

# 金融街控股股份有限公司

## 2020 年年度报告

2021 年 3 月

## 目 录

第一节 重要提示 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	3
第三节 董事会报告 .....	7
第四节 重要事项 .....	32
第五节 股份变动及股东情况.....	47
第六节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	53
第七节 公司治理 .....	60
第八节 公司债券相关情况.....	72
第九节 财务报告 .....	77
第十节 备查文件目录.....	219

## 第一节 重要提示

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

公司董事长高靛、总经理吕洪斌、财务总监张梅华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2020 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	金融街	股票代码	000402
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金融街控股股份有限公司		
公司的中文简称	金融街		
公司的外文名称	FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	FINANCIAL STREET		
公司的法定代表人	高靓		
注册地址	北京市西城区金城坊街 7 号		
注册地址的邮政编码	100033		
办公地址	北京市西城区金城坊街 7 号		
办公地址的邮政编码	100033		
公司网址	<a href="http://www.jrjkg.com.cn">http://www.jrjkg.com.cn</a>		
电子信箱	<a href="mailto:investors@jrjkg.com">investors@jrjkg.com</a>		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳证券交易所
	公司住所：北京市西城区金城坊街 7 号

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	9111000020283066XF
公司上市以来主营业务的变化情况	公司前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，主营业务为各种纸质包装箱（盒）的生产、销售；2000 年 5 月，公司实施了资产整体置换方案，主营业务变更为房地产开发和经营。2000 年 8 月 8 日，公司名称变更为金融街控股股份有限公司。
历次控股股东的变更情况	公司前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，控股股东为华西包装集团公司；2000 年 5 月，公司实施了资产整体置换方案，控股股东变更为北京金融街投资（集团）有限公司。

### 五、其他有关资料

#### 公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师姓名	李力、吴玮

### 六、主要会计数据和财务指标

	2020 年	2019 年	本年 比上年增减	2018 年
营业收入（元）	18,121,373,449.03	26,184,015,959.15	-30.79%	22,113,354,258.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,498,437,474.76	3,441,864,333.90	-27.41%	3,268,570,827.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	288,139,046.76	2,865,275,261.37	-89.94%	2,981,952,943.41

	2020 年	2019 年	本年 比上年增减	2018 年
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,889,877,867.85	2,660,294,877.91	271.76%	-9,029,133,232.71
基本每股收益（元/股）	0.84	1.15	-26.96%	1.09
稀释每股收益（元/股）	0.84	1.15	-26.96%	1.09
加权平均净资产收益率	7.02%	10.34%	下降 3.32 个百分点	10.68%
	2020 年末	2019 年末	本年末比 上年末增减	2018 年末
总资产（元）	169,207,915,755.86	161,989,875,785.91	4.46%	148,526,839,072.15
归属于上市公司股东的净资产（元）	36,393,953,513.90	34,710,159,729.61	4.85%	31,962,553,610.75

## 截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,988,929,907
--------------------	---------------

## 用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.84

## 是否存在公司债

√ 是 □ 否

## 公司是否存在最近两年连续亏损的情形

□ 是 √ 否

## 七、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,245,162,786.90	3,621,887,433.57	4,650,848,452.40	7,603,474,776.16
归属于上市公司股东的净利润	164,517,227.71	86,780,605.24	658,228,786.52	1,588,910,855.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	106,375,663.78	21,470,766.87	403,379,437.11	-243,086,821.00
经营活动产生的现金流量净额	-4,592,840,368.61	2,979,875,514.10	1,761,393,212.85	9,741,449,509.51

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在差异。

## 八、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益（含已计提资产减值准备的冲销部分）	9,193,778.66	42,502,158.12	1,513,671.00
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	39,657,944.97	20,165,518.01	113,779,332.66
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注 1）	2,857,068,132.58	100,364,026.82	117,258,314.88
委托他人投资或管理资产的损益			756,295.15
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	25,150,000.00	51,330,000.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		1,873,208.56	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益（税前）（注 2）	-453,147,782.82	631,617,765.42	23,656,461.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	104,658,895.13	-38,540,810.95	157,230,080.72
减：所得税影响额	644,623,755.62	199,745,195.07	102,096,114.67
少数股东权益影响额（税后）	-272,341,215.10	32,977,598.38	25,480,156.82
<b>合计</b>	<b>2,210,298,428.00</b>	<b>576,589,072.53</b>	<b>286,617,884.20</b>

注 1：报告期内，计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费变动主要原因：一是受《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018 年~2035 年）》影响，中信城 B 地块规划条件无法全部实现，公司与北京中信房地产有限公司以协商方式解除北京中信城 B 地块合作协议获得资金占用费；二是受上述事项影响，公司与就中信城签署订购协议的客户解约，按银行同期贷款利率向客户支付相应利息。

注 2：报告期内，公司投资性房地产公允价值变动产生的损益变动的主要原因：一是公司新竣工投资性房地产公允价值变动产生收益（税前）约 2.69 亿元，二是公司通过股权转让方式处置金融街·万科丰科中心项目，调减公允价值变动收益（税前）6.83 亿元。

