

CAC

北京天街集团有限公司

2025 年合并财务报表审计报告

CAC审字[2026]1913号

CAC

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
合并资产减值准备情况表	10
母公司资产负债表	11-12
母公司利润表	13
母公司现金流量表	14
母公司所有者权益变动表	15-16
母公司资产减值准备情况表	17
三、财务报表附注	18-114



审计报告

CAC 审字[2026]1913 号

北京天街集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京天街集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经



营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意



见承担全部责任。

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



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国 天津

2026年4月23日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	537,536,773.91	705,172,495.69
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	3,180,400,407.09	3,278,949,142.12
应收款项融资			
预付款项	(三)	740,498,634.98	674,438,275.70
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	(四)	449,550,043.83	572,896,976.29
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	(五)	10,522,286,065.82	13,073,368,830.30
其中：原材料		3,647,950.71	4,427,737.81
库存商品（产成品）		1,397,927,947.19	1,289,803,064.05
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	193,537,351.78	170,678,573.30
流动资产合计		15,623,809,277.41	18,475,504,293.40
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	912,712,848.15	829,447,107.53
其他权益工具投资	(八)	458,563,962.11	459,470,984.60
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(九)	14,199,705,340.00	13,326,574,150.00
固定资产	(十)	1,468,402,856.45	1,525,127,261.42
其中：固定资产原价		1,931,120,213.96	1,936,692,925.81
累计折旧		462,717,357.51	411,565,664.39
固定资产减值准备			
在建工程	(十一)	1,702,317,451.83	221,317,063.95
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十二)	2,079,681.46	89,543,083.89
无形资产	(十三)	8,701,296.11	9,142,382.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	380,923,079.00	433,335,389.57
递延所得税资产	(十五)	57,389,039.88	92,025,611.72
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		19,190,795,554.99	16,985,983,034.79
资产总计		34,814,604,832.40	35,461,487,328.19

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭东宁

会计机构负责人：

李秋



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注七	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十六)	651,377,672.15	739,307,778.70
预收款项	(十七)	118,819,976.18	118,736,312.65
合同负债	(十八)	27,418,916.71	27,464,521.76
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬	(十九)	41,692,497.56	38,349,727.85
其中：应付工资		36,012,357.87	33,650,868.98
应付福利费		1,614,176.73	1,727,726.23
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	(二十)	69,256,085.93	79,668,230.95
其中：应交税金		68,269,957.42	79,207,096.79
其他应付款	(二十一)	7,747,058,914.32	8,375,407,508.90
其中：应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十二)	2,526,881,486.95	104,206,140.36
其他流动负债	(二十三)	14,713,443.40	14,662,500.00
流动负债合计		11,197,218,993.20	9,497,802,721.17
非流动负债：			
△保险合同准备金			
长期借款	(二十四)	2,824,445,800.25	2,545,101,253.36
应付债券	(二十五)	-	2,493,841,623.97
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债	(二十六)	1,356,786.38	84,458,526.16
长期应付款	(二十七)	2,672,832,693.27	2,672,837,693.27
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十八)	12,155,933.33	12,932,733.33
递延所得税负债	(二十九)	1,978,980,048.60	1,980,163,546.61
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		7,489,771,261.83	9,789,335,376.70
负债合计		18,686,990,255.03	19,287,138,097.87
所有者权益：			
实收资本（或股本）	(二十九)	2,845,117,647.00	2,845,117,647.00
国家资本			
国有法人资本		2,845,117,647.00	2,845,117,647.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		2,845,117,647.00	2,845,117,647.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十)	6,223,969,468.83	6,221,568,723.93
减：库存股			
其他综合收益		273,114,286.89	303,828,680.21
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	(三十一)	273,898,130.93	273,898,130.93
其中：法定公积金		273,898,130.93	273,898,130.93
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	(三十二)	5,906,440,248.74	5,922,082,578.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,522,539,782.39	15,566,495,760.49
*少数股东权益		605,074,794.98	607,853,469.83
所有者权益（或股东权益）合计		16,127,614,577.37	16,174,349,230.32
负债和股东权益总计		34,814,604,832.40	35,461,487,328.19

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭东雪

会计机构负责人：

董加地



合并利润表

2025年度

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,296,229,568.19	2,825,084,523.65
其中：营业收入	(三十三)	1,296,229,568.19	2,825,084,523.65
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,297,977,005.64	2,788,372,634.51
其中：营业成本	(三十三)	733,485,760.80	2,254,211,245.24
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		82,218,343.51	134,549,170.63
销售费用	(三十四)	123,479,277.98	70,770,294.71
管理费用	(三十五)	245,293,357.91	267,606,799.83
研发费用			
财务费用	(三十六)	113,500,265.44	61,235,124.10
其中：利息费用		114,927,326.53	66,738,887.71
利息收入		2,888,675.55	5,982,758.57
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	(三十七)	16,169,997.03	11,655,365.48
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十八)	-31,449,589.17	-2,716,660.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-66,071,264.52	-39,084,786.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十九)	111,753,438.53	-29,680,895.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十)	-746,920.34	-7,184,585.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十一)	-300,000.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十二)	-2,735.98	4,571,513.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		93,676,752.62	13,356,627.15
加：营业外收入	(四十三)	7,533,883.52	90,141,903.92
其中：政府补助			1,000.00
减：营业外支出	(四十四)	13,551,534.77	2,490,322.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		87,659,101.37	101,008,208.53
减：所得税费用	(四十五)	85,143,440.81	42,293,144.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,515,660.56	58,715,064.53
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		5,294,335.41	77,543,204.05
*少数股东损益		-2,778,674.85	-18,828,139.52
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润			
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-30,714,393.32	276,977,078.91
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(四十六)	-30,714,393.32	276,977,078.91
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,428,776.32	-335,360.59
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-2,428,776.32	-335,360.59
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-28,285,617.00	277,312,439.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他		-28,285,617.00	277,312,439.50
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-28,198,732.76	335,692,143.44
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-25,420,057.91	354,520,282.96
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,778,674.85	-18,828,139.52
八、每股收益			
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭军芳

会计机构负责人：

李印军



合并现金流量表

2025年度

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,311,599,859.74	1,122,060,105.10
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
△代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	604,061.27	20,387.05
收到其他与经营活动有关的现金	456,022,677.35	247,581,001.99
经营活动现金流入小计	1,768,226,598.36	1,369,661,494.14
购买商品、接受劳务支付的现金	524,901,926.86	528,556,980.85
△客户贷款及垫款净增加额		
△存放中央银行和同业款项净增加额		
△支付原保险合同赔付款项的现金		
△拆出资金净增加额		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	206,379,237.42	187,971,688.70
支付的各项税费	210,015,516.03	189,571,103.75
支付其他与经营活动有关的现金	780,128,736.21	682,247,247.32
经营活动现金流出小计	1,721,425,416.52	1,588,347,020.62
经营活动产生的现金流量净额	46,801,181.84	-218,685,526.48
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	-	21,970,807.34
取得投资收益所收到的现金	1,598,992.04	2,866,525.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	137,250.00	137,572.68
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	-	16,233.39
投资活动现金流入小计	1,736,242.04	24,991,139.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	205,677,708.77	237,467,640.47
投资支付的现金	-	54,865,456.00
△质押贷款净增加额		
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	5,423,639.35	61,766,051.89
投资活动现金流出小计	211,101,348.12	354,099,148.36
投资活动产生的现金流量净额	-209,365,106.08	-329,108,009.07
三、筹资活动产生的现金流量		
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	438,128,077.62	1,183,090,150.16
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	438,128,077.62	3,183,090,150.16
偿还债务支付的现金	220,226,682.99	3,396,351,427.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,265,190.14	304,366,904.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	643,860.00	14,354,672.05
筹资活动现金流出小计	442,135,733.13	3,715,073,004.06
筹资活动产生的现金流量净额	-4,007,655.51	-531,982,853.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-166,571,579.75	-1,079,776,389.45
加：期初现金及现金等价物余额	569,311,764.55	1,649,088,154.00
六、期末现金及现金等价物余额	402,740,184.80	569,311,764.55

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：北京天街集团有限公司

本期金额															
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*					
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,845,117,647.00				6,221,568,723.93			303,828,680.21		273,898,130.93		5,922,082,578.42	15,566,495,760.49	607,853,469.83	16,174,349,230.32
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	2,845,117,647.00				6,221,568,723.93			303,828,680.21		273,898,130.93		5,922,082,578.42	15,566,495,760.49	607,853,469.83	16,174,349,230.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,400,744.90			-30,714,393.32		-		-15,642,329.68	-43,955,978.10	-2,778,674.85	-46,734,652.95
（一）综合收益总额								-30,714,393.32		-		5,294,335.41	-25,420,057.91	-2,778,674.85	-28,198,732.76
（二）所有者投入和减少资本					2,400,744.90			-		-		-	2,400,744.90	-	2,400,744.90
1. 所有者投入的普通股					2,400,744.90								2,400,744.90		2,400,744.90
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）专项储备提取和使用										-					
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
（四）利润分配										-		-20,936,665.09	-20,936,665.09		-20,936,665.09
1. 提取盈余公积										-					
其中：法定公积金															
任意公积金															
#储备基金															
#企业发展基金															
#利润归还投资															
△2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配												-20,936,665.09	-20,936,665.09		-20,936,665.09
4. 其他															
（五）所有者权益内部结转										-					
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
四、本年年末余额	2,845,117,647.00				6,223,969,468.83			273,114,286.89		-	273,898,130.93	5,906,440,248.74	15,522,539,782.39	605,074,794.98	16,127,614,577.37

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.



合并所有者权益变动表（续）

2025年度

单位：元 币种：人民币

项	上期金额										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
一、上年年末余额	2,845,117,647.00			7,346,250,210.45		26,851,601.30		271,680,009.39		5,921,115,334.64	16,411,014,802.78	17,054,968,334.19
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,845,117,647.00			7,346,250,210.45		26,851,601.30		271,680,009.39		5,921,115,334.64	16,411,014,802.78	17,054,968,334.19
三、本年增减变动金额（减少以“-”号列示）				-1,124,681,486.52		276,977,078.91		2,218,121.54		967,243.78	-844,519,042.29	-880,619,103.87
（一）综合收益总额						276,977,078.91				77,543,204.05	354,520,282.96	335,692,143.44
（二）所有者投入和减少资本				-1,124,681,486.52							-1,124,681,486.52	-1,141,953,408.58
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积								2,218,121.54		-76,575,960.27	-74,357,838.73	-74,357,838.73
其中：法定公积金								2,218,121.54		-2,218,121.54		
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
△2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	2,845,117,647.00			6,221,568,723.93		303,828,680.21		273,898,130.93		5,922,082,578.42	15,566,495,760.49	16,174,349,230.32

注：标注“*”的项目为金融企业专用项目。

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产减值准备情况表

2025年12月31日

项目	行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额				期末账面余额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计
一、坏账准备	1	252,956,875.40	38,461,076.34	-	-	38,461,076.34	37,714,156.00	386,714.62	386,714.62	-	38,100,870.62
其中：应收账款坏账准备	2	79,377,192.05	32,654,411.01	-	-	32,654,411.01	-	-	-	-	112,031,603.06
二、存货跌价准备	3	21,614,319.45	-	-	-	-	-	-	-	-	21,614,319.45
三、合同资产减值准备	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、合同取得成本减值准备	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、合同履约成本减值准备	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六、持有待售资产减值准备	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七、债权投资减值准备	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八、可供出售金融资产减值准备	9	-	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-	-	-	300,000.00
九、持有至到期投资减值准备	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十、长期股权投资减值准备	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十一、投资性房地产减值准备	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十二、固定资产减值准备	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十三、在建工程减值准备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十四、生产性生物资产减值准备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十五、油气资产减值准备	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十六、使用权资产减值准备	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十七、无形资产减值准备	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十八、商誉减值准备	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十九、其他减值准备	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	21	274,210,989.13	38,761,076.34	-	-	38,761,076.34	37,714,156.00	386,714.62	386,714.62	-	274,871,194.85

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李军

李军



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		173,483,492.55	270,553,426.71
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	2,805,735,891.51	2,828,104,151.13
应收款项融资			
预付款项		94,225,320.55	92,580,683.21
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	(二)	3,241,836,749.90	3,600,276,413.76
其中：应收股利		150,000,000.00	150,000,000.00
△买入返售金融资产			
存货		2,275,671,806.82	4,096,957,532.56
其中：原材料			
库存商品（产成品）		274,821,047.85	274,821,047.85
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		131,185,571.45	115,520,665.80
流动资产合计		8,722,138,832.78	11,003,992,873.17
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	7,654,842,270.83	7,499,888,259.90
其他权益工具投资		208,805,962.11	209,712,984.60
其他非流动金融资产			
投资性房地产		6,180,442,300.00	5,549,600,500.00
固定资产		1,007,569,508.03	1,036,198,954.83
其中：固定资产原价		1,080,705,529.22	1,079,685,953.09
累计折旧		73,136,021.19	43,486,998.26
固定资产减值准备			
在建工程		1,655,044,334.93	161,835,807.32
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		603,318.36	288,467.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,217,937.29	9,357,573.60
递延所得税资产			7,577,827.21
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		16,710,525,631.55	14,474,460,374.49
资产总计		25,432,664,464.33	25,478,453,247.66

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭军

会计机构负责人：

李军



母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		243,451,152.92	300,799,876.75
预收款项		36,858,928.94	43,708,882.81
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬		521,731.78	533,309.04
其中：应付工资			
应付福利费			6,441.98
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		1,502,961.36	4,308,973.29
其中：应交税金		1,437,590.53	4,118,256.34
其他应付款		3,794,852,223.66	3,796,687,322.84
其中：应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,526,160,219.66	88,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,603,347,218.32	4,234,538,364.73
非流动负债：			
△保险合同准备金			
长期借款		1,906,894,688.08	1,777,908,549.03
应付债券		-	2,493,841,623.97
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债			
长期应付款		2,625,694,239.61	2,625,699,239.61
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		890,335,647.90	874,087,266.62
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		5,422,924,575.59	7,771,536,679.23
负债合计		12,026,271,793.91	12,006,075,043.96
所有者权益：			
实收资本（或股本）		2,845,117,647.00	2,845,117,647.00
国家资本			
国有法人资本		2,845,117,647.00	2,845,117,647.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		2,845,117,647.00	2,845,117,647.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		8,260,876,322.23	8,247,876,322.23
减：库存股			
其他综合收益		14,934,138.27	17,362,914.59
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		273,898,130.93	273,898,130.93
其中：法定公积金		273,898,130.93	273,898,130.93
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		2,011,566,431.99	2,088,123,188.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,406,392,670.42	13,472,378,203.70
*少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		13,406,392,670.42	13,472,378,203.70
负债和所有者权益总计		25,432,664,464.33	25,478,453,247.66

