司	660,534,536.46	660,534,536.46
金融街武汉置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
固安融兴房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
固安融筑房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
金融街石家庄房地产开发有限公司		
上海融祯企业管理咨询有限公司		
苏州熠旦企业管理咨询有限公司		
苏州熠循企业管理咨询有限公司		
苏州熠皓企业管理咨询有限公司		

合 计	8,919,370,333.55	8,919,370,333.55
-----	------------------	------------------

## (2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	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		
联营企业									
北京绿交所	99,902,278.15		-1,037,268.18		11,146,350.06			110,011,360.03	

## 4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	209,089,936.49	37,229,932.41	233,556,690.32	41,621,531.54

## 5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		337,890,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-28,531,014.51	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,037,268.18	-1,497,213.23
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	9,959,356.28	14,029,935.66
合 计	-19,608,926.41	350,422,722.43

## 十五、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-4,678,235.67	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	461,367.72	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	-173,200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,054,081.58	
非经常性损益总额	-167,362,786.37	
减：非经常性损益的所得税影响数	-40,362,214.92	
非经常性损益净额	-127,000,571.45	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-310,899.53	

归属于公司普通股股东的非经常性损益	-126,689,671.92
-------------------	-----------------

## 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.13	-0.34	-0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.61	-0.29	-0.29

每股收益的计算	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的净利润	-1,007,916,509.84	-1,984,132,023.30
其中：持续经营净利润	-1,007,916,509.84	-1,984,132,023.30
终止经营净利润		
基本每股收益	-0.34	-0.66
其中：持续经营基本每股收益	-0.34	-0.66
终止经营基本每股收益		
稀释每股收益	-0.34	-0.66
其中：持续经营稀释每股收益	-0.34	-0.66
终止经营稀释每股收益		

## 第十节 备查文件目录

- 1、公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的半年度报告。
- 2、载有法定代表人、公司总经理、财务总监、财务部经理签名并盖章的半年度财务报告。
- 3、报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有文件。
- 4、公司章程。

董事长：杨扬

金融街控股股份有限公司

2025 年 08 月 19 日