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

## 第三节 董事会报告

### 一、公司经营环境及影响

#### (一) 房地产行业形势分析

##### 1. 行业政策变化分析

2020年，新冠肺炎疫情在全球蔓延，对世界经济运行产生明显影响，对我国经济社会发展也带来前所未有的冲击。面对新冠肺炎疫情影响，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。中央坚持行业调控不动摇的同时，30多个城市不同程度的升级楼市调控政策，从限购、限贷、限售等方面持续强化，部分城市针对离婚购房等现象从严了政策管理。在金融政策方面，房地产金融监管力度持续强化，人民银行、证监会试点实施控制房地产企业融资的“三道红线”政策，人民银行、银保监会建立银行房地产贷款集中度管理制度，促进房地产市场稳定发展。

##### 2. 全国市场形势分析

根据国家统计局和 WIND 数据，2020年，全国商品房销售面积为 17.6 亿平米，同比上升 2.6%，增速较 2019 年全年增加 2.7 个百分点，其中商务地产销售面积为 1.3 亿平米，同比下降 9.2%；全国商品房销售金额为 17.4 万亿元，同比上升 8.7%，增速较 2019 年全年增加 2.2 个百分点，其中商务地产销售额为 1.5 万亿元，同比下降 9.3%。分城市看，一线城市商品房销售面积同比上涨 14.3%，二线城市商品房销售面积同比下降 9.8%，三四线城市商品房销售面积同比上涨 3.1%。

根据中国指数研究院数据，2020年，百城住宅价格同比上涨 3.5%，涨幅和 2019 年基本持平。分城市看，一线城市住宅价格同比上涨 2.6%，涨幅较 2019 年提高 1.9 个百分点；二线城市住宅价格同比上涨 3.2%，涨幅较 2019 年下降 1.0 个百分点；三四线城市百城住宅价格同比上涨 4.6%，涨幅与 2019 年持平。

根据国家统计局和 WIND 数据，2020年，全国土地购置面积为 2.6 亿平米，同比减少 1.1%，降幅较 2019 年减少 10.3 个百分点；土地成交价款为 1.7 万亿元，同比增加 17.4%，增速较 2019 年上升 26.1 个百分点；土地成交价格 6763 元/平米，同比上涨 18.7%，涨幅较 2019 年提高 15.6 个百分点。

##### 3. 公司进入主要城市市场分析

	商品住宅销售面积（万平米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020年1~12月	734	1,434	1,223	1,260	4,814	2,706	2,146	1,994
2019年1~12月	791	1,354	1,107	1,394	5,149	2,565	2,982	19,84

同比变化	-7.1%	5.9%	10.5%	-9.6%	-6.5%	5.5%	-28.0%	0.5%
	商品住宅销售金额（亿元）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	3,132	5,269	3,316	2,061	4,293	3,596	3,135	3692
2019 年 1~12 月	3,033	4,457	2,657	2,156	4,458	3,008	4,125	3492
同比变化	3.3%	18.2%	24.8%	-4.4%	-3.7%	19.5%	-24.0%	5.7%

根据中国指数研究院数据，2020 年，公司所进入的上述城市商品住宅销售面积同比下降 5.9%，商品住宅销售金额同比上涨 4.0%。

	住宅用地成交面积（万平米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	603	1,491	1,536	1,369	5,161	2,092	2,911	2,178
2019 年 1~12 月	642	1,436	1,076	1,804	4,749	2,366	2,768	1,862
同比变化	-6.1%	3.8%	42.8%	-24.1%	8.7%	-11.6%	5.2%	17.0%
	住宅用地成交均价（元/平米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2020 年 1~12 月	28,821	15,526	13,314	6,741	3,162	6,233	6,141	8,324
2019 年 1~12 月	23,292	10,965	12,641	6,858	2,865	5,294	5,846	9,418
同比变化	23.7%	41.6%	5.3%	-1.7%	10.4%	17.7%	5.1%	-11.6%

根据中国指数研究院数据，2020 年，公司进入的上述城市住宅用地成交面积同比增长 3.8%，成交价格同比增长 14.4%，土地价格上涨较快。

根据世邦魏理仕和 WIND 数据，2020 年，北京、上海、天津优质写字楼的空置率分别为 16.4%、20.0%和 45.3%，空置率较 2019 年分别提高了 6.1、1.7 和 2.8 个百分点；整体租金分别为 418、289、103 元/月\*平米，较 2019 年分别下降 8.5%、13.3%、13.3%。

## （二）公司经营管理回顾

报告期内，面对新冠肺炎疫情和行业持续调整等影响，公司坚持“提效保质、优化结构、稳中求进、质量发展”的经营工作思路，有序推进复工复产，努力降低疫情对公司经营管理的影响，主要推进了以下几项重点工作：

1. 坚持党建引领，为公司发展提供保障。报告期内，面对新冠肺炎疫情影响，公司党委坚持党建引

领，认真学习、深入贯彻习近平总书记疫情期间重要讲话精神、重要指示以及十九届五中全会精神，号召公司各党组织、全体党员提高认识、担当作为，为公司疫情防控、复工达产、安全生产、项目顺利推进提供坚强的政治保障；通过多种方式开展“三会一课”及主题党日活动，巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，将主题教育成果转化成为疫情防控工作的动力；结合疫情防控实际，搭建线上交流平台，不断提升党建规范化和标准化水平；规范所属子公司组织架构及岗位设置等，着力推进打造管控有力、协同有序、决策高效、界面清晰的组织架构体系，助力公司业务发展。