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



郭军

董永



母公司利润表

2025年度

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入		155,331,164.68	927,775,902.76
其中：营业收入	(四)	155,331,164.68	927,775,902.76
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		241,569,356.11	950,922,983.00
其中：营业成本	(四)	22,161,740.16	786,298,076.51
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		35,425,431.95	37,055,124.01
销售费用		6,344,356.40	3,188,426.58
管理费用		77,230,196.23	67,224,487.51
研发费用			
财务费用		100,407,631.37	57,156,868.39
其中：利息费用		101,840,642.96	60,115,341.43
利息收入		1,554,591.67	2,964,583.80
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		15,492.56	18,728.96
投资收益（损失以“-”号填列）		-865,002.93	788,097.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,045,989.07	524,221.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		64,993,525.10	52,290,801.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,444,023.96	-628,451.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	4,551,932.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-25,538,200.66	33,874,029.28
加：营业外收入		1,129,322.93	311.84
其中：政府补助			
减：营业外支出		8,906,759.48	400,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-33,315,637.21	33,474,341.12
减：所得税费用		22,304,454.66	11,293,125.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-55,620,091.87	22,181,215.35
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-55,620,091.87	22,181,215.35
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-55,620,091.87	22,181,215.35
终止经营净利润		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-2,428,776.32	21,592,815.57
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,428,776.32	-335,360.59
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-2,428,776.32	-335,360.59
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	21,928,176.16
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他		-	21,928,176.16
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-58,048,868.19	43,774,030.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		-58,048,868.19	43,774,030.92
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益		-	-
稀释每股收益		-	-

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭军野

会计机构负责人：

李印



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：北京天街集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	123,985,178.21	136,582,987.35
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
△代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		19,852.70
收到其他与经营活动有关的现金	436,660,443.03	1,235,378,951.58
经营活动现金流入小计	560,645,621.24	1,371,981,791.63
购买商品、接受劳务支付的现金	72,025,629.55	71,764,119.56
△客户贷款及垫款净增加额		
△存放中央银行和同业款项净增加额		
△支付原保险合同赔付款项的现金		
△拆出资金净增加额		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	37,505,436.88	34,570,171.27
支付的各项税费	44,659,132.61	83,465,555.35
支付其他与经营活动有关的现金	221,827,386.27	1,219,183,205.55
经营活动现金流出小计	376,017,585.31	1,408,983,051.73
经营活动产生的现金流量净额	184,628,035.93	-37,001,260.10
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	180,986.14	263,875.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
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	180,986.14	263,875.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付	163,507,378.02	151,672,493.20
投资支付的现金	-	51,000,000.00
△质押贷款净增加额		
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	-	17,221,028.55
投资活动现金流出小计	163,507,378.02	219,893,521.75
投资活动产生的现金流量净额	-163,326,391.88	-219,629,645.96
三、筹资活动产生的现金流量		
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	170,295,471.24	595,783,028.89
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	170,295,471.24	2,595,783,028.89
偿还债务支付的现金	88,500,000.00	3,001,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	200,167,049.45	275,299,988.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	288,667,049.45	3,276,299,988.12
筹资活动产生的现金流量净额	-118,371,578.21	-680,516,959.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-97,069,934.16	-937,147,865.29
加：期初现金及现金等价物余额	270,553,426.71	1,207,701,292.00
六、期末现金及现金等价物余额	173,483,492.55	270,553,426.71

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭军军

会计机构负责人：

李如



母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：北京天街集团有限公司

项 目	本期金额						归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计
一、上年期末余额：	2,845,117,647.00				8,347,876,322.23		17,362,914.59		273,898,130.93		2,088,123,188.95	13,472,378,203.70
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	2,845,117,647.00				8,347,876,322.23		17,362,914.59		273,898,130.93		2,088,123,188.95	13,472,378,203.70
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					13,000,000.00		-2,428,776.32				-76,556,756.96	-65,985,533.28
(一) 综合收益总额							-2,428,776.32				-55,620,091.87	-58,048,868.19
(二) 所有者投入和减少资本					13,000,000.00							13,000,000.00
1. 所有者投入的普通股					13,000,000.00							13,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
△2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年期末余额	2,845,117,647.00				8,360,876,322.23		14,934,138.27		273,898,130.93		2,011,566,431.99	13,406,392,670.42

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting officer.



母公司所有者权益变动表（续）

2025年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：北京天街集团有限公司

上期金额												
项 目	归属于母公司所有者权益							所有者权益合计				
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计
一、上年期末余额：	2,845,117,647.00				8,602,332,268.72		-4,229,900.98		271,680,009.39		2,142,517,933.87	13,857,417,958.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,845,117,647.00				8,602,332,268.72		-4,229,900.98		271,680,009.39		2,142,517,933.87	13,857,417,958.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					-354,455,946.49		21,592,815.57		2,218,121.54		-54,394,744.92	-385,039,754.30
(一) 综合收益总额							21,592,815.57				22,181,215.35	43,774,030.92
(二) 所有者投入和减少资本					-354,455,946.49							
1. 所有者投入的普通股					-354,455,946.49							
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积									2,218,121.54		-76,575,960.27	-74,357,838.73
其中：法定公积金									2,218,121.54		-2,218,121.54	
任意公积金									2,218,121.54		-2,218,121.54	
# 储备基金												
# 企业发展基金												
# 利润归还投资												
△2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年期末余额	2,845,117,647.00				8,247,876,322.23		17,362,914.59		273,898,130.93		2,088,123,188.95	13,472,378,203.70

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



郭军

李之



北京天街集团有限公司

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

一、公司基本情况

北京天街集团有限公司（以下简称本公司），于 2004 年 8 月 16 日成立，统一社会信用代码为 911100007655040594，注册地址：北京市东城区王府井西街 9 号五层，注册资本为人民币 284,511.7647 万元，实收资本为 284,511.7647 万元，公司总部地址为：北京市东城区王府井西街 9 号五层，法定代表人：李军。

本公司董事会成员为九人，其中七人（含外部董事二人）由北京市东城区人民政府国有资产监督管理委员会委派；职工代表董事一人由公司职工代表大会或职工大会选举产生。董事会设董事长一人，由北京市东城区人民政府国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。监事会由 5 名监事组成，其中职工代表比例不低于三分之一。

本公司所属行业为投资及资产管理，企业法人营业执照规定经营范围：投资及资产管理；企业管理；投资咨询；房地产开发；房地产信息咨询；旅游信息咨询；财务顾问；技术开发、技术转让、技术服务、计算机服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动、组织文化艺术体育交流活动；餐饮管理；物业管理。

本公司的母公司为北京市东城区国有资本运营有限公司，最终控制方为北京市东城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司营业期限自 2004 年 8 月 16 日至 2054 年 8 月 15 日。

二、公司主要会计政策

（一）财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求进行编制。

2、持续经营

本公司对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。



(二) 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 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(四) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(五) 记账本位币

以人民币作为记账本位币。

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为合并成本，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；本公司在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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；



经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（七）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：①企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；②企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；③其他合同安排产生的权利；④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于：①本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；②本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；③本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；④本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是



否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：①该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；②除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。



子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置



股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，则将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认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净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八) 合营安排的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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注【九】“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中



归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

(十) 金融工具

1、金融工具的定义和属性

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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：

a. 对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；

b. 对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：

a. 取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；

b. 初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；

c. 属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

2、债务工具



债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

a. 以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

c. 以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

3、权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，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转出，计入留存收益。

4、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：

a. 该项指定能够消除或显著减少会计错配；

b. 根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。本公司其他金融负债主要包括应付账款、其他应付款、借款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

5、金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

a. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

b. 该金融资产已转移，且本公司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；

c. 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。



6、金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

a. 对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

b. 对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

c. 公司对除上述计量方法以外的金融资产，包括其他应收款和长期应收款，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。对于购买或源生的未发生信用减值的其他应收款和长期应收款，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该其他应收款和长期应收款整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该其他应收款和长期应收款整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的其他应收款和长期应收款，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的其他应收款和长期应收款，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。对于购买或源生的已发生信用减值的其他应收款和长期应收款，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照其他应收款和长期应收款的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值



计量且其变动计入其他综合收益的其他应收款和长期应收款，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得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、长期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：

组合一：应收关联方组合

组合二：应收政府款项组合

组合三：备用金、押金、保证金组合

组合四：其他不能归属于以上组合的其他应收款和长期应收款

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。

(十一) 存货

1、存货的分类

本公司存货分为：原材料、低值易耗品、周转材料、库存商品等种类。

2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按个别计价法计价，低值易耗品采用一次摊销法。



3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

库存商品等直接用于出售的，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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。

4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东会或董事会批准后差额作相应处理。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法；包装物于领用时按一次摊销法。

(十二) 合同资产与合同负债

1、合同资产与合同负债的定义

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。



2、合同资产的减值

在资产负债表日，本公司对合同资产进行评估，若单项合同资产的账面价值高于下列两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，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预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

3、合同资产计提减值的转回

以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（1）减（2）的差额高于该合同资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

4、合同资产与合同负债的列示

公司在资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债分别列示；对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示；已计提减值准备的，以减去合同资产减值准备的期末余额后列示。

(十三)长期股权投资

1、投资成本的初始计量

(1) 企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调



整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—资本溢价或股本溢价，资本公积—资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、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。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后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，确定长期股权投资的初始投资成本。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得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与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。

B、非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用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；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应



支付的相关税费作为初始投资成本；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业应当将享有股份的公允价值确认为投资成本，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。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，应当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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。



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

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有一部分对联营企业的权益性投资的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司均按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，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，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应



减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对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应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销；④本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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。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。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法



(1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十四) 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。

对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）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。

本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 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。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，



以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注三、（二十八）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。

（十五）固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法

（1）购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

（2）自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

（4）固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

（5）盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

（6）接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，预计净残值率 5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：



固定资产类别	折旧年限(年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	30-50	5	1.90-3.17
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
办公家具	3-5	5	19.00-31.67

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处臵费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。



2、在建工程结转固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七)借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可



使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化。该项中断如果是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。



在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

(十八) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计

项目	预计使用寿命(年)	摊销方法
软件	5	直线法
土地使用权	30-50	直线法

3、内部研究与开发支出

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。

4、无形资产减值准备

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处臵费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十九) 长期待摊费用



1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

2、摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

(二十) 职工薪酬

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

1、短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。



2、离职后福利-设定提存计划

本公司在职工提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:①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。②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定,合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

(二十一)应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外,直接计入当期损益。

(二十二)预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时,如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债:

- a. 该义务是本公司承担的现时义务;
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;



- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

(二十三)收入

1、收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- a. 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- b. 客户能够控制公司履约过程中在建商品；
- c. 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。

对于在某一时段内履行的履约义务，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，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，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控制权时，公司考虑下列迹象：

- a. 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- b. 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；
- c. 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- d. 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；



- e. 客户已接受该商品；
- f. 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入计量原则

公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

3、收入确认的具体方法

- a. 在某一时点履行的履约义务

公司商品、房地产销售和提供商业服务属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：

- (1) 商品销售在客户取得商品控制权时，或送达合同约定地点且已获得客户签收确认时；
- (2) 房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明；
- (3) 提供服务在履约完成合同约定的服务义务时；

- b. 在某一时段内履行的履约义务

公司提供建筑服务和劳务等属于在某一时点履行的履约义务，在提供服务和劳务的过程



中按进度或工作量确认收入。

(二十四) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- a. 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；
- b. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- c. 该成本预期能够收回。

公司对于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。如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十五) 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或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。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。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。本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，



确认为递延收益，并在相关资产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贴，如果政府补贴用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益或营业外收入或冲减相关成本；如果政府补贴用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益其他收益或营业外收入或冲减相关成本。已确认的政府补助需要返还的，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

(二十七) 租赁

1、租赁业务的定义

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，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，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司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。

2、公司作为承租人的会计处理

a. 初始计量

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司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。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁采用简化处理，不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

本年按照下列方式确定折旧年限对使用权资产计提折旧：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按照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，按照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。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。其中租赁付款额包括下列内容：



①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；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；

③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；

④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；

⑤根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

本公司按照租赁合同采用折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或资产成本。

b.后续计量

本公司采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照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于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一



步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

c. 短期租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁。本公司对机器设备类别的短期租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

3、公司作为出租人的会计处理

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。作为经营租赁出租人，经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。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应当视为新租赁的收款额。

(二十八) 公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。



(二十九)关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上受同一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的公司之间不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- 1、 本公司的母公司；
- 2、 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 3、 对本公司实施共同控制的投资方；
- 4、 对本公司施加重大影响的投资方；
- 5、 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- 6、 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- 7、 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 8、 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 9、 本公司的主要投资者个人、关键管理人员及与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

三、重要会计政策、会计估计的变更

(一) 重要会计政策变更

无。

(二) 重要会计估计变更

无。

四、前期会计差错更正

无。

五、税项

(一)主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入3%、5%、6%、9%、13%



税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
房产税	自用房产余值1.2%或租金收入12%
土地使用税	占用土地面积及土地级次
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

(二) 税收优惠及批文

- 1、《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财税〔2023〕19号公告）对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。执行期限至2027年12月31日。
- 2、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2023〕6号公告）对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。执行期限至2027年12月31日。
- 3、《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财税〔2023〕12号公告）对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限至2027年12月31日。

六、企业合并及合并财务报表

(一)、本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	企业类型	审计意见类型	备注
1	北京东方融新房地产开发有限责任公司	100	100	1,000.00	1,000.00	2	1	1	
2	北京东方融成房地产开发有限责任公司	100	100	1,000.00	1,000.00	2	1	1	
3	北京大前门投资经营有限公司	100	100	227,950.00	227,950.00	2	1	1	
4	北京前门天市置业发展有限公司	100	100	30,000.00	30,000.00	2	1	1	
5	北京广崇房地产综合开发有限责任公司	100	100	10,188.00	10,188.00	2	1	1	
6	北京市安和美家物资有限公司	100	100	700.00	700.00	2	1	3	



序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	企业类型	审计意见类型	备注
7	北京钟鼓楼龙苑文化发展有限公司	70	70	140,000.00	98,000.00	2	1	1	
8	北京大都市街贸易发展有限公司	100	100	1,000.00	1,000.00	2	1	2	
9	北京东方文化资产经营有限公司	100	100	170,000.00	288,585.44	2	1	1	
10	东方紫金（北京）商务服务有限责任公司	100	100	5,000.00	5,000.00	2	1	1	
11	北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司	100	100	13,779.85	13,779.85	2	1	1	
12	北京新北方文旅运营集团有限公司	100	100	5,000.00	5,000.00	2	1	1	
13	北京市东四南东盛商贸有限责任公司	100	100	97.70	97.70	2	1	1	

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

审计意见类型：0-未经审计；1-标准无保留意见；2-带强调事项段的无保留意见；3-保留意见；4-否定意见；5-无法表示意见；6-持续经营存在重大不确定性的无保留意见。

（二）、拥有表决权超过半数但未纳入合并范围的被投资单位

企业名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	未纳入合并范围的原因
北京市东方康泰房屋拆迁咨询服务公司	100.00	30.00	30.00	4	执照已吊销

（三）、拥有半数以下表决权纳入合并范围内的子公司

企业名称	表决权比例(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围的原因
北京东方盈石文化资产经营有限公司	45.00	500.00	225.00	3	实际控制

（四）、本年合并范围的变化

1、本年新纳入合并范围的主体情况

本年无新纳入合并范围的主体情况。

2、本年不再纳入合并范围的主体

企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	未纳入合并范围原因
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	北京	投资与资产管理	43.35	43.35	少数股东股权转让，丧失控制权

续：



企业名称	2025 年 10 月 31 日（处置日）			2024 年 12 月 31 日（上年末）		
	资产	负债	所有者权益	资产	负债	所有者权益
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	138,183,126.50	130,976,514.44	7,206,612.06	156,180,781.01	143,903,497.03	12,277,283.98

续：

企业名称	2025 年 1 月 1 日-10 月 31 日（处置日）			2024 年 1-12 月（上年度）		
	收入	费用	利润总额	收入	费用	利润总额
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	24,355,927.56	29,426,599.48	-5,070,671.92	39,428,137.47	39,345,300.60	82,836.87

（五）、本年发生的吸收合并

1、通过同一控制下吸收合并被并入的项目的情况

被吸收合并方	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
北京东创文旅发展有限公司	其他应收款	12,228,370.56	其他应付款	92,053,465.98
北京东创文旅发展有限公司	长期待摊费用	177,586,206.81	长期应付款	201,000,000.00
北京东创文旅发展有限公司	资产总额	190,717,292.71	负债总额	296,120,256.46
北京东方捷路停车场管理有限公司	固定资产	25,453.86	其他应付款	11,057,416.64
北京东方捷路停车场管理有限公司	资产总额	344,285.05	负债总额	11,057,416.64

七、合并财务报表项目附注

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	142,730.93	145,608.64
银行存款	402,913,808.80	571,196,381.23
其他货币资金	134,480,234.18	133,830,505.82
合计	537,536,773.91	705,172,495.69
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	134,796,589.11	135,860,731.14

注：使用权受限的资金为本集团存放于北京市住房资金管理中心的北京市住宅专项维修资金存款 134,480,234.18 元和冻结的银行存款 316,354.93 元。。

（二）应收账款

1、应收账款分类

类别	期末数
----	-----



	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例(%)
单项计提坏账准备的应收账款	4,459,231.10	0.14	4,459,231.10	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	3,287,972,779.05	99.86	107,572,371.96	3.27
合计	3,292,432,010.15	100.00	112,031,603.06	0.03

(续)

类别	期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项计提坏账准备的应收账款	617,722.60	0.02	617,722.60	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	3,357,708,611.57	99.98	78,759,469.45	2.35
合计	3,358,326,334.17	100.00	79,377,192.05	2.36

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款:

采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款:

组合名称	期末		期初	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收关联方组合	25,495,414.53		1,607,641.85	
应收政府款项组合	2,800,080,071.04		2,835,559,333.56	
账龄损失率组合	462,397,293.48	107,572,371.96	520,541,636.16	78,759,469.45
合 计	3,287,972,779.05	107,572,371.96	3,357,708,611.57	78,759,469.45

组合中, 按账龄损失率计提坏账准备的应收账款:

账龄	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	301,762,769.24	65.27	1,508,813.87	0.50	300,253,955.37
1 至 2 年(含 2 年)	8,900,865.83	1.92	890,086.59	10.00	8,010,779.24
2 至 3 年(含 3 年)	158,425.33	0.03	47,527.60	30.00	110,897.73
3 至 4 年(含 4 年)	28,533,911.42	6.17	14,266,955.71	50.00	14,266,955.71
4 至 5 年(含 5 年)	107,274,444.90	23.20	75,092,111.43	70.00	32,182,333.47
5 年以上	15,766,876.76	3.41	15,766,876.76	100.00	0.00
合计	462,397,293.48	100.00	107,572,371.96	23.26	354,824,921.52



(2) 单项计提坏账准备的应收账款:

债务人名称	期末余额	坏账准备	账龄	计提理由
北京文化旅游有限公司	2,822,308.50	2,822,308.50	5 年以上	预计无法收回
建信住房服务(北京)有限责任公司	1,019,200.00	1,019,200.00	5 年以上	预计无法收回
鼎峰大成(北京)酒店有限公司	400,000.00	400,000.00	5 年以上	涉诉
北京清水东华餐饮管理有限公司	135,014.00	135,014.00	5 年以上	已注销
神州风采(北京)俱乐部有限公司	45,315.00	45,315.00	5 年以上	已注销
停车楼	27,132.60	27,132.60	5 年以上	已注销
北京东方康泰国际贸易有限公司	5,814.00	5,814.00	5 年以上	已注销
北京地铁传媒广告有限公司	4,447.00	4,447.00	5 年以上	已注销
合 计	4,459,231.10	4,459,231.10	—	—

2、应收账款按账龄分类

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	305,629,348.27	3,168,204,795.74
1 至 2 年	2,802,016,220.63	4,678,503.18
2 至 3 年	2,222,147.63	30,373,348.30
3 年以上	182,564,293.62	155,069,686.95
小 计	3,292,432,010.15	3,358,326,334.17
减: 坏账准备	112,031,603.06	79,377,192.05
合 计	3,180,400,407.09	3,278,949,142.12

3、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款比例(%)	坏账准备
北京市东城区规划和自然资源综合事务中心	2,790,187,586.86	84.75	
华夏商兴有限公司	281,150,850.00	8.54	1405754.25
北京嘉然能源科技发展有限公司	57,641,205.31	1.75	34656972.34
院落铭豪控股有限公司	28,745,516.02	0.87	20121861.21
北京王府井置业投资有限公司	24,098,800.00	0.73	
合 计	3,181,823,958.19	96.64	56,184,587.81



(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	69,481,195.81	9.38		4,296,835.51	0.64	
1 至 2 年	3,134,469.55	0.42		767,742.01	0.11	
2 至 3 年	767,742.01	0.10		6,353,174.41	0.94	
3 年以上	667,115,227.61	90.09		663,020,523.77	98.31	
合 计	740,498,634.98	100.00	—	674,438,275.70	100.00	—

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债务人名称	期末余额	账龄	未结算原因
北京建新市政工程有限公司	571,823,257.19	3 年以上	尚未结算
北京正阳恒瑞置业公司	65,218,838.00	3 年以上	预付购房款，尚未完工
北京市东城区住宅发展中心	15,000,000.00	3 年以上	预付购房款，尚未竣工决算
北京兴隆置业有限公司	4,832,850.00	3 年以上	预付工程款，尚未竣工决算
北京京宏投资发展有限公司	4,000,000.00	3 年以上	公房回购款未办理结算
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	3,063,261.00	3 年以上	预付戏剧制作费，尚未结算
合 计	663,938,206.19	—	—

3、预付款项金额前 5 名单位情况

债务名称	期末余额	占预付款项合计 比例(%)	坏账准备
北京建新市政工程有限公司	571,823,257.19	77.22	
北京正阳恒瑞置业公司	65,218,838.00	8.81	
北京城建集团有限责任公司	62,205,565.07	8.40	
东城区住宅发展中心	15,000,000.00	2.03	
北京兴隆置业有限公司	4,832,850.00	0.65	
合计	719,080,510.26	97.11	

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	1,370,794.84	



项 目	期末余额	期初余额
应收股利		
其他应收款项	448,179,248.99	572,896,976.29
合 计	449,550,043.83	572,896,976.29

1、应收利息

项 目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	1,370,794.84	
合 计	1,370,794.84	

2、其他应收款

类 别	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	88,004,808.37	14.94	88,004,808.37	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	501,099,712.96	85.06	52,920,463.97	10.56
合 计	589,104,521.33	100.00	140,925,272.34	23.92

(续)

类 别	期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	88,005,358.37	11.80	88,005,358.37	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	658,111,095.55	88.20	85,214,119.26	12.95
合 计	746,116,453.92	100.00	173,219,477.63	23.22

(1) 年末单项计提坏账准备的其他应收款:

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
北京东方文华国际置业有限公司	81,870,000.00	81,870,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
北京金兰轩投资有限公司	1,874,880.00	1,874,880.00	3-4 年	100.00	吊销
北京东方需恒文化创意有限公司	1,785,369.55	1,785,369.55	5 年以上	100.00	注销
北京东方康泰培训中心	1,355,208.82	1,355,208.82	5 年以上	100.00	注销
北京传是国际拍卖有限责任公司	1,118,100.00	1,118,100.00	5 年以上	100.00	失信被执行人
戏逍堂(北京)娱乐文化发展有限公司	1,250.00	1,250.00	1 年以内	100.00	无资产可执行

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款:

其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
应收关联方组合	253,139,217.71	50.52		136,138,845.10	18.25	
应收政府款项组合	155,624,154.43	31.06		311,933,485.18	41.81	
备用金、押金、保证金组合	21,841,673.47	4.36		101,308,805.32	13.58	
账龄损失率组合	70,494,667.35	14.07	52,920,463.97	108,729,959.95	14.57	85,214,119.26
合 计	501,099,712.96	100.00	52,920,463.97	658,111,095.55	100.00	85,214,119.26

组合中, 按账龄损失率计提坏账准备的应收账款:

账 龄	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	361,248.97	0.51	1,806.25	0.50	359,442.72
1 至 2 年(含 2 年)	16,191,860.35	22.97	1,619,186.03	10.00	14,572,674.32
2 至 3 年(含 3 年)	730,000.00	1.04	219,000.00	30.00	511,000.00
3 至 4 年(含 4 年)	2,115,897.69	3.00	1,057,948.85	50.00	1,057,948.84
4 至 5 年(含 5 年)	3,577,125.00	5.07	2,503,987.50	70.00	1,073,137.50
5 年以上	47,518,535.34	67.41	47,518,535.34	100.00	0.00
合 计	70,494,667.35	100.00	52,920,463.97	75.07	17,574,203.38

(3) 按账龄披露



账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	29,140,334.73	222,202,101.72
1 至 2 年	46,966,311.60	45,320,844.76
2 至 3 年	41,294,946.25	2,721,348.30
3 至 4 年	2,701,464.95	49,596,987.65
4 至 5 年	47,841,618.10	10,496,528.33
5 年以上	421,159,845.70	415,778,643.16
小 计	589,104,521.33	746,116,453.92

(4) 其他应收款坏账计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发生 信用减值）	
期初余额		85,214,119.26	88,005,358.37	173,219,477.63
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		5,805,415.33	1,250.00	5,806,665.33
本期转回		37,714,156.00		37,714,156.00
本期转销				
本期核销		384,914.62	1,800.00	386,714.62
其他变动				
期末余额		52,920,463.97	88,004,808.37	140,925,272.34

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生
市住房和城乡建设委员会	应收政府款项	380,914.62	无法收回	总经理办公 会批准	否



水桶押金	押金	4,000.00	无法收回	总经理办公 会批准	否
北京传是国际拍卖 有限责任公司	往来款	1,800.00	对方异常 经营	总经理办公 会批准	否
合计		386,714.62			

(6) 期末其他应收款金额前 5 名单位情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收余 额比例	坏账准备
崇文区国资委	政府款项	144,117,647.00	2-3 年、5 年以上	32.16	
北京市世源城市建设 综合开发公司	其他关联 方款项	95,639,765.86	5 年以上	21.34	
北京佳源投资经营有 限责任公司	关联方往 来款	83,764,541.00	2-3 年、4-5 年	18.69	
北京东方文华国际置 业有限公司	往来款	81,870,000.00	5 年以上	18.27	81,870,000.00
北京市大华电影院有 限公司	往来款	30,056,423.82	1 年以内、 5 年以上	6.71	
合计		435,448,377.68		97.16	

(五) 存货

存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,667,065.51	19,114.80	3,647,950.71	4,446,852.61	19,114.80	4,427,737.81
自制半成品及在产品	9,120,057,946.30		9,120,057,946.30	11,778,600,115.50		11,778,600,115.50
其中：开发成本	9,120,057,946.30		9,120,057,946.30	11,778,600,115.50		11,778,600,115.50
库存商品	1,399,243,326.34	1,315,379.15	1,397,927,947.19	1,291,118,443.20	1,315,379.15	1,289,803,064.05
其中：开发产品	1,369,685,199.58	1,213,862.50	1,368,471,337.08	1,268,097,976.52	1,213,862.50	1,266,161,864.02



项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	37,673.44		37,673.44			
其他	20,894,373.68	20,279,825.50	614,548.18	20,817,738.44	20,279,825.50	537,912.94
其中：尚未开发的土地储备						
合计	10,543,900,385.27	21,614,319.45	10,522,286,065.82	13,094,983,149.75	21,614,319.45	13,073,368,830.30

注：抵押情况见（二十四）、2 长期借款抵押情况

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税		53,026.32
预缴其他税费	44,279,887.58	44,811,547.24
待抵扣进项税额	135,095,414.15	118,459,598.50
增值税留抵税额	275,717.95	223,986.90
待认证进项税额	8,238,095.94	401,320.76
其他	5648236.16	6,728,393.58
合计	193,537,351.78	170,678,573.30

(七) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	2,300,000.00			2,300,000.00
对合营企业投资	62,260,244.82		257,311.99	62,002,932.83
对联营企业投资	764,886,862.71	156,000,000.00	72,176,947.39	848,709,915.32
小 计	829,447,107.53	156,000,000.00	72,434,259.38	913,012,848.15
减：长期股权投资减值准备		300,000.00		300,000.00
合 计	829,447,107.53	300,000.00		912,712,848.15

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增加变动	期末余额	减值准备 期末余额
-------	------	------	--------	------	--------------