**2. 强化资金管理，持续提升财务稳健性。**报告期内，面对行业资金监管的严峻形势，公司高度重视现金流安全，确保财务安全稳健：强化资金调度，科学统筹公司工程建设、项目投资、销售回款等大额资金的收支平衡，保持经营活动现金流为正；通过发行公司债券、中期票据等，为公司募集期限合理、成本较低的资金，科学匹配有息负债期限结构，降低公司整体资金成本；持续强化销售回款，积极盘活存量资产，提高资金使用效率和资产周转率。公司现金短债比、净负债率等核心财务指标得到有效改善。

**3. 深化价值营销，销售签约金额创新高。**报告期内，公司以“提价值、快去化、降风险、提效率”为营销指导原则，持续深化价值营销体系，实现销售签约额 402.0 亿元，较去年同期增长 26.0%。其中，住宅地产通过“金融街悦享家”等线上销售平台加大品牌宣传和销售推广，通过“Life 金融街·悦生活”服务体系全面推广强化两点一线管理，新开盘项目销售去化率良好，实现销售签约额 339.1 亿元（销售面积约 148.9 万平方米）；商务地产通过标准制定、强化团队、完善机制、加强调度等措施，产成品销售取得较大突破，实现销售签约额 62.9 亿元（销售面积约 23.9 万平方米）。

**4. 强化运营管理，提升项目市场竞争力。**报告期内，面对行业持续强化调控和新冠肺炎疫情影响，公司立足“大运营管理体系”，全面推进提质增效：以效率为导向，通过优化投资结构、推进产品标准化落地、强化工作前置、优化供应商管理等措施，持续提升项目前期效率；以客户需求为导向，深入分析疫情所带来的产品需求变化，从产品设计角度及时做出优化调整，持续完善产品标准和品控体系，不断提升产品品质和市场竞争力；以客户价值为核心，构建“健康智慧社区+life 金融街·悦生活”住宅产品价值体系，包括“金品家”九大金工筑品、“金智家”十大领先智慧科技、融社区“1+4+X”服务体系，提升开发项目市场竞争能力。

**5. 防疫经营并重，克服疫情的重大影响。**报告期内，面对新冠肺炎疫情的不利影响，公司写字楼板块通过强化招商运营，提升服务水平，努力推进重点项目续租/换租；商业板块通过开启线上销售、举办主题活动，积极助力客户销售，疫情缓解后重点商业项目流量和销售额恢复明显；酒店板块合理调配运营酒店资源，在保持优质服务、提升客户满意度的同时，合理优化成本费用管控。同时，公司对受疫情影响的中小微企业客户采取缓交、减免租金等措施，与客户共克时艰。报告期内，公司资产管理业务整体实现营业收入 21.6 亿元，实现息税前利润 11.4 亿元。

**6. 合理补充项目，完善战略性投资布局。**报告期内，面对战略布局区域重点城市土地市场价格上涨明显的局面，公司持续深耕五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域，同时注重提高投资管理能力，持续完善投资标准、管理体系、考核机制，在“积极参与、稳健投资”的策略下，重点参与快周转、

房地价比合理、销售现金流良好、抗风险能力强的项目。公司通过招拍挂、股权收购等方式，以合理成本在上海、佛山、惠州、天津、遵化获取项目 5 个，新增项目权益规划建筑面积 96.9 万平方米，实现权益投资额约 50 亿元。

**7. 强化风险控制，确保公司安全合规运营。**报告期内，针对新冠肺炎疫情，公司及时成立疫情防控领导小组，制定疫情防控方案并组织落实，确保开发和运营项目疫情安全。根据已建立的风险监测体系，公司从经营管理重点出发，结合疫情影响，及时分析公司所面临的外部环境风险、市场竞争风险、项目进度风险、开发项目销售风险和客户管理风险，积极制定应对措施，并安排到相关经营工作中，通过持续的风险监控和整改，不断完善内控体系，保障公司在疫情期间平稳运营，在疫情缓和后及时复工复产。

## 二、公司主营业务分析

### （一）公司总体经营状况分析

#### 1. 公司收入来源及毛利率

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入较上年同期增减	营业成本较上年同期增减	毛利率较上年同期增减
<b>分行业</b>						
房产开发	15,813,360,764.94	11,458,588,099.67	27.54%	-32.91%	-23.12%	降低 9.22 个百分点
物业出租	1,668,853,424.24	194,030,900.08	88.37%	-9.36%	21.71%	降低 2.97 个百分点
物业经营	326,410,558.07	400,387,295.06	-22.66%	-52.52%	-23.10%	降低 46.91 个百分点
其他收入	312,748,701.78	113,659,095.96	63.66%	262.20%	32.98%	提高 62.64 个百分点
<b>分地区</b>						
北京地区	4,807,362,877.66	2,889,412,637.49	39.90%	-41.76%	-30.81%	降低 9.50 个百分点
广州地区	4,221,533,690.81	2,764,856,283.40	34.51%	-43.13%	-38.91%	降低 4.52 个百分点
重庆地区	4,208,529,586.38	2,834,209,527.42	32.66%	80.99%	116.49%	降低 11.04 个百分点
苏州地区	2,167,299,979.23	1,582,217,162.77	27.00%	-	-	
上海地区	1,196,232,438.77	956,592,562.95	20.03%	-81.13%	-77.85%	降低 11.86 个百分点
天津地区	1,158,683,634.70	807,343,239.73	30.32%	3.75%	4.35%	降低 0.40 个百分点
惠州地区	313,097,393.18	285,616,999.56	8.78%	-56.70%	-49.49%	降低 13.01 个百分点
成都地区	48,633,848.30	46,416,977.45	4.56%	-	-	--