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增加变动	期末余额	减值准备 期末余额
一、合营企业					
北京故宫前门文化产业发展有限公司	2,000,000.00	2,794,056.82		2,794,056.82	
北京钟鼓楼京苑置业有限公司	70,000,000.00	59,466,188.00	-257,311.99	59,208,876.01	
北京故宫前门冰窖餐饮管理有限公司	1,500,000.00				
北京东方盈时文化传播有限公司	500,000.00				
小计	74,000,000.00	62,260,244.82	-257,311.99	62,002,932.83	
二、联营企业					
北京大华国际传媒有限责任公司	6,000,000.00	1,987,446.25		1,987,446.25	
北京古垣人力三轮车胡同游览有限公司	40,000.00	35,891.76	-452.10	35,439.66	
北京新隆福文化投资有限公司	753,000,000.00	697,046,114.36	-60,123,440.18	636,922,674.18	
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	10,200,000.00		420,105.60	420,105.60	
北京东方禧唐文化资产管理有限公司	1,500,000.00	2,655,020.07	-193,449.79	2,461,570.28	
北京皇城文化有限公司	3,465,000.00				
北京东方保利文化艺术有限公司	3,600,000.00				
北京东方欢乐文化有限公司	3,500,000.00	1,265,036.74		1,265,036.74	
北京城市空间投资管理有限公司	7,800,000.00	7,998,838.69	-1,335,207.01	6,663,631.68	
北京四联美发美容有限责任公司	577,500.00	577,500.00	-577,500.00	0.00	
北京东方艺宝典当有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-8,000,000.00	0.00	
北京前门中绿里投资有限公司	44,000,000.00	44,000,000.00	154,954,010.93	198,954,010.93	
北京天坛工美文化发展有限公司	6,000,000.00				
北京喜剧院有限公司	4,000,000.00	1,321,014.84	-1,321,014.84	0.00	
北京皇城艺术品交易中心有限责任公司	2,205,000.00				
北京文化产权交易中心有限公司	13,000,000.00				
小计	866,887,500.00	764,886,862.71	83,823,052.61	848,709,915.32	
合计	940,887,500.00	827,147,107.53	83,565,740.62	910,712,848.15	

续

	本期增减变动
--	--------



被投资单位	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
北京故宫前门文化产业发展有限公司								
北京钟鼓楼京苑置业有限公司			-257,311.99					
小计			-257,311.99					
二、联营企业								
北京大华国际传媒有限责任公司								
北京古垣人力客运三轮车胡同游览有限公司			-452.10					
北京新隆福文化投资有限公司			-60,123,440.18					
北京东方禧唐文化资产管理有限公司			594,050.21			787,500.00		
北京东方欢乐文化有限公司								
北京城市空间投资管理有限公司			-1,213,145.82			122,061.19		
北京四联美发美容有限责任公司								-577,500.00
北京东方艺宝典当有限公司								-8,000,000.00
北京前门中绿里投资有限公司	156,000,000.00		-1,045,989.07					
北京喜剧院有限公司			-1,321,014.84					
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	156,000,000.00		-2,703,960.73					3,124,066.33
小计	156,000,000.00		-65,813,952.53			909,561.19		-5,453,433.67
合计	156,000,000.00		-66,071,264.52			909,561.19		-5,453,433.67

3、重要合营企业的主要财务信息

项目	北京钟鼓楼京苑置业有限公司	
	期末数	年初数
流动资产	138,811,553.54	139,486,480.10
非流动资产	6,750.29	6,750.29



资产合计	138,818,303.83	139,493,230.39
流动负债	55,402,766.23	55,710,104.23
非流动负债		
负债合计	55,402,766.23	55,710,104.23
净资产	83,415,537.60	83,783,126.16
按持股比例计算的净资产份额	58,390,876.32	58,648,188.31
调整事项	817,999.69	817,999.69
对合营企业权益投资的账面价值	59,208,876.01	59,466,188.00
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续

项目	北京钟鼓楼京苑置业有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
所得税费用		
净利润	-367,588.55	-334,719.66
其他综合收益		
综合收益总额	-367,588.55	-334,719.66
企业本期收到的来自合营企业的股利		

4、重要联营企业的主要财务信息

项目	北京皇城艺术品交易中心有限责任公司		北京新隆福文化投资有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	343,766.22	463,520.57	494,146,109.91	4,065,196,937.56
非流动资产	19,121.44	22,670.09	6,955,589,219.11	3,737,322,257.59
资产合计	362,887.66	486,190.66	7,449,735,329.02	7,802,519,195.15
流动负债	2,750,199.85	2,482,800.40	186,780,751.77	2,380,981,427.24
非流动负债			5,139,878,996.65	3,098,050,720.05
负债合计	2,750,199.85	2,482,800.40	5,326,659,748.42	5,479,032,147.29
净资产	-2,387,312.19	-1,996,609.74	2,123,075,580.60	2,323,487,047.86
按持股比例计算的净资产份额	-1,169,782.97	-978,338.77	636,922,674.18	697,046,114.36
调整事项				



对联营企业权益投资的账面价值			636,922,674.18	697,046,114.36
存在公开报价的权益投资的公允价值				

项目	北京文化产权交易中心有限公司		北京东方禧唐文化资产管理有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	34,959,074.17	44,834,304.24	9,677,830.27	11,691,704.12
非流动资产	34,959,074.17	1,017,154.22	152,400.17	152,400.17
资产合计	34,959,074.17	45,851,468.45	9,830,230.44	11,844,104.29
流动负债	57,401,209.84	54,394,667.84	2,168,979.55	2,994,037.37
非流动负债	1,223,061.84	2,983,377.97		
负债合计	58,624,271.68	57,378,045.81	2,168,979.55	2,994,037.37
净资产	-23,665,197.51	-11,526,577.35	7,661,250.89	8,850,066.92
按持股比例计算的净资产份额	-4,157,975.20	-2,025,219.64	2,298,375.27	2,655,020.08
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值			2,298,375.27	2,655,020.08
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续

项目	北京皇城艺术品交易中心有限责任公司		北京新隆福文化投资有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	207,920.79	761,386.14	169,910,951.72	157,058,743.41
所得税费用		2,524.65	616,880.58	3,881.91
净利润	-390,702.45	-371,964.65	-202,191,366.19	-207,123,522.63
其他综合收益				
综合收益总额	-390,702.45	-371,964.65	-202,191,366.19	-207,123,522.63
企业本期收到的来自联营企业的股利				

项目	北京文化产权交易中心有限公司		北京东方禧唐文化资产管理有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入		1,080,340.90	15,347,119.29	13,537,056.10



所得税费用			124,233.84	111,938.84
净利润	-5,906,274.84	-4,436,734.19	1,962,815.10	2,117,264.98
其他综合收益				
综合收益总额	-5,906,274.84	-4,436,734.19	1,962,815.10	2,117,264.98
企业本期收到的来自联营企业的股利			787,500.00	704,742.54

(八)其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额	本期确认 的股利收 入	本期计入 其他综合 收益的利 得或损失	截至期末累 计计入其他 综合收益的 利得或损失
北京聚名汇房地 产开发有限公司	205,800,000.00	205,800,000.00			
北京京城佳业物 业股份有限公司	3,005,962.11	3,912,984.60	180,986.14	-907,022.49	-6,994,037.89
北京元隆丝绸股 份有限公司	108,000.00	108,000.00			
北京家和家美家 居市场有限公司	1,450,000.00	1,450,000.00			
中关村发展集团 股份公司	82,000,000.00	82,000,000.00	508,444.71		
北京市文化科技 融资担保股份有 限公司	150,000,000.00	150,000,000.00			
北京市文化科技 融资租赁股份有 限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			
北京新影联影业 有限责任公司	200,000.00	200,000.00			
北京三维投资基 金管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00			
合 计	458,563,962.11	459,470,984.60	689,430.85	-907,022.49	-6,994,037.89

(九)投资性房地产

1、 以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变动 损益	处 置	转 为 自 用 房 地 产	
一、成本合计	10,260,003,747.11	236,637.46	761,141,114.01	—			11,021,381,498.58



其中：房屋、建筑物	10,260,003,747.11	236,637.46	761,141,114.01	—		11,021,381,498.58
土地使				—		
用权						
在建工				—		
程						
二、公允价值变动合计	3,066,570,402.89			111,753,438.53		3,178,323,841.42
其中：房屋、建筑物	3,066,570,402.89			111,753,438.53		3,178,323,841.42
土地使						
用权						
在建工						
程						
三、投资性房地产账面价值合计	13,326,574,150.00	236,637.46	761,141,114.01	111,753,438.53		14,199,705,340.00
其中：房屋、建筑物	13,326,574,150.00	236,637.46	761,141,114.01	111,753,438.53		14,199,705,340.00
土地使						
用权						
在建工						
程						

注：抵押情况见（二十四）、2 长期借款抵押情况

(十) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,468,402,856.45	1,525,127,261.42
固定资产清理		-
合计	1,468,402,856.45	1,525,127,261.42

1、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原价合计	1,936,692,925.81	5,665,491.97	11,238,203.82	1,931,120,213.96
其中：房屋及建筑物	1,584,591,133.16			1,584,591,133.16
机器设备	100,511,450.02	891,785.12	8,712,360.44	92,690,874.70
运输工具	50,571,845.40	4,300.00	71,100.00	50,505,045.40
电子设备	8,789,561.36	473,186.09	899,331.70	8,363,415.75
办公设备	14,149,334.55	437,772.92		14,587,107.47
酒店业家具	73,216,937.07	74,321.34		73,291,258.41
其他	18,439,556.07	3,784,126.50	1,555,411.68	20,668,270.89
土地资产	86,423,108.18			86,423,108.18
二、累计折旧合计	411,565,664.39	61,854,184.66	10,702,491.54	462,717,357.51



项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	263,289,361.50	42,663,048.37		305,952,409.87
机器设备	77,819,904.99	2,893,006.99	8,285,176.83	72,427,735.15
运输工具	32,534,087.73	1,258,948.84	71,100.00	33,721,936.57
电子设备	7,922,490.42	587,086.17	852,766.63	7,656,809.96
办公设备	12,140,015.32	224,894.21		12,364,909.53
酒店业家具	491,073.97	13,919,131.11		14,410,205.08
其他	17,368,730.46	308,068.97	1,493,448.08	16,183,351.35
土地资产	0.00			0.00
三、账面净值合计	1,525,127,261.42	——	——	1,468,402,856.45
其中：房屋及建筑物	1,321,301,771.66	——	——	1,278,638,723.29
机器设备	22,691,545.03	——	——	20,263,139.55
运输工具	18,037,757.67	——	——	16,783,108.83
电子设备	867,070.94	——	——	706,605.79
办公设备	2,009,319.23	——	——	2,222,197.94
酒店业家具	72,725,863.10	——	——	58,881,053.33
其他	1,070,825.61	——	——	4,484,919.54
土地资产	86,423,108.18			86,423,108.18
四、资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	1,525,127,261.42	——	——	1,468,402,856.45
其中：房屋及建筑物	1,321,301,771.66	——	——	1,278,638,723.29
机器设备	22,691,545.03	——	——	20,263,139.55
运输工具	18,037,757.67	——	——	16,783,108.83
电子设备	867,070.94	——	——	706,605.79



项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公设备	2,009,319.23	——	——	2,222,197.94
酒店业家具	72,725,863.10	——	——	58,881,053.33
其他	1,070,825.61	——	——	4,484,919.54
土地资产	86,423,108.18			86,423,108.18

(十一) 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	1,702,317,451.83	221,317,063.95
工程物资		
合 计	1,702,317,451.83	221,317,063.95

1、在建工程

(1) 在建工程情况：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
前门文华东方酒店	62,201,484.15		62,201,484.15	2,281,163.95		2,281,163.95
西兴隆街恢复性修建	7,103,694.08		7,103,694.08	154,324,155.56		154,324,155.56
中芦 21、23 北芦 56、60	4,320,455.82		4,320,455.82	1,162,983.10		1,162,983.10
中芦 10、12 鉴庆 32、34	4,763,991.64		4,763,991.64	3,592,877.78		3,592,877.78
青云胡同 14 号	379,523.95		379,523.95	379,523.95		379,523.95
群智巷 21 号	59,647.72		59,647.72	57,789.77		57,789.77
长巷头条 37 号	9,011.32		9,011.32	9,011.32		9,011.32
鉴庆 25 号	707.32		707.32			
文华酒店样板间工程				-		-
安徽太平县会馆	19,856.44		19,856.44	3,507,173.50		3,507,173.50
黄冈会馆、麻城会馆、石棣会馆	6,165,468.75		6,165,468.75	12,238,644.21		12,238,644.21
芜湖会馆、汀州会馆、德化会馆	12,992,569.90		12,992,569.90	13,384,501.21		13,384,501.21
丰城会馆、辰沅会馆、长沙会馆、广西会馆	378,584.91		378,584.91	378,584.91		378,584.91
会馆毗邻及其他区域空地空院织补修缮	6,967,009.94		6,967,009.94	5,098,460.27		5,098,460.27



项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
前门西打磨厂街剧场工程	370,000.00		370,000.00	370,000.00		370,000.00
前门会所博物馆工程						
怀柔项目	2,158,808.14		2,158,808.14	2,158,808.14		2,158,808.14
青云 23 号院室内外装饰工程				250,970.61		250,970.61
北新桥门店装修						
显应白衣观音庵迁建工程	1,047,752.25		1,047,752.25	28,301.89		28,301.89
雷音禅林（二期）文物修缮工程	69,245.28		69,245.28			
北芦草园 67 号				28,301.89		28,301.89
永外革新里 5, 6, 7 号楼	21,856,241.59		21,856,241.59	21,856,241.59		21,856,241.59
投资物资大厦前期费用	209,570.30		209,570.30	209,570.30		209,570.30
A、B 区区域综合性城市保护更新	1,571,131,903.84		1,571,131,903.84			
阳光供热站锅炉低氮改造项目	111,924.49		111,924.49			
合 计	1,702,317,451.83		1,702,317,451.83	221,317,063.95		221,317,063.95

(十二)使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	158,015,668.18	1,258,753.48	156,007,553.96	3,266,867.70
其中：房屋及建筑物	158,015,668.18	1,258,753.48	156,007,553.96	3,266,867.70
二、累计折旧合计：	68,472,584.29	14,956,260.60	82,241,658.65	1,187,186.24
其中：房屋及建筑物	68,472,584.29	14,956,260.60	82,241,658.65	1,187,186.24
三、使用权资产账面净值合计	89,543,083.89	——	——	2,079,681.46
其中：房屋及建筑物	89,543,083.89	——	——	2,079,681.46
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物	——	——	——	
五、使用权资产账面价值合计	89,543,083.89	——	——	2,079,681.46
其中：房屋及建筑物	89,543,083.89	——	——	2,079,681.46

(十三)无形资产



项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	12,314,436.85	430,325.17	24,546.23	12,720,215.79
其中：土地使用权	2,683,547.65			2,683,547.65
软件	8,577,889.20	430,325.17	24,546.23	8,983,668.14
商标权	300,000.00			300,000.00
著作权	3,000.00			3,000.00
特许权	750,000.00			750,000.00
二、累计摊销额合计	3,172,054.74	871,411.17	24,546.23	4,018,919.68
其中：土地使用权				
软件	2,119,429.74	871,111.17	24,546.23	2,965,994.68
商标权	300,000.00			300,000.00
著作权	2,625.00	300.00		2,925.00
特许权	750,000.00	-	-	750,000.00
三、减值准备金额合计				
其中：土地使用权				
软件				
商标权				
著作权				
特许权				
四、账面价值合计	9,142,382.11	——	——	8,701,296.11
其中：土地使用权	2,683,547.65	——	——	2,683,547.65
软件	6,458,459.46	——	——	6,017,673.46
商标权		——	——	
著作权	375.00	——	——	75.00
特许权	-	——	——	-

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少原因
房屋使用费（交到口大街 101 号 - 文旅	179,310,344.76		6,896,551.80		172,413,792.96	



项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少原因
局)						
交道口东大街 101 号装修费	39,672,647.47		1,525,871.06		38,146,776.41	
园区内部路面维修养护工程	266,275.91		26,851.32		239,424.59	
园区消防、监控系统维修改造工程	1,734,449.85		148,667.16		1,585,782.69	
2003 年装修工程-建筑物	23,536.74		816.36		22,720.38	
天趣园 2012 年装修工程	10,891,819.56		377,751.00		10,514,068.56	
2011 年皇城食府装修工程	9,741,531.39		337,856.64		9,403,674.75	
2003 年装修工程-房屋	37,060,988.64		1,308,550.44		35,752,438.20	
前门传统历史文化智慧微信小程序	35,094.15		35,094.15			
颜料会馆屋面保养	378,543.37	4,690.23	145,132.42		238,101.18	
舞台装修及水电改造	29,358.28		29,358.28			
消防系统改造	21,048.90		21,048.90			
玻璃幕墙改造工程	147,493.88		147,493.88			
装修费	24,891,681.96		4,304,938.50	20,586,743.46		道朴出表
D4 剧场项目(松雷)	22,788,830.00		1,553,776.70		21,235,053.30	
D4 剧场项目	46,518,079.13		3,171,687.21		43,346,391.92	
东方剧院停车场项目	1,473,333.33		80,000.00		1,393,333.33	
房屋	14,321,317.34		496,701.36		13,824,615.98	
喜剧院装修改造	3,437,064.19	225,963.30	896,926.62		2,766,100.87	
D4 音乐厅地下人防使用费	6,045,068.98		230,288.40		5,814,780.58	
文华酒店软装装修	14,452,239.33	33,510.21	5,007,380.11		9,478,369.43	
南四楼附属道路、汽车坡道顶棚工程	1,215,311.60		662,897.28		552,414.32	
前门大街 20 号故宫前门冰窖餐厅装修改造	6,911,974.22		4,361,224.80		2,550,749.42	



项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少原因
前门大街硬件环境优化提升一期架空线入地	2,001,563.75		1,334,375.88		667,187.87	
交东低氮锅炉改造工程	4,741,602.16		1,378,298.35		3,363,303.81	
其他装修改造工程	5,065,476.18	268,835.26	4,666,243.58		668,067.86	
其他	158,714.50	150,139.12	168,263.44		140,590.18	
前门中华美食荟改造		7,483,989.61	678,649.20		6,805,340.41	
合计	433,335,389.57	8,167,127.73	39,992,694.84	20,586,743.46	380,923,079.00	

(十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、已确认递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	123,576,618.24	30,760,682.82	138,599,366.26	34,515,389.55
预提费用	6,033.48	1,508.37	168,518.77	42,129.69
其他权益工具投资公允价值变动			6,087,015.32	1,521,753.83
可抵扣的经营亏损			24,093,730.62	6,023,432.66
资产减值准备	300,000.00	75,000.00		
计提未支出租金				
新租赁准则形成的暂时性差异	2,078,053.70	393,563.63	100,164,666.51	25,041,166.62
投资性房地产公允价值变动	100,508,069.62	25,127,017.41	95,367,269.64	23,841,817.41
计提未支出的成本	3,307,475.16	826,868.79	3,307,475.16	826,868.79
计提未使用的党组织工作经费	817,595.45	204,398.86	867,356.05	213,053.17
合计	230,593,845.65	57,389,039.88	368,655,398.33	92,025,611.72

2、未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------



	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	7,914,344,014.35	1,978,586,003.58	7,831,111,102.51	1,957,777,775.63
使用权资产摊销	2,079,681.46	394,045.02	89,543,083.91	22,385,770.98
合 计	7,916,423,695.81	1,978,980,048.60	7,920,654,186.42	1,980,163,546.61

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	158,083,342.64	135,611,622.85
可抵扣亏损	234,179,617.08	177,017,904.31
合 计	392,262,959.72	312,727,855.27

4、未确认递延所得税资产可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	期末余额	期初余额	备注
2025 年		21,323,401.62	2020 年亏损
2026 年	1,885,835.64	16,776,215.61	2021 年亏损
2027 年	18,742,586.36	37,861,561.77	2022 年亏损
2028 年	11,335,004.11	26,986,317.46	2023 年亏损
2029 年	64,785,991.70	74,070,407.85	2024 年亏损
2030 年	137,430,199.27		2025 年亏损
合 计	234,179,617.08	177,017,904.31	—

(十六) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	67,422,467.76	114,558,727.27
1—2 年	10,217,292.58	34,503,086.70
2—3 年	23,413,162.07	41,611,640.38
3 年以上	550,324,749.74	548,634,324.35
合计	651,377,672.15	739,307,778.70

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
--------	------	-------



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
东城区财政局	243,220,000.00	财政拨款
中国建筑第二工程局	87,879,168.73	未结算
北京崇建工程有限公司	56,010,836.87	未结算
北京市园林古建工程公司	12,666,483.98	未结算
北京东兴建设有限责任公司	12,156,365.41	未结算
SB-4 院落	9,023,073.71	未结算
北京兴隆置业有限公司	8,500,000.00	未结算
北京坚创世纪工程管理有限公司	8,556,699.00	未结算
SA-4 院落-中外建华诚城市建设有限公司	5,692,850.71	未结算
北建大建筑设计研究院	4,889,826.23	未结算
北京市东城区房屋土地经营管理中心	4,119,709.23	未结算
北京世纪经典园林绿化有限公司	3,731,857.46	未结算
海运仓 602#	3,567,600.00	未结算
合计	460,014,471.33	—

(十七) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	71,631,412.85	83,936,642.02
1 年以上	47,188,563.33	34,799,670.63
合计	118,819,976.18	118,736,312.65

其中：账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京市轨道交通建设管理有限公司	23,862,821.03	未到收入确认时期
杭州申昊科技股份有限公司	6,136,796.35	未到收入确认期间
北京京东财信息科技有限公司	3,319,662.25	未到收入确认期间
北京世通华远科技有限公司	2,820,009.67	未到收入确认时期
北京洪蒙蔚来科技有限公司	2,336,780.14	未到收入确认时期
医诺健达健康管理（北京）有限公司	2,008,627.99	未到收入确认时期



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海诗泉蔬果有限公司	2,008,627.99	未到收入确认时期
北京前门都一处餐饮有限公司	1,774,206.90	未到收入确认期间
北京万家情农业发展研究有限公司	1,506,470.98	未到结转收入时点
欣荣安（北京）科技有限公司	1,039,427.75	未到结转收入时点
合计	46,813,431.05	—

(十八) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
房产预收款	1,034,416.51	
其他预收款项	733,944.95	13,908,143.45
物业预收款	16,278,043.50	13,513,691.48
会员卡充值款	28,480.07	42,686.83
销售商品预收款	9,344,031.68	
合计	27,418,916.71	27,464,521.76

(十九) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	37,857,395.03	179,898,228.04	176,927,207.00	40,828,416.07
二、离职后福利-设定提存计划	492,332.82	25,663,371.77	25,291,623.10	864,081.49
三、辞退福利		257,278.96	257,278.96	
四、一年内到期的其他福利	-			
合计	38,349,727.85	205,818,878.77	202,476,109.06	41,692,497.56

1、短期薪酬

短期薪酬项目	期初余额	本期应付	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,650,868.98	142,628,129.61	140,266,640.72	36,012,357.87
二、职工福利费	1,727,726.23	6,528,864.09	6,642,413.59	1,614,176.73
三、社会保险费	701,477.85	12,618,085.01	12,384,452.16	935,110.70
其中：1. 医疗保险费	681,337.99	12,154,975.54	11,930,373.73	905,939.80
2. 工伤保险费	20,139.86	463,109.47	454,078.43	29,170.90
3. 其他				



短期薪酬项目	期初余额	本期应付	本期支付	期末余额
四、住房公积金	748.00	13,277,326.05	13,247,564.05	30,510.00
五、工会经费和职工教育经费	1,776,573.97	1,999,730.10	2,028,186.69	1,748,117.38
六、短期带薪缺勤		488,143.39		488,143.39
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		2,357,949.79	2,357,949.79	
合计	37,857,395.03	179,898,228.04	176,927,207.00	40,828,416.07

2、离职后福利-设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费	469,724.14	19,682,621.14	19,321,654.90	830,690.38
二、失业保险费	14,743.15	614,628.00	603,347.69	26,023.46
三、企业年金缴费	7,865.53	5,330,839.63	5,331,337.51	7,367.65
四、其他		35,283.00	35,283.00	
合计	492,332.82	25,663,371.77	25,291,623.10	864,081.49

(二十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	19,995,062.22	19,040,632.56
环境保护税	56,118.74	46,947.99
企业所得税	30,203,208.94	40,437,268.05
城市维护建设税	1,380,579.98	1,306,662.87
房产税		310,711.40
土地增值税	16,090,306.77	16,962,719.04
个人所得税	326,214.98	300,522.45
教育费附加（含地方教育费附加）	986,128.51	933,235.88
印花税	218,465.79	329,530.71
合计	69,256,085.93	79,668,230.95

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		



项目	期末余额	期初余额
应付股利		
其他应付款	7,747,058,914.32	8,375,407,508.90
合计	7,747,058,914.32	8,375,407,508.90

1、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	3,444,684,064.32	2,500,791,920.60
应付保证金及押金	132,217,584.77	140,152,051.55
代收代付款	7,229,949.89	868,196.09
合作意向款	1,757,734,613.10	2,034,482,989.78
拆迁补偿款	102,784,012.61	102,784,012.61
代扣代缴款	37,515,346.37	2,284,426.79
租赁费	2,969,860.15	2,866,466.12
预提费用	1,472,537.23	
其他	1,077,547,872.54	2,404,588,691.05
应付综合补偿费	851,064,832.95	886,057,868.08
暂存款	8,140,003.09	40,797,763.75
履约保证金		293,122.48
项目专项资金	323,698,237.30	259,440,000.00
合计	7,747,058,914.32	8,375,407,508.90

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
区国资委	1,290,362,713.72	未结算
道路拆迁补偿	859,930,024.00	未结算
北京新泓杨文化科技发展有限公司	500,000,000.00	合作意向款
区财政局	444,003,600.00	未结算



债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京丹石投资管理有限公司	403,490,301.16	未结算
北京钟鼓楼京苑置业有限公司	354,236,225.37	未结算
北京合生北方房地产开发有限公司	239,497,366.32	未结算
王府井置业投资有限公司	180,000,000.00	未结算
北京润业文化艺术有限公司	124,035,602.14	未结算
万银怡和投资公司—彭宝仓 07-5	92,090,906.90	未结算
北京雍和园投资发展有限公司	90,932,200.00	未结算
北京观止文化艺术公司	87,106,194.16	未结算
北京东方文华国际置业有限公司	82,491,710.24	未结算
北京宝盈汇优科贸有限公司	77,025,000.00	未结算
北京盛源利丰科贸有限公司	45,790,000.00	未结算
石家庄市林华商品营销管理中心	40,000,000.00	未结算
北京春晖电气设备有限责任公司	60,270,000.00	未结算
合计	4,971,261,844.01	—

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	29,000,000.00	88,500,000.00
一年内到期的应付债券	2,497,160,219.66	
一年内到期的租赁负债	721,267.29	15,706,140.36
合计	2,526,881,486.95	104,206,140.36

(二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	50,943.40	
预提费用	14,662,500.00	14,662,500.00
合计	14,713,443.40	14,662,500.00

(二十四) 长期借款

1、借款情况

项目	期末余额	期初余额
质押借款	569,655,682.45	



抵押借款	2,250,790,117.80	2,600,601,253.36
保证借款		
信用借款	33,000,000.00	33,000,000.00
减：一年内到期的长期借款及利息	29,000,000.00	88,500,000.00
合计	2,824,445,800.25	2,545,101,253.36

2、抵押情况

(1) 本公司子公司北京前门天市置业发展有限公司，2023 年向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款 5 亿元，借款期限为 5 年，利率为浮动利率。2023 年度向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款 1.3 亿元，借款期限为 8 年，利率为浮动利率，2024 年度向北京银行股份有限公司和平里支行借款 4 亿元，借款期限为 11 年，利率为浮动利率，截至 2025 年 12 月 31 日已到位资金 442,000,167.89 元，该借款以本公司 4 块土地和 8 处房产作抵押，抵押物明细见下表：

序号	坐落位置	权属证明	评估价值 (万元)
1	北京市东城区前门大街东侧路西片 C2 地块商业、商居混合项目	京东国用（2013 出）第 00021 号	46,200.00
2	北京市东城区前门大街东侧路西片 B4 地块商业、商居混合项目	京东国用（2013 出）第 00019 号， 京(2025)东不动产权第 0011558 号， 京(2025)东不动产权第 0011559 号， 京(2025)东不动产权第 0011555 号	25,900.00
3	北京市东城区前门大街东侧路西片 C4 地块商业、商居混合项目	京东国用（2013 出）第 00020 号	57,100.00
4	北京市东城区前门大街东侧路西片 B14 地块商业、商居混合项目	京东国用（2013 出）第 00023 号	87,069.00
5	东城区新潮胡同 18 号，南晓顺胡同 5 号、7 号、9 号 大江胡同 121 号、123 号、125 号 1 幢 1 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013625 号	11,185.00
6	东城区新潮胡同 18 号，南晓顺胡同 5 号、7 号、9 号 大江胡同 121 号、123 号、125 号 2 幢-2 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013626 号	40,799.00
7	东城区鲜鱼口街 68 号、70 号；南晓顺胡同 2 号、4 号、6 号、8 号；大江胡同 113 号、115 号、117 号、119 号 1 幢-2 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013619 号	52,680.00
8	东城区新潮胡同 18 号，南晓顺胡同 5 号、7 号、9 号 大江胡同 121 号、123 号、125 号 3 幢 1 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013627 号	11,651.00
9	东城区鲜鱼口街 68 号、70 号；南晓顺胡同 2 号、4 号、6 号、8 号；大江胡同 113 号、115 号、117 号、119 号 2 幢 1 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013621 号	11,837.00