报告期内，公司房地产开发业务实现营业收入 158.13 亿元，同比下降 32.91%，毛利率为 27.54%，较去年同期下降 9.22 个百分点；其中，住宅产品实现收入 144.35 亿元，毛利率为 25.89%；商务产品收入 13.78 亿元，毛利率为 44.81%。受新冠肺炎疫情影响，公司房地产开发业务项目结算规模较去年同期下降；同时，因结算项目的结构性差异，房地产开发业务毛利率有所下滑。

报告期内，公司物业出租业务实现营业收入 16.69 亿元，同比下降 9.36%，毛利率为 88.37%，较去年同期下降 2.97 个百分点。公司物业出租业务的收入和毛利率小幅下降，主要原因是受新冠肺炎疫情影响，项目客流量和销售额明显下滑，加之给客户租金减免，租赁收入和毛利率有所下降。

报告期内，物业经营业务实现营业收入 3.26 亿元，同比下降 52.52%，毛利率为-22.66%，较去年同期下降 46.91 个百分点。公司物业经营业务下降的主要原因是受新冠肺炎疫情影响，酒店入住率和景区客流量大幅下降。

## 2. 主要客户和供应商情况

### (1) 公司主要客户情况

前五名客户合计结算金额（元）	979,065,136.43
前五名客户合计结算金额占年度营业收入比例	5.40%
前五名客户中关联方合计销售金额占年度销售总额比例	0

序号	客户名称	结算收入（元）	占年度营业收入比例
1	客户一	301,246,126.48	1.66%
2	客户二	247,980,951.65	1.37%
3	客户三	192,829,422.60	1.06%
4	客户四	142,546,859.30	0.79%
5	客户五	94,461,776.40	0.52%
合计		<b>979,065,136.43</b>	<b>5.40%</b>

### (2) 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,947,990,573.82
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	37.02%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,155,276,853.36	10.83%
2	供应商二	882,640,996.16	8.28%
3	供应商三	705,983,390.49	6.62%
4	供应商四	657,257,550.09	6.16%
5	供应商五	546,831,783.72	5.13%
合计		<b>3,947,990,573.82</b>	<b>37.02%</b>

报告期内，公司不存在对主要客户和主要供应商的依赖。

## （二）公司项目开发建设分析

### 1. 公司房地产项目储备情况

#### （1）新增项目储备一览表

城市	项目名称	土地规划用途	项目土地面积（m <sup>2</sup> ）	项目规划建筑面积（m <sup>2</sup> ）	项目取得方式	增加权益比例	土地总价（万元）	权益地价（万元）
惠州	惠州仲恺项目	住宅、商业	118,911	511,889	股权收购	100%	125,807	125,807
天津	天津东丽湖听湖小镇	住宅	179,672	197,785	股权收购	49%	---	26,500
佛山	顺德金悦府	住宅、商业	76,009	255,692	招拍挂	100%	163,989	163,989
上海	上海宝山罗店项目	住宅	35,675	100,990	招拍挂	100%	183,000	183,000
遵化	福泉地块（遵储【2020】8号）	商业	5,917	6,500	招拍挂	51%	772	394
合计			<b>416,184</b>	<b>1,072,856</b>	--	--	--	<b>499,690</b>

注：公司原持有金融街东丽湖（天津）置业有限公司（开发天津东丽湖听湖小镇）51%的股权，报告期内，经公司第九届董事会第二次会议审议同意，公司收购了金融街东丽湖（天津）置业有限公司另外 49% 股权。收购完成后，公司持有金融街东丽湖（天津）置业有限公司 100% 的股权。

#### （2）累计项目储备一览表

单位：平方米

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
北京	北京武夷花园	30%	381,442	1,181,586	1,056,722
	北京金悦郡	44%	73,241	259,232	259,232
	未来公元（1430 地块）	30%	42,900	235,771	235,771
	北京房山金悦嘉苑	100%	59,994	194,366	194,366
	北京通州园中园	80%	303,186	462,490	166,196
	金融街（长安）中心	80%	52,734	383,847	152,139
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	108,109
	融尚未来（4962 地块）	49%	27,393	123,102	77,570
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	72,894
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	67,056
	北京丰台公园懿府	50%	82,037	286,499	57,696
	北京黄村颐璟春秋	51%	22,718	94,924	57,100
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101
	漫香林第六区	100%	30,504	71,040	29,952
	金融街·南宫嘉园	80%	58,767	152,933	4,739
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125
	金融街（月坛）中心	100%	27,619	371,338	708
	廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370
廊坊金悦郡		80%	38,305	107,734	107,734
遵化	福泉地块（共 5 个子地块）	51%	197,939	249,383	249,383
	古泉小镇一期地块	100%	141,474	195,259	195,259
	仟玺·古泉酒店/遵化水世界	100%	86,385	56,459	56,459
天津	天津武清金悦府	100%	193,848	374,164	374,164