序号	坐落位置	权属证明	评估价值 (万元)
10	东城区鲜鱼口街 68 号、70 号；南晓顺胡同 2 号、4 号、6 号、8 号；大江胡同 113 号、115 号、117 号、119 号 3 幢 1 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013622 号	6,574.00
11	东城区鲜鱼口街 68 号、70 号；南晓顺胡同 2 号、4 号、6 号、8 号；大江胡同 113 号、115 号、117 号、119 号 4 幢 1 至 3 层 101	京(2019)东不动产权第 0013623 号	4,032.00
12	东城区鲜鱼口街 68 号、70 号；南晓顺胡同 2 号、4 号、6 号、8 号；大江胡同 113 号、115 号、117 号、119 号 5 幢 1 至 2 层 101	京(2019)东不动产权第 0013624 号	11,318.00

（2）本公司子公司北京钟鼓楼龙苑文化发展有限公司 2024 年度向兴业银行股份有限公司北京和平里支行借款 6.1 亿元，借款期限自 2024 年 4 月 30 日至 2029 年 4 月 29 日，期限为 5 年，利率为伍年期以上 LPR。截至 2025 年 12 月 31 日已到位资金 384,322,514.26 元，已偿还 145,811,203.00 元，尚有 238,511,311.26 元未偿还，该借款以本公司 18 套房产进行抵押，其中东城区玉阁四巷 20 号 23 幢-2 至 1 层 1 (B2170,B2171) 为投资性房地产，抵押物明细见下表：

序号	坐落位置	权属证明	认定价值 (万元)
1	东城区国旺胡同 57 号 13 幢-2 至 1 层 1 (B2130)	京（2024）东不动产权第 0004641 号	5,000.00
2	东城区国旺西巷 3 号 17 幢-2 至 1 层 1 (B2051,B2052)	京（2024）东不动产权第 0004671 号	11,000.00
3	东城区国旺西巷 5 号 18 幢-2 至 1 层 1 (B2050)	京（2024）东不动产权第 0004670 号	7,500.00
4	东城区国旺胡同 59 号 14 幢-2 至 1 层 1 (B2136,B2137)	京（2024）东不动产权第 0004672 号	12,000.00
5	东城区国旺胡同 61 号 15 幢-2 至 1 层 1 (B2148,B2149)	京（2024）东不动产权第 0004640 号	10,000.00
6	东城区玉阁四巷 2 号 9 幢-2 至 1 层 1 (B2211)	京（2024）东不动产权第 0012962 号	6,816.00
7	东城区玉阁四巷 5 号 11 幢-2	京（2024）东不动产权第 0009114 号	12,840.00



序号	坐落位置	权属证明	认定价值 (万元)
	至 1 层 1 (B2217, B2218)		
8	东城区玉阁四巷 7 号 13 幢-2 至 1 层 1 (B2178, B2179)	京 (2024) 东不动产权第 0012146 号	12,840.00
9	东城区玉阁三巷 1 号 4 幢-2 至 1 层 1 (B2233)	京 (2024) 东不动产权第 0013640 号	7,547.00
10	东城区玉阁三巷 3 号 5 幢-2 至 1 层 1 (B2236)	京 (2024) 东不动产权第 0012522 号	7,248.00
11	东城区玉阁四巷 9 号 15 幢-2 至 1 层 1 (B2176)	京 (2024) 东不动产权第 0012143 号	7,062.00
12	东城区玉阁四巷 15 号 19 幢-2 至 1 层 1 (B2243, B2244, B2245)	京 (2024) 东不动产权第 0012145 号	21,218.00
13	东城区玉阁三巷 5 号 6 幢-2 至 1 层 1 (B2237, B2238)	京 (2024) 东不动产权第 0012963 号	9,780.00
14	东城区玉阁四巷 11 号 17 幢-2 至 1 层 1 (B2248)	京 (2024) 东不动产权第 0012142 号	8,119.00
15	东城区玉阁三巷 7 号 7 幢-2 至 1 层 1 (B2262)	京 (2024) 东不动产权第 0013642 号	5,847.00
16	东城区国旺胡同 41 号 5 幢-2 至 1 层 1 (B2034, B2035)	京 (2024) 东不动产权第 0009960 号	9,953.00
17	东城区国旺胡同 37 号 3 幢-2 至 1 层 1 (B2006, B2007)	京 (2024) 东不动产权第 0009963 号	12,414.00
18	东城区玉阁四巷 20 号 23 幢-2 至 1 层 1 (B2170, B2171)	京 (2024) 东不动产权第 0004639 号	13,000.00

(3) 本公司以 15 项房产用于向中国建设银行前门支行进行固定资产贷款抵押，贷款金额 5 亿元，期限自 2022 年 8 月 23 日至 2045 年 8 月 22 日，截止 2025 年 12 月 31 日，共取得借款 460,444,695.99 元，共归还 7,000,000.00 元。具体抵押物明细如下：

序号	门牌号	权属证明	评估价值(万元)
1	东城区前门大街 1 号	X 京房权证东字第 091949 号 京东国用 (2014 出) 第 00808 号	3,518.00



序号	门牌号	权属证明	评估价值(万元)
2	东城区果子胡同 22 号	京（2015）东城区不动产权第 0000005 号	1,131.00
3	东城区前门大街 102、104、106、108、110、112、114、116 号	X 京房权证东字第 094086 号 京东国用（2014 出）第 00808 号	28,692.00
4	东城区果子胡同 62、64 号	X 京房权证东字第 094096 号 京东国用（2014 出）第 00808 号	3,237.00
5	东城区果子胡同 54、56、58 号	X 京房权证东字第 094093 号 京东国用（2014 出）第 00808 号	3,834.00
6	东城区北晓顺胡同 16 号、18 号、20 号、22 号，鲜鱼口胡同 65 号、67 号、69 号、71 号、73 号、75 号、77 号	京（2018）东不动产权第 0019176 号	7,280.00
7	东城区北晓顺胡同 16 号、18 号、20 号、22 号，鲜鱼口胡同 65 号、67 号、69 号、71 号、73 号、75 号、77 号	京（2018）东不动产权第 0019181 号	405.00
8	东城区西打磨厂街 206 号	京 2018 东不动产权第 0019894 号	2,534.00
9	东城区西打磨厂街 216 号	京 2018 东不动产权第 0019897 号	6,485.00
10	东城区西打磨厂街 218 号	京 2018 东不动产权第 0019899 号	8,009.00
11	东城区西打磨厂街 222 号	京 2018 东不动产权第 0019900 号	6,141.00
12	东城区銮庆胡同 33 号	京 2018 东不动产权第 0019892 号	4,197.00
13	东城区銮庆胡同 35 号	京 2018 东不动产权第 0019903 号	3,950.00
14	东城区銮庆胡同 37 号	京 2018 东不动产权第 0019893 号	5,882.00
15	东城区前门大街 123、125、127、129、131 号 2 层 201 等[4]套	京（2024）东不动产权第 0009796 号	8,925.00

（4）本公司以 6 项房产用于向中国民生银行东单支行进行固定资产贷款抵押，贷款金额 10.5 亿元，期限自 2023 年 6 月 1 日至 2041 年 6 月 1 日，截止 2025 年 12 月 31 日，已取得借款 1,050,000,000.00 元，偿还 15,000,000.00 元，期末余额 1,035,000,000.00 元。具体抵押物明细如下：

序号	门牌号	权属证明	评估价值(万元)
1	前门大街 20 号	京（2015）东城区不动产权第 0000001 号	11,597.00
2	前门大街 22、24、26、28 号	京（2015）东城区不动产权第 0000003 号	10,767.00
3	前门大街 32、34、36、38、40 号	京（2015）东城区不动产权第 0000004 号	19,357.00
4	东城区鲜鱼口胡同 78 号、鲜鱼口胡同 72 号、南晓顺胡同 1 号、3 号 1 幢-2 至 3 层 101	京（2019）东不动产权第 0003970 号	20,904.00
5	东城区鲜鱼口胡同 78 号、鲜鱼口	京（2019）东不动产权第 0003969 号	1,260.00



序号	门牌号	权属证明	评估价值(万元)
	胡同 72 号、南晓顺胡同 1 号、3 号 1 幢-2 至 3 层 101、3 号 2 幢 1 至 2 层 101		
6	东城区小江胡同 5 号、布巷子胡同 24、26、28 号 1 幢-3 至 2 层 1010	京（2019）东不动产权第 0003966 号	46,043.00

（5）抵押情况：公司 2025 年度以 G10 项目对应土地使用权、在建工程及建成房产向上海银行股份有限公司北京分行提供抵押担保，申请贷款额度 9929 万元，借款期限自 2025 年 2 月 17 日至 2040 年 2 月 17 日，合同有效期内执行浮动利率，贷款利率为市场报价利率（LPR）减 70 个基点。截至 2025 年 12 月 31 日已到位资金 19,960,946.42 元，抵押物明细见下表：

序号	坐落位置	权属证明	评估价值(万元)
1	东城区前门大街南侧 G10 地块 C2 商业金融用地	京（2017）东不动产权第 6000001 号	14,002.00

（6）抵押情况：公司 2025 年度以 G11 项目对应土地使用权及在建工程向上海银行股份有限公司北京分行提供抵押担保，申请贷款额度 32,763.00 万元，借款期限自 2025 年 2 月 17 日至 2040 年 2 月 17 日，合同有效期内执行浮动利率，贷款利率为市场报价利率（LPR）减 70 个基点。截至 2025 年 12 月 31 日已到位资金 61,872,996.24 元，抵押物明细见下表：

序号	坐落位置	权属证明	评估价值(万元)
1	东城区前门大街南侧 G11 地块 C2 商业金融用地	京（2016）东城区不动产权第 5000004 号	48,501.00

（二十五）应付债券

1、应付债券明细情况

项 目	期末余额	期初余额
公司债		2,493,841,623.97
合 计		2,493,841,623.97

2、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	期初余额



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
北京天街集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	2,500,000,000.00	3.10%	2023 年 10 月 27 日	3+2 年	2,500,000,000.00	2,493,841,623.97
合计	2,500,000,000.00		--	--	2,500,000,000.00	2,493,841,623.97

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期支付利息	期末余额	是否违约
北京天街集团有限公司 2023 年度第一期中期票据		77,500,000.00	3,318,595.69		77,500,000.00	2,497,160,219.66	否
减：一年内到期部分期末余额						2,497,160,219.66	
合计		77,500,000.00	3,318,595.69		77,500,000.00	0	

(二十六) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,747,204.15	118,408,331.19
减：未确认融资费用	1,669,150.48	18,243,664.67
减：一年内到期的租赁负债	721,267.29	15,706,140.36
合计	1,356,786.38	84,458,526.16

(二十七) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款项	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
专项应付款	672,837,693.27	672,837,693.27
合计	2,672,837,693.27	2,672,837,693.27



1、长期应付款项

项目	期末余额	期初余额
北京市东城区国有资本运营有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
合计	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00

2、专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
草厂地区胡同升级改造	202,651,500.00			202,651,500.00
西打磨厂街及两侧胡同市政整治工程项目	109,410,000.00			109,410,000.00
三里河水系恢复-三里河绿化景观	102,000,000.00			102,000,000.00
北京文化科技融资担保公司	75,000,000.00			75,000,000.00
拆迁补偿款	50,198,453.66			50,198,453.66
合计	539,259,953.66			539,259,953.66

(二十八) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	12,932,733.33		776,800.00	12,155,933.33
合计	12,932,733.33		776,800.00	12,155,933.33

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
前门会馆博物馆“历史名城与古迹”建设补贴城与古迹”建设补贴	10,798,333.33			220,000.00		10,578,333.33	与资产相关
交东锅炉补贴款	2,134,400.00			556,800.00		1,577,600.00	与资产相关
合计	12,932,733.33			776,800.00		12,155,933.33	

(二十九) 实收资本



投资者名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	占比(%)			投资金额	占比(%)
北京市东城区国有资本运营有限公司	2,845,117,647.00	100.00			2,845,117,647.00	100.00
合计	2,845,117,647.00	100.00			2,845,117,647.00	100.00

(三十) 资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、资本溢价	2,606,519,027.02			2,606,519,027.02
二、其他资本公积	3,615,049,696.91	13,000,000.00	10,599,255.10	3,617,450,441.81
小计	6,221,568,723.93	13,000,000.00	10,599,255.10	6,223,969,468.83
其中：国有独享资本公积	14,659,021.42	13,000,000.00		27,659,021.42

(三十一) 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	273,898,130.93			273,898,130.93
合 计	273,898,130.93			273,898,130.93

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	5,922,082,578.42	5,921,115,334.64
本期增加额	5,294,335.41	77,543,204.05
其中：本年净利润转入	5,294,335.41	77,543,204.05
其他调整因素		
本期减少额	20,936,665.09	76,575,960.27
其中：本期提取盈余公积数		2,218,121.54
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	20,936,665.09	74,357,838.73
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	5,906,440,248.74	5,922,082,578.42

(三十三) 营业收入及营业成本



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	1,265,107,940.29	713,550,881.77	2,762,289,418.78	2,241,419,284.53
销售商品收入	682,826,779.41	506,613,713.65	1,947,858,275.53	1,694,887,954.88
提供劳务收入	34,222,665.50	24,668,756.43	354,690,827.43	335,865,355.01
租赁收入	359,357,740.69	61,181,122.75	338,330,241.97	57,808,771.09
物业收入	121,962,952.05	94,991,680.73	92,498,033.80	116,004,555.65
其他收入	66,737,802.64	26,095,608.21	28,912,040.05	36,852,647.90
2.其他业务小计	31,121,627.90	19,934,879.03	62,795,104.87	12,791,960.71
管理费收入	288,936.55		18,720,000.72	2,104,848.76
服务收入	1,345,964.11	5,073,915.08	44,075,104.15	7,628,653.79
其他收入	29,486,727.24	14,860,963.95		3,058,458.16
合 计	1,296,229,568.19	733,485,760.80	2,825,084,523.65	2,254,211,245.24

(三十四)销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	59,553,716.83	22,597,683.33
折旧费	427,530.48	430,830.48
长期待摊费用摊销	10,200,172.75	5,841,082.68
租赁费	47,742.58	8,897,511.26
广告费	5,075,171.37	1,036,330.45
业务招待费	552,438.79	2,127,696.89
办公费	5,545,307.32	837,511.42
差旅费	778,030.87	299,145.71
水电费	43,315.31	26,181.68
修理费	440.00	30,599.05
装修费	1,273,227.36	5,393,695.41
物业费	3,194,387.30	3,930,738.82
展览费	2,201,249.62	2,422,318.65
保险费	12,967.47	43,863.16



项 目	本期发生额	上期发生额
咨询费	368,322.13	1,282,238.74
劳动保护费		5,840.71
低值易耗品摊销	2,252,309.10	4,484.56
运输费		1,978.97
销售服务费	4,889,330.00	
技术服务费	60,935.21	
其他	27,002,683.49	15,560,562.74
合 计	123,479,277.98	70,770,294.71

(三十五)管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	117,969,020.86	134,103,608.57
折旧费	52,478,341.06	25,987,331.69
无形资产摊销	869,464.29	344,900.51
长期待摊费用摊销	9,634,592.45	22,870,940.82
使用权资产折旧	1,271,681.72	86,820.78
租赁费	3,536,041.19	9,583,798.91
业务招待费	1,129.64	149,904.98
办公费	1,997,203.86	8,276,366.37
差旅费	40,326.11	411,407.86
水电费	8,835,692.73	5,365,866.88
修理费	3,927,409.06	2,082,185.13
装修费	277,201.74	200,000.00
物业费	2,157,410.24	10,530,370.72
车辆费	60,779.53	141,407.86
劳务费	76,777.23	1,085,182.85
保险费	211,828.36	546,447.74
咨询费	94,339.62	807,608.11
劳动保护费		162,158.00



项 目	本期发生额	上期发生额
低值易耗品摊销	18,360,450.98	8,388,141.73
聘请中介机构费	6,257,483.48	10,872,761.09
诉讼仲裁费	73,781.13	94,528.30
上级管理费	7,777,694.62	167,570.74
残疾人保证金	420,465.11	527,092.75
离退休工资	3,735,780.82	3,572,681.60
取暖费	618,336.56	697,925.06
其他	4,610,125.52	20,549,790.78
合 计	245,293,357.91	267,606,799.83

(三十六) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	114,927,326.53	66,738,887.71
减：利息收入	2,888,675.55	5,982,758.57
汇兑净收益		
加：汇兑净损失		
手续费	379,728.89	466,259.46
其他	1,081,885.57	12,735.50
合 计	113,500,265.44	61,235,124.10

(三十七) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	是否为政府补助
与企业日常活动相关的政府补助	16,111,657.49	11,004,179.42	是
代扣个人所得税手续费返还	44,707.60	39,973.00	否
税收优惠政策	13,631.94	611,213.06	否
合 计	16,169,997.03	11,655,365.48	
其中：政府补助	16,111,657.49	11,004,179.42	

与企业日常活动相关的政府补助如下：

项 目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
稳岗补贴	85,910.00		是



锅炉改造补贴	556,800.00	556,800.00	是
供热补贴	8,194,059.67	8,628,398.69	是
政府奖励	2,994,723.82		是
北京市文化和旅游局演艺空间资助资金	180,000.00		是
供暖管线改造工程补贴	2,088,534.13	1,127,400.00	是
残疾人岗位补贴		69,987.44	是
市区文化园公共服务补贴	219,047.62	240,190.00	是
东城区文化和旅游局旅游设施改造补贴		179,736.62	是
会馆博物馆项目-历史名城与古迹	220,000.00	201,666.67	是
东城区财政局 2010 年度文化创意产业发展专项资金	1,572,582.25		是
合 计	16,111,657.49	11,004,179.42	——

(三十八) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-66,071,264.52	-39,084,786.27
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,060,790.63	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	689,430.85	1,374,283.34
其他	34,993,035.13	34,993,842.47
合 计	-31,449,589.17	-2,716,660.46

说明：投资收益-其他包括北京东方文化资产经营有限公司本年度确认东方广场综合补偿费 34,993,035.13 元，根据合同，北京东方文化资产经营有限公司已收综合补偿费共计 1,469,707,475.42 元，按 42 年分期确认收入。按照北京市国家税务局《关于对北京东方广场有限公司向其合作方支付综合补偿费税务处理问题的批复》（京国税外(1998)572 号），该补偿费具有从合作公司取得投资收益的性质，相关税款由北京东方广场有限公司缴纳外商投资企业和外国企业所得税。

(三十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	111,753,438.53	-29,680,895.03
合 计	111,753,438.53	-29,680,895.03
其中：因终止确认而转出至投资收益的金额		



(四十)信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-746,920.34	-7,184,585.83
合 计	-746,920.34	-7,184,585.83

(四十一)资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值损失	-300,000.00	
合 计	-300,000.00	

(四十二)资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		4,571,513.85	
其中：固定资产处置利得		4,571,513.85	
租赁资产处置利得			
在建工程处置利得			
使用权资产资产处置利得	-2,735.98		-2,735.98
无形资产处置利得			
持有待售资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组中因处置非流动资产产生的利得			
其他			
合 计	-2,735.98	4,571,513.85	-2,735.98

(四十三)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
非流动资产毁损报废利得		49,165.74	
接受捐赠	5,500,000.00		5,500,000.00
与企业日常活动无关的政府补助		1,000.00	
盘盈利得			
罚款收入	613.21	2,358.50	613.21



项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	1,606,061.96	41,327.62	1,606,061.96
保险赔款收入			
无须支付的应付款项	51,145.11	22,772,700.94	51,145.11
其他	376,063.24	67,275,351.12	376,063.24
合 计	7,533,883.52	90,141,903.92	

其中，政府补助明细：

补助项目	本期金额	上期金额
优秀共产党员奖励		1,000.00
合 计		1,000.00

(四十四) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	91,303.51	1,058,795.17	91,303.51
其中：固定资产	91,303.51	495,423.20	91,303.51
对外捐赠支出	200,000.00	450,000.00	200,000.00
非常损失	4,000.00		4,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	4,523,571.43	913,914.33	4,523,571.43
行政性罚款、滞纳金	385.95	2,487.37	385.95
其他	8,732,273.88	65,125.67	8,732,273.88
合 计	13,551,534.77	2,490,322.54	13,551,534.77

(四十五) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	46,539,349.75	52,397,458.89
递延所得税费用	38,604,091.06	-10,104,314.89
合计	85,143,440.81	42,293,144.00

(四十六) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项 目	本期发生额
-----	-------



	税 前 金 额	所 得 税	税 后 净 额
一、不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-907,022.49	1,521,753.83	-2,428,776.32
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二、将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益（旧准则适用）			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益（旧准则适用）			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 房产由自用变为以公允价值计量的投资性房地产	-37,714,156.00	-9,428,539.00	-28,285,617.00
10. 其他			
三、其他综合收益合计	-38,621,178.49	-7,906,785.17	-30,714,393.32

续：

项 目	上期发生额		
	税 前 金 额	所 得 税	税 后 净 额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-447,147.45	-111,786.86	-335,360.59
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-447,147.45	-111,786.86	-335,360.59
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二、将重分类进损益的其他综合收益	369,749,919.33	92,437,479.83	277,312,439.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益（旧准则适用）			



4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益（旧准则适用）			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 房产由自用变为以公允价值计量的投资性房地产	369,749,919.33	92,437,479.83	277,312,439.50
10. 其他			
三、其他综合收益合计	369,302,771.88	92,325,692.97	276,977,078.91

(四十七) 租赁

1、经营租赁租出资产情况

经营租赁出租人

项目	金额
1. 收入情况	61,179,042.01
租赁收入	302,656,604.55
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
2. 资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	1,033,175,851.22
第 1 年	167,391,500.10
第 2 年	156,326,011.24
第 3 年	148,010,044.81
第 4 年	131,501,423.12
第 5 年	100,423,501.52
5 年以上	329,523,370.43

2、承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	3,867,431.82
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,583,783.77
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	



项目	金额
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	643,860.00
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	
其他	

(四十八) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,515,660.56	58,715,064.53
加：资产减值准备	300,000.00	
信用减值准备	746,920.34	7,184,585.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	61,273,328.90	32,594,528.72
使用权资产折旧	14,956,260.60	23,595,118.40
无形资产摊销	871,411.17	357,239.91
长期待摊费用摊销	39,992,694.84	31,501,763.46
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）	2,735.98	-4,571,513.85
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	91,303.51	1,015,995.62
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-111,753,438.53	29,680,895.03
财务费用（收益以“—”号填列）	114,927,326.53	67,691,063.81
投资损失（收益以“—”号填列）	31,449,589.17	2,716,660.46
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	9,693,852.63	-18,478,697.29
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	28,366,405.47	8,376,346.38
存货的减少（增加以“—”号填列）	602,253,073.08	3,135,557,763.80
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-315,543,287.27	-4,313,292,168.00
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-433,342,655.14	718,669,826.71
其他		



补充资料	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	46,801,181.84	-218,685,526.48
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	402,740,184.80	569,311,764.55
减：现金的期初余额	569,311,764.55	1,649,088,154.00
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	-166,571,579.75	-1,079,776,389.45

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	402,740,184.80	569,311,764.55
其中：库存现金	142,730.93	145,608.64
可随时用于支付的银行存款	402,597,453.87	569,166,155.91
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金和现金等价物余额	402,740,184.80	569,311,764.55
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		

(四十九) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	134,796,589.11	房改售房款及住宅专项维修资金、冻结款项
存货	3,387,981,079.82	抵押
投资性房地产	2,740,397,200.00	抵押
合 计	6,263,174,868.93	

八、关联方及关联交易



(一) 关联方关系

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	对本企业的持股比例（%）	对本企业的表决权比例（%）
北京市东城区国有资本运营有限公司	北京	资产管理	100.00	100.00

2、子公司情况

本公司子公司情况详见六、1、本期纳入合并范围的子公司基本情况。

3、合营企业、联营企业有关信息

(1) 合营企业

企业名称	业务性质	注册地	注册资本(万元)	本公司持股比例
北京故宫前门文化产业发展有限公司	文化、体育和娱乐业	北京	400.00	50.00%
北京钟鼓楼京苑置业有限公司	房地产开发	北京	10,000.00	70.00%
北京故宫前门冰窖餐饮管理有限公司	其他组织管理服务	北京	150.00	50.00%
北京东方盈时文化传播有限公司	其他文化艺术业	北京	50.00	50.00%

(2) 联营企业

企业名称	业务性质	注册地	注册资本(万元)	本公司持股比例%
北京大华国际传媒有限责任公司	文化创意	北京	1,850.00	32.43
北京东方欢乐文化有限公司	文化艺术	北京	1,000.00	35.00
北京古垣人力客运三轮车胡同游览有限公司	文化旅游	北京	10.00	40.00
北京天坛工美文化发展有限公司	商贸流通	北京	2,000.00	30.00
北京皇城文化有限公司	文化创意	北京	1,100.00	40.00
北京东方保利文化艺术有限公司	文化创意	北京	1,000.00	36.00
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	投资与资产管理	北京	1,020.00	43.35
北京城市空间投资管理有限公司	商务服务	北京	1000.00	10.00
北京新隆福文化投资有限公司	文化投资	北京	115,000.00	30.00
北京东方禧唐文化资产管理有限公司	文化管理	北京	500.00	30.00



北京四联美发美容有限责任公司	居民服务业	北京	288.75	20.00
北京东方艺宝典当有限公司	货币金融服务	北京	2,000.00	40.00
北京前门中绿里投资有限公司	综合管理服务	北京	100,000.00	20.00
北京文化产权交易中心有限公司	批发和零售业	北京	7,400.00	17.57
北京皇城艺术品交易中心有限责任公司	批发和零售业	北京	450.00	49.00
北京喜剧院有限公司	文化、体育和娱乐业	北京	816.326531	49.00

(3) 其他关联方

关联方名称	关联关系
北京京诚集团崇西房屋管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京京新旅劳务服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京王府女子百货商厦有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京京新旅物业管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京红光照相器材有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京静态交通东城投资运营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京市大华电影院有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京文化产权交易中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京钟鼓楼京苑置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京京宏投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京佳源投资经营有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京故宫前门冰窖餐饮管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京建新市政工程管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京数字王府井科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京东方嘉诚文化产业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京四联美发美容有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京市世源城市建设综合开发公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京王府井置业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京雍和园投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京东方第一太平戴维斯资产管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京前门都一处餐饮有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京便宜坊烤鸭集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京新北方旅游产业发展有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



关联方名称	关联关系
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	重要联营企业
北京市东城区国有资本运营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

(二) 关联方交易情况

关联方	本期发生额	比例(%)	性质
销售商品、提供劳务			
北京四联美发美容有限责任公司	55,189.09	0.05	物业收入
北京东方嘉诚文化产业发展有限公司	11,162.08	0.00	租赁收入
北京东方嘉诚文化产业发展有限公司	82,547.17	0.07	物业收入
北京便宜坊烤鸭集团有限公司	6,768,175.45	1.88	租赁收入
北京前门都一处餐饮有限公司	2,874,685.70	0.80	租赁收入
北京四联美发美容有限责任公司	473,831.66	0.13	租赁收入
北京市世源城市建设综合开发公司	1,739,329.70	0.48	租赁收入
购买商品、接受劳务			
北京京诚集团崇西房屋管理有限公司	111,561.90	0.02	租赁费用
北京京诚集团崇西房屋管理有限公司	75,241.86	0.07	租赁负债的利息支出
北京市世源城市建设综合开发公司	172,752.12	0.15	利息支出
北京四联美发美容有限责任公司	9,000.00	0.00	职工薪酬

(三) 关联方应收应付情况

关联方	期末余额	
	账面余额	所占余额比例 (%)
应收账款		
北京雍和园投资发展有限公司	218,068.25	0.01
北京京新旅劳务服务有限公司	9,680.96	0.00
北京新北方旅游产业发展有限责任公司	440,440.55	0.01
北京王府女子百货商厦有限责任公司	420,783.35	0.02
北京京新旅物业管理有限责任公司	16,761.90	0.00
北京红光照相器材有限公司	290,879.52	0.01
北京王府井置业投资有限公司	24,098,800.00	0.76
其他应收款		