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
	大都会	50%	91,569	878,772	335,929
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	278,662
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	265,116
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	144,352
	天津西青金悦府	100%	46,861	129,216	129,216
	天津南开中心	100%	93,348	439,921	114,630
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	100,051
	天津西青锦庐	34%	55,196	98,771	98,771
	天津河东东郡	49%	34,710	83,726	83,726
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	75,242
	诺丁山	50%	122,845	239,379	47,009
	天津华苑	90%	45,884	118,509	15,003
上海	上海火车站北广场项目(上海静安融悦中心、上海静安融泰中心、金融街融府)	100%	77,274	486,187	356,133
	崇明金悦府(上海崇明 48 地块)	100%	96,239	137,492	137,492
	崇明金悦府(上海崇明 47 地块)	100%	82,707	117,085	117,085
	宝山金悦府(上海宝山罗店项目)	100%	35,675	100,990	100,990
	青浦西郊宸章	50%	20,959	62,276	35,410
	金融街(海伦)中心	100%	28,103	164,984	10,367
苏州	苏州太湖新城(融悦湾)	100%	149,064	676,996	601,726
	苏州融悦时光	80%	78,025	244,884	244,884
	常熟金悦融庭	100%	58,364	156,965	156,965
无锡	无锡新瑞地块(无锡路劲时光鸿著)	49%	76,689	208,393	208,393
	无锡金悦府(无锡鸿山地块)	100%	67,886	165,556	165,556
	无锡融府	100%	46,912	126,648	126,648

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	292,262
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	185,177
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	107,877
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	85,752
	金融街·融穗澜湾	100%	27,652	128,650	54,225
	金融街·融穗御府	100%	44,223	131,500	40,264
佛山	顺德金悦府	100%	76,009	255,692	255,692
	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	242,333
	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	227,039
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	124,247
东莞	东莞金悦府	100%	66,653	228,592	228,592
深圳	深圳融御华府	50%	24,109	145,870	145,870
惠州	惠州巽寮湾	91%	4,030,875	3,467,579	2,253,239
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	455,865
重庆	重庆两江融府	100%	224,779	407,305	380,820
	金融街·融景城	100%	277,452	1,682,456	344,661
	重庆嘉粼融府	100%	178,222	287,075	271,475
	重庆大渡口领琇长江地块	33%	75,236	214,718	214,718
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	198,924
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	86,367
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	52,238
	磁器口后街	100%	83,177	146,406	40,606
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	179,417	32,097

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	2020 年末可结算建筑面积(地上+地下)
成都	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	229,096
	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	199,724
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	108,414
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	71,730
武汉	武汉金悦府	80%	197,011	835,740	835,740
	金融街(东湖)中心	50%	102,246	229,448	229,448
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508
	武汉融御滨江	60%	28,712	111,010	111,010
合计			<b>10,695,193</b>	<b>24,502,182</b>	<b>17,065,058</b>

报告期内，公司继续坚持“深耕五大城市群中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域”的区域战略，在上海、佛山、惠州、天津、遵化通过招拍挂、股权收购等方式以合理价格补充项目资源。截至 2020 年底，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,707 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,383 万平方米）。

## 2. 公司主要房地产项目开发情况

报告期内，公司克服新冠肺炎疫情影响，根据市场形势变化和自身可售货量情况，统筹安排项目工程进度。公司实现开复工面积 813 万平方米，其中，公司实现新开工面积 244 万平方米，公司实现竣工面积 160 万平方米。主要开发项目情况如下：

城市	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)
上海	苏州太湖新城(融悦湾)	住宅 办公 商业 酒店 公寓	100%	在建	149,064	676,996	124,230	124,230	928,223	593,471
重庆	金融街·融景城	住宅 办公 商业	100%	完工	277,452	1,682,456	129,298	1,673,600	1,300,436	1,237,669
	沙坪坝融府	住宅 商业	100%	在建	72,144	240,563	220,000	220,000	152,733	136,443

注：报告期内，公司上述项目不存在达到项目可销售状态后 12 个月捂盘惜售的情况；不存在项目实际进度与计划进度 50% 以上差异的情况。

### 3. 公司房地产项目销售情况

#### (1) 总体销售情况

区域	2020 年销售面积 (平米)	2020 年销售金额 (万元)	销售金额 所占比例
北京地区（含廊坊、遵化）	326,276	1,097,260	27.29%
广州地区（含东莞、佛山、深圳）	325,815	1,035,383	25.75%
上海地区（含苏州、无锡）	370,138	904,208	22.49%
天津地区	169,142	268,418	6.68%
重庆地区	201,918	231,262	5.75%
惠州地区	154,319	195,627	4.87%
武汉地区	89,471	168,058	4.18%
成都地区	90,690	119,924	2.98%
<b>合计</b>	<b>1,727,769</b>	<b>4,020,140</b>	<b>100.00%</b>

#### (2) 主要项目销售情况

城市	项目名称	项目业态	权益比例	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	累计可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	融御华府	住宅商业	50%	145,870	87,600	82,288	82,288	423,002	0	0	0
上海	苏州太湖新城（融悦湾）	住宅办公商业酒店公寓	100%	676,996	151,756	111,377	111,377	344,275	75,273	75,273	216,730
广州	海珠融御	住宅商业	100%	162,213	99,829	83,227	39,586	222,853	76,461	42,809	221,921
东莞	金悦府	住宅商业	100%	228,592	90,750	80,177	80,177	184,340	0	0	0
惠州	金悦华府	住宅	50%	455,865	130,761	125,538	125,538	161,500	0	0	0

城市	项目名称	项目业态	权益比例	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	累计可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	金融街·融景城	住宅 办公 商业	100%	1,682,456	1,612,977	1,355,200	70,863	73,282	1,337,535	153,489	228,965
	沙坪坝融府	住宅 商业	100%	240,563	158,496	155,988	27,223	35,354	154,195	154,195	188,344

### (三) 公司持有项目经营分析

报告期内，公司在重点城市持有写字楼、商业、酒店等业态的优质物业。从城市分布结构看，公司持有的项目主要集中于北京、上海、天津、重庆等国家中心城市，资产价值高，盈利能力强；从业态结构看，公司项目主要集中于盈利能力较好的写字楼和商业业态。

#### 1. 公司主要出租物业资产状况

单位：平方米

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
北京	写字楼	金融街·万科丰科中心	50%	121,092	91%
		金融街中心	100%	111,160	61%
		德胜国际中心	100%	31,206	80%
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	100%	21,956	95%
		金融街公寓（商务长租）	100%	13,131	44%
		金融大厦	100%	11,358	100%
		其他零散写字楼	100%	6,600	100%
		金融街（月坛）中心-金融集	100%	5,581	76%
		通泰大厦	100%	1,785	100%
	商业	金融街购物中心	100%	94,806	98%
		金融街（西单）购物中心	100%	48,414	100%
		北京门头沟融悦中心	80%	32,605	25%
		金树街	100%	14,771	97%
		金熙汇	80%	12,571	55%

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
		E2 四合院 4/6 号院	100%	2,235	100%
		C3 四合院	100%	2,081	100%
		E2 四合院 5/7 号院	100%	2,577	100%
	车位配套			156,558	
上海	写字楼	金融街海伦中心	100%	78,778	76%
	商业、住宅	青浦西郊宸章	50%	7,446	---
	车位配套			37,617	
天津	写字楼	金融街南开中心	100%	85,109	74%
	写字楼	环球金融中心	100%	97,971	70%
	车位配套			16,881	
重庆	商业	磁器口后街一期	100%	56,345	20%
	商业、住宅	嘉粼融府	100%	15,625	--
	车位配套			49,489	
合计（含车位配套）				<b>1,135,748</b>	

注1：2020年12月，经公司第九届董事会第七次会议审议批准，公司和另一股东方北京万科企业有限公司将金丰万晟置业有限公司（持有金融街·万科丰科中心）100%股权及相应债权转让予中国平安人寿保险股份有限公司。截至报告期末，相关事项按协议约定办理中。

注2：公司北京门头沟融悦中心、上海青浦西郊宸章、重庆磁器口后街一期、重庆嘉粼融府竣工转为持有运营，目前上述项目尚处于培育期。

注3：受新冠肺炎疫情影响，公司金融街中心、金融街公寓（商务长租）部分客户到期退租后，意向客户入驻计划有所变化，阶段性影响项目出租率。

## 2. 公司主要经营物业资产状况

单位：平米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积 (平米)
北京	丽思卡尔顿酒店	100%	42,460

城市	项目名称	权益	规划建筑面积 (平米)
	金融街公寓（经营部分）	100%	36,847
	北京体育活动中心	100%	6,422
天津	天津瑞吉酒店	100%	64,630
	南开体育中心	100%	1,735
惠州	惠州喜来登酒店	100%	43,649
重庆	重庆融御体育中心	100%	3,300
	重庆融景体育中心	100%	1,233
合计			<b>200,276</b>

#### （四）各类融资成本期限情况

单位：万元

融资途径	期末 融资余额	融资 成本区间	期限结构			
			1 年之内	1~2 年	2~3 年	3 年以上
信托贷款	2,623,930	5.50%~7.10%	0	606,200	1,174,800	842,930
公司债券	1,860,637	2.21%~4.74%	0	0	203,183	1,657,454
银行贷款	1,591,347	4.00%~5.50%	1,000	9,791	444,148	1,136,408
中期票据	1,202,776	3.87%~5.28%	0	0	151,061	1,051,715
资产支持专项 计划-优先级	758,964	2.80%	0	0	0	758,964
保险贷款	457,000	4.75%~6.00%	0	0	0	457,000
超短期融资券	250,000	1.74%	250,000	0	0	0
<b>合计</b>	<b>8,744,654</b>	---	<b>251,000</b>	<b>615,991</b>	<b>1,973,192</b>	<b>5,904,471</b>

#### （五）土地一级开发情况

适用  不适用

## （六）公司主要利润费用分析

单位：元

科目	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
营业收入	18,121,373,449.03	26,184,015,959.15	-30.79%	报告期内，受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发业务和资产管理业务收入下降
税金及附加	1,298,343,457.34	2,323,219,341.43	-44.11%	报告期内，公司营业收入下降，相关税费及附加减少
管理费用	334,797,095.63	605,445,037.55	-44.70%	报告期内，公司加强费用管控，管理费用支出减少
财务费用	-1,451,665,388.45	1,564,732,460.25	-192.77%	报告期内，公司财务费用下降的主要原因一是公司与北京中信房地产有限公司以协商方式解除北京中信城 B 地块合作协议并获得资金占用费，二是公司融资成本有所下降