北京静态交通东城投资运营有限公司	5,000.00	0.00
北京故宫前门冰窖餐饮管理有限公司	12,211,831.57	2.07
北京市世源城市建设综合开发公司	95,955,965.86	16.29
北京市大华电影院有限公司	30,056,423.82	5.10
北京文化产权交易中心有限公司	917.53	0.00
北京钟鼓楼京苑置业有限公司	19,410,452.58	3.29
北京京宏投资发展有限公司	1,000,000.00	0.17
北京新北方旅游产业发展有限责任公司	7,001,501.04	1.19
北京佳源投资经营有限责任公司	83,764,541.00	14.22
应收利息		
北京故宫前门冰窖餐饮管理有限公司	1,370,794.84	0.30
预付款项		
北京建新市政工程有限公司	571,823,257.19	77.22
北京正阳恒瑞置业公司	65,218,838.00	8.81
北京京宏投资发展有限公司	4,000,000.00	0.54
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	3,063,261.00	0.41
应付账款		
北京数字王府井科技有限公司	149,069.00	0.02
其他应付款		
北京东方嘉诚文化产业发展有限公司	67,062.50	0.00
北京四联美发美容有限责任公司	34,299.90	0.00
北京市世源城市建设综合开发公司	18,961,749.94	0.24
北京王府井置业投资有限公司	181,700,000.00	2.35
北京钟鼓楼京苑置业有限公司	354,236,225.37	4.57
北京雍和园投资发展有限公司	90,932,200.00	1.17
北京东方第一太平戴维斯资产管理有限公司	220,153.35	0.00
北京前门都一处餐饮有限公司	1,478.00	0.00



北京便宜坊烤鸭集团有限公司	10,377,174.40	0.13
北京新北方旅游产业发展有限责任公司	244,093,487.08	3.15
北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	150,000.00	0.00
长期应付款		
北京市东城区国有资本运营有限公司	2,000,000,000.00	74.83

九、或有事项

（一）截至 2025 年 12 月 31 日，本集团的未决诉讼、仲裁形成情况

①本公司作为被告方：

主体	对方当事人名称	案件名称	诉讼金额 (万元)	案件最新进展
北京天街集团有限公司	北京市机电研究院有限责任公司	北京市机电研究院有限公司诉北京京宏投资发展有限公司及北京天街集团有限公司物权保护纠纷案	6,792.40	一审普通程序审理中
北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司	北京建工四建工程建设有限公司	北京建工四建工程建设有限公司诉北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司及彭宝仓、北京同兴和文化发展有限公司建设工程施工合同纠纷案	2,003.77	一审普通程序审理中

②本公司作为原告方：

主体	对方当事人名称	案件名称	诉讼金额 (万元)	案件最新进展
北京天街集团有限公司	中清绿暖（北京）新能源科技有限公司	北京天街集团有限公司诉中清绿暖（北京）新能源科技有限公司房屋租赁合同纠纷案	140.03	一审普通程序审理中
北京东方菖蒲河文化投资有限公司	北京皇城文化有限公司	北京东方菖蒲河文化投资有限公司诉北京皇城文化有限公司房屋租赁合同纠纷案	170.00	一审普通程序审理中

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项



按照企业会计准则的有关规定，无应披露的其他内容。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类

类别	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
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	2,806,998,703.26	100.00	1,262,811.75	0.04
合计	2,806,998,703.26	100.00	1,262,811.75	

(续)

类别	期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
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	2,829,163,517.75	100.00	1,059,366.62	0.04
合计	2,829,163,517.75	100.00	1,059,366.62	0.04

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末		期初	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收关联方组合	6,840,935.16		32,405,102.31	
应收政府款项	2,796,641,268.56		2,794,344,622.11	
账龄损失率组合	3,516,499.54	1,262,811.75	2,413,793.33	1,059,366.62
合计	2,803,482,203.72	1,262,811.75	2,829,163,517.75	1,059,366.62

2、应收账款按账龄分类

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	7,068,681.10	2,801,977,511.74
1 至 2 年	2,796,890,951.93	22,384,526.31
2 至 3 年	1,565,895.31	666,357.86
3 至 4 年	74,554.55	629,799.16



账龄	期末余额	期初余额
4 至 5 年	629,799.16	2,907,913.55
5 年以上	768,821.21	597,409.13
小计	2,806,998,703.26	2,829,163,517.75
减：坏账准备	1,262,811.75	1,059,366.62
合计	2,805,735,891.51	2,828,104,151.13

3、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	占应收账款比例(%)	坏账准备
北京市东城区规划和自然资源综合事务中心	2,790,187,586.86	99.40	
北京市公安局东城分局	6,106,991.70	0.22	
北京东方文化投资管理有限公司	4,498,730.16	0.16	
北京东方国际戏剧文化艺术中心有限公司	2,342,205.00	0.08	
北京荣宝斋教育科技有限公司	1,518,665.72	0.05	7,593.33
合 计	2,804,654,179.44	99.91	7,593.33

(二)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,580,186.94	3,576,020.27
应收股利	150,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款项	3,088,256,562.96	3,446,700,393.49
合计	3,241,836,749.90	3,600,276,413.76

1、应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	3,580,186.94	3,576,020.27
合计	3,580,186.94	3,576,020.27

2、其他应收款



类别	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	1,658,880.00	0.05	1,658,880.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,095,262,326.82	99.95	7,005,763.86	0.23
合计	3,096,921,206.82	100.00	8,664,643.86	0.28

(续)

类别	期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	1,658,880.00	0.05	1,658,880.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,450,465,578.52	99.95	3,765,185.03	0.11
合计	3,452,124,458.52	100.00	5,424,065.03	0.16

(1) 年末单项计提坏账准备的其他应收款:

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
北京金兰轩投资有限公司	1,658,880.00	1,658,880.00	3 至 4 年	100.00	预计无法收回
合计	1,658,880.00	1,658,880.00		100.00	—

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款:

其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
应收关联方组合	2,904,343,001.41	93.83		3,024,211,416.75	87.60	
应收政府款项组合	155,375,103.16	5.02		311,256,603.16	9.02	
备用金、押金、保证金组合	11,965,646.57	0.39		91,418,982.93	2.65	
账龄损失率组合	23,578,575.68	0.76	7,005,763.86	23,578,575.68	0.68	3,765,185.03
合计	3,095,262,326.82	100.00	7,005,763.86	3,452,124,458.52	99.95	5,424,065.03

(3) 按账龄披露



账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	203,135,870.57	284,326,520.87
1 至 2 年	105,064,044.90	117,259,515.89
2 至 3 年	87,259,515.89	526,387,047.96
3 至 4 年	363,112,325.74	314,813,386.23
4 至 5 年	314,813,386.23	526,643,075.57
5 年以上	2,023,536,063.49	1,682,694,912.00
减：坏账准备	8,664,643.86	5,424,065.03
合计	3,088,256,562.96	3,446,700,393.49

(4) 其他应收款坏账计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额		3,765,185.03	1,658,880.00	5,424,065.03
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		3,240,578.83		3,240,578.83
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		7,005,763.86	1,658,880.00	8,664,643.86

(5) 期末其他应收款金额前 5 名单位情况



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收余 额比 例	坏账 准备
北京前门天市置业 发展有限公司	往来款	1,077,820,429.21	1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上	34.80	
北京东方融新房地 产开发有限责任公 司	往来款	558,953,497.48	5 年以上	18.05	
北京大前门投资经 营有限公司	往来款	481,246,604.46	1 至 2 年、3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上	15.54	
北京东方融成房地 产开发有限责任公 司	往来款	197,201,622.09	1 年以内	6.37	
北京东方国交文化 交流中心有限公司	往来款	195,000,000.00	1 年以内	6.30	
合计	—	2,510,222,153.24		81.06	

(三)长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司投资	7,453,094,203.08			7,453,094,203.08
对联营、合营企业投资	46,794,056.82	154,954,010.93		201,748,067.75
小计	7,499,888,259.90	154,954,010.93		7,654,842,270.83
减：长期股权投资减值 准备				
合计	7,499,888,259.90	154,954,010.93		7,654,842,270.83

2、长期股权投资明细

A 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年 计提 减值 准备	减值 准备 年末 余额
-------	------	------	------	------	----------------------	----------------------



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京前门天市置业发展有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
北京广崇房地产综合开发有限责任公司	101,880,000.00			101,880,000.00		
北京大前门投资经营有限公司	2,294,882,000.00			2,294,882,000.00		
北京大都市街贸易发展有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
北京安和美家物资总公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
北京东方融新房地产开发有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京东方融成房地产开发有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京钟鼓楼龙苑文化发展有限公司	980,000,000.00			980,000,000.00		
北京东方文化资产经营有限公司	2,905,854,407.04			2,905,854,407.04		
北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司	166,656,400.00			166,656,400.00		
北京东方文化经济发展集团有限公司	300,656,053.33			300,656,053.33		
东方紫金（北京）商务服务有限公司	365,806,994.55			365,806,994.55		
北京新北方旅游产业发展有限责任公司	0.00			0.00		
北京市东四东南盛商贸有限公司	3,358,348.16			3,358,348.16		
合计	7,453,094,203.08			7,453,094,203.08		

B 对合营企业投资

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
北京故宫前门文化产业发展有限公司	2,000,000.00	2,794,056.82								2,794,056.82	
北京故宫前门冰窖餐饮管理有限公司	1,500,000.00										
北京喜剧院有限公司	4,000,000.00										
合计	7,500,000.00	2,794,056.82								2,794,056.82	



C 对联营企业投资

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
北京前门中绿里投资有限公司	44,000,000.00	44,000,000.00	156,000,000.00		-1,045,989.07						198,954,010.93
合计											

3、重要联营企业的主要财务信息

项目	本年金额	上年金额
	北京前门中绿里投资有限公司	北京前门中绿里投资有限公司
流动资产	4,298,121,125.37	4,210,184,434.33
非流动资产	14,396,454.36	7,500,552.45
资产合计	4,312,517,579.73	4,217,684,986.78
流动负债	117,747,525.07	14,822,047.44
非流动负债	3,200,000,000.00	3,203,262,644.72
负债合计	3,317,747,525.07	3,218,084,692.16
净资产	994,770,054.66	999,600,294.62
按持股比例计算的净资产份额	198,954,010.93	199,920,058.92
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	198,954,010.93	200,000,000.00
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	457,708.61	



净利润	-4,830,239.96	-399,705.38
其他综合收益		
综合收益总额	-4,830,239.96	-399,705.38
本期收到的来自联营企业的股利		

(四) 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	129,673,144.15	20,915,683.42	912,675,839.22	777,977,809.43
租赁收入	129,367,939.56	2,905,534.44	128,505,545.33	1,320,346.92
提供劳务收入				
销售商品收入	305,204.59	18,010,148.98	784,170,293.89	762,496,376.16
修缮服务				
2. 其他业务小计	25,658,020.53	1,246,056.74	15,100,063.54	8,320,267.08
资金占用费/利息收入	7,600,890.99		8,365,381.34	8,320,267.08
服务收入				
其他收入	18,057,129.54	1,246,056.74	6,734,682.20	14,161,086.35
合计	155,331,164.68	22,161,740.16	927,775,902.76	786,298,076.51

(五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-55,620,091.87	22,181,215.35
加：资产减值准备		
信用减值准备	3,444,023.96	628,451.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,649,022.93	9,938,916.90
使用权资产折旧		
无形资产摊销	96,653.09	69,041.52



补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	6,139,636.31	3,605,828.28
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)		-4,551,932.94
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-64,993,525.10	-52,290,801.93
财务费用 (收益以“-”号填列)	95,376,032.03	60,121,451.87
投资损失 (收益以“-”号填列)	865,002.93	-788,097.16
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	7,577,827.21	-3,281,312.53
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	14,726,627.45	19,665,403.71
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-10,056,310.91	927,169,859.15
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	219,814,893.04	2,472,255,422.98
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-62,391,755.14	-3,491,718,596.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	184,628,035.9	-37,001,260.10
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	173,483,492.55	270,553,426.71
减: 现金的期初余额	270,553,426.71	1,207,701,292.00
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	-97,069,934.16	-937,147,865.29
2、现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	173,483,492.55	270,553,426.71
其中: 库存现金	86.74	677.36
可随时用于支付的银行存款	173,483,405.81	270,552,749.35



项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金和现金等价物余额	173,483,492.55	270,553,426.71
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		

十三、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2026 年 4 月 23 日批准报出。

公司名称：北京天街集团有限公司

日期：2026 年 4 月 23 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911201166688390414 (10-1)



扫描二维码
登录“电子营业执照”
系统,了解更
多登记、备案
许可、监管信息

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄庆林;沈志城;姚运海;刘文波;梁雪萍;王桂林

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其它业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

出资额 贰仟零玖拾万元人民币

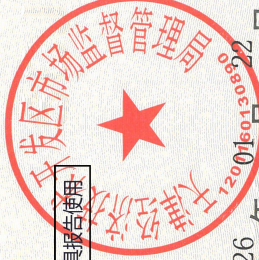
成立日期 二〇〇〇年九月十九日

主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室(存在多址信息)

此件仅用于出具报告使用

登记机关

2026 年 月 日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会（2007）27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

证书序号：0000492

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：天津市财政局

二〇二一年十二月三十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 张永强
Sex: 男
出生日期: 1974-03-03
工作单位: 河南建业联合会计师事务所
Working unit: (0105140263781)
身份证号: 410000180020

年度会验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 410000180020
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2009 年 05 月 26 日
Date of Issuance

208 年 6 月 7 日

CPA 注册会验合格
BICPA
2016 合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 注册会验合格
BICPA
2015 合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 注册会验合格
BICPA
2017 合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 注册会验合格
BICPA
2012 合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 注册会验合格
BICPA
2013 合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 注册会验合格
BICPA
2014 合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 张永强
证书编号: 410000180020

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

转出协会盖章
Group of the transferor's Institute of CPA

2007 年 11 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Group of the transferee's Institute of CPA

2007 年 12 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 王平

性别: 男

出生日期: 1972.07.23

注册号: 410000180046

工作单位: 河南信诚会计师事务所(普通合伙)

执业地址: 河南省郑州市金水区

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 410000180046
No. of Certificate

发证协会: 河南省注册会计师协会
Issuing Association of CPAs

发证日期: 2001-03-30
Date of Issuance

2011年03月23日

姓名: 王平
证书编号: 410000180046

CPA 注册检验合格 2017

记
stration

由本证书检验合格, 继续有效一年。
王平的年龄二倍向
for another year after this renewal.

2014

2015

2016

2017

年 月 日
Y M D

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

同意调出
Agree the holder to be transferred to

河南信诚会计师事务所(普通合伙)
Henan Xincheng CPAs

2013年12月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南信诚会计师事务所(普通合伙)
Henan Xincheng CPAs

2013年12月4日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred to

河南信诚会计师事务所(普通合伙)
Henan Xincheng CPAs

2013年12月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南信诚会计师事务所(普通合伙)
Henan Xincheng CPAs

2013年12月4日