## （七）公司研发投入情况

□ 适用 √ 不适用

## （八）公司现金流状况分析

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	33,464,464,783.90	32,827,132,217.97	1.94%
经营活动现金流出小计	23,574,586,916.05	30,166,837,340.06	-21.85%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,889,877,867.85</b>	<b>2,660,294,877.91</b>	<b>271.76%</b>
投资活动现金流入小计	351,451,347.64	15,852,518.94	2117.01%
投资活动现金流出小计	774,459,538.83	866,127,678.05	-10.58%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-423,008,191.19</b>	<b>-850,275,159.11</b>	<b>--</b>
筹资活动现金流入小计	47,251,493,519.27	23,074,907,457.62	104.77%
筹资活动现金流出小计	48,926,968,752.04	25,787,229,119.33	89.73%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,675,475,232.77</b>	<b>-2,712,321,661.71</b>	<b>--</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,791,301,166.82</b>	<b>-902,142,574.15</b>	<b>--</b>

### 1. 经营活动产生的现金流量净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为98.90亿元，上年为26.60亿元。变化主要原因一是《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年~2035年）》公布，中信城B地块规划条件无法全部实现，公司与北京中信房地产有限公司以协商方式解除北京中信城B地块合作协议并收回前期支付价款，二是新增项目投资现金支出、税费支出及向合作企业提供股东借款减少。

### 2. 投资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为-4.23亿元，上年为-8.50亿元。变化主要原因是金融街（一期）资产支持专项计划（金融街中心CMBS一期）到期，公司收回次级部分。

### 3. 筹资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-16.75亿元，上年为-27.12亿元。筹资活动现金流变化的主要原因是公司根据资金市场情况和经营安排，新增净融资较上年略有增加。

### 4. 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### （九）董监高与上市公司共同投资

适用  不适用

## 三、公司非主营业务分析

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
资产减值	-900,071,643.79	-26.01%	受行业调整影响，公司北京房山金悦嘉苑、北京黄村颐璟春秋、天津熙湖臺、成都新津金悦府、成都新津花屿岛、佛山金悦府按照会计政策相关规定，计提了存货跌价准备	否
公允价值变动损益	-427,997,782.82	-12.37%	公司公允价值变动损益的主要原因一是新竣工投资性房地产公允价值变动产生收益（税前）约 2.69 亿元，二是通过股权转让方式处置金融街·万科丰科中心项目，调减公允价值变动收益（税前）6.83 亿元	是
投资收益	-166,739,887.36	-4.82%	受行业调整影响，公司部分参股公司经营亏损	否
营业外收入	139,412,021.86	4.03%	公司收到项目补偿款	否

## 四、公司资产及负债状况

### （一）主要资产重大变动情况

单位：元

科目	2020 年末		2020 年初		同比变动	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	18,817,129,300.02	11.12%	11,027,132,538.41	6.80%	70.64%	报告期内，公司货币资金增加的主要原因是公司加强资金统筹和调度，经营活动现金流较上年明显改善
短期借款	2,510,000,000.00	1.48%	50,000,000.00	0.03%	4920.00%	报告期内，公司发行的部分超短期融资券尚在存续期，截至本报告披露日已兑付完毕
其他应收款	11,783,991,570.73	6.96%	9,049,341,553.55	5.58%	30.22%	报告期内，公司与北京中信房地产有限公司以协商方式解除北京中信城 B 地块合作协议并获得资金占用费，截至本报告披露日公司已收到上述资金占用费
其他应付款	9,729,260,377.60	5.75%	4,957,865,841.38	3.06%	96.24%	报告期内，其他应收款变动原因一是经股东大会审批，公司从金融街集团下属两家非金融机构借款；二是中信城 B 地块项目因规划调整，公司与客户解约，退还客户本金并按银行同期贷款利率向其支付利息；三是合作方向公司控股项目提供股东借款

### （二）公允价值计量的资产和负债

报告期内，公司以公允价值计量的资产主要为投资性房地产。2008 年 3 月，公司制定了《投资性房地产公允价值计量管理办法》（试行），对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2015 年 2 月，公司修订了《投资性房地产公允价值计量管理办法》，修订主要内容是公司聘请具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，公司年审会计师事务所以前述评估报告为依据确定投资性房地产的公允价值。

截至报告期末，公司投入运营的计入投资性房地产项目位于北京、上海、天津等中心城市的核心区域，主要包括写字楼项目和商业项目，建筑面积合计约 105 万平方米。公司投资性房地产账面余额为 408.32 亿元，其中，完工的存量投资性房地产账面余额 334.20 亿元，在建投资性房地产账面余额 74.12 亿元。

2020 年，公司投资性房地产公允价值变动收益（税前）为-4.53 亿元，变动的主要原因：一是公司 2020 年新竣工投资性房地产公允价值变动产生收益（税前）约 2.69 亿元，二是公司通过股权转让方式处置投资性房地产金融街·万科丰科中心项目，调减公允价值变动收益（税前）6.83 亿元。

公司投入运营的写字楼项目主要有：北京金融街中心（位于北京市金融街商务核心区）、北京金融街月坛中心（位于北京市金融街商务核心区）、金融街公寓（商务长租，位于北京市金融街商务核心区）、北京金融大厦（位于北京市金融街商务核心区）、北京德胜国际中心（位于北京市德外大街西侧）、北京金融街·万科丰科中心（位于北京市丰台科技园区域）、上海金融街海伦中心（位于上海市虹口区北外滩区域）、天津环球金融中心（位于天津市和平区核心区域）、天津南开中心（位于天津市南开区核心区域）。

公司投入运营的商业项目主要有：北京金融街购物中心（位于北京市金融街商务核心区）、北京金融街（西单）购物中心（位于北京市西单商圈）、北京金树街（位于北京市金融街商务核心区）、北京 C3 四合院（位于北京市金融街商务核心区）、北京 E2 四合院 4/6 号院（位于北京市西城区白塔寺区域）、北京 E2 四合院 5/7 号院（位于北京市西城区白塔寺区域）。

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益累计公允价值变动	本期计提减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）							
2、衍生金融资产							
3、可供出售金融资产							
金融资产小计							
投资性房地产	39,685,567,316.91	-449,010,514.38	253,438.38		1,679,899,514.72	84,885,899.78	40,831,823,855.85
生产性生物资产							
其他							
其他非流动金融资产	513,830,000.00	25,150,000.00					538,980,000.00
上述合计	40,199,397,316.91	-423,860,514.38	253,438.38		1,679,899,514.72	84,885,899.78	41,370,803,855.85

报告期内，公司主要资产计量属性是否发生重大变化

适用  不适用

### （三）截至报告期末的资产权利受限情况

具体请见第九节财务报告“附注六、26 长期借款”和“附注六、49 所有权或使用权受限制的资产”。

## 五、公司投资状况分析

### （一）项目股权投资总体情况

投资子公司情况（实缴金额）		
报告期内投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
986,000,000	3,628,280,359	-72.82%

报告期内，公司保持合理的项目投资规模，项目股权投资认缴金额为 1,066,000,000 元，实缴金额为 986,000,000 元，实缴金额较去年同期下降 72.82%。

### （二）报告期内获取的重大股权投资情况

适用  不适用

### （三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### （四）金融资产投资情况

#### 1. 证券投资情况

适用  不适用

#### 2. 衍生品投资情况

适用  不适用

### （五）募集资金使用情况

#### 1. 募集资金（公司债券）使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	募集资金总体使用情况说明	
2015	面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	400,000	0	400,000	报告期内不存在变更募集资金用途及闲置两年以上募集资金	
2015	面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100,000	0	100,000		
2015	面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	400,000	0	400,000		
2016	非公开发行公司债券（第三期）	150,000	0	150,000		
2016	非公开发行公司债券（第四期）	150,000	0	150,000		
2016	面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	50,000	0	50,000		
2016	面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	200,000	0	200,000		
2019	非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	50,000	0	50,000		
2019	非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	150,000	0	150,000		
2019	非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	40,000	0	40,000		
2019	非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	110,000	0	110,000		
2019	非公开发行公司债券（第三期）（品种一）	50,000	0	50,000		
2019	非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	100,000	0	100,000		
2019	非公开发行公司债券（第四期）（品种二）	100,000	0	100,000		
2020	面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	200,000	200,000	200,000		
2020	面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	200,000	200,000	200,000		
2020	面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	100,000	100,000	100,000		
小计		<b>2,550,000</b>	<b>500,000</b>	<b>2,550,000</b>		
<b>中期票据</b>						
2015	第一期中期票据	280,000	0	280,000		报告期内不存在变更募集资金用途情况
2015	第二期中期票据	240,000	0	240,000		
2017	第一期中期票据（品种一）	190,000	0	190,000		
2017	第一期中期票据（品种二）	110,000	0	110,000		

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	募集资金总体使用情况说明
2018	第一期中期票据（品种一）	70,000	0	70,000	
2018	第一期中期票据（品种二）	260,000	0	260,000	
2020	第一期中期票据（品种一）	150,000	150,000	150,000	
2020	第一期中期票据（品种二）	146,000	146,000	146,000	
2020	第二期中期票据	194,000	194,000	194,000	
2020	第三期中期票据	253,000	0	0	
小计		<b>1,893,000</b>	<b>490,000</b>	<b>1,640,000</b>	
<b>超短期融资券</b>					
2020	第一期超短期融资券	290,000	290,000	290,000	报告期内不存在变更募集资金用途情况
2020	第二期超短期融资券	190,000	190,000	190,000	
2020	第三期超短期融资券	250,000	250,000	250,000	
小计		<b>730,000</b>	<b>730,000</b>	<b>730,000</b>	
<b>CMBS</b>					
2020	金融街中心资产支持专项计划优先级资产支持证券	760,000	760,000	760,000	报告期内不存在变更募集资金用途情况
2020	金融街中心资产支持专项计划次级资产支持证券	40,000	40,000	40,000	
小计		<b>800,000</b>	<b>800,000</b>	<b>800,000</b>	

截止报告期末，2015 年第一期中期票据、2015 年第二期中期票据、2017 年第一期中期票据（品种一）、2020 年第一期超短期融资券和 2020 年第二期超短期融资券已完成兑付。公司债详细情况请见第八节“公司债相关情况”

## 2. 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

## 3. 募集资金变更项目情况

适用  不适用

## 六、重大资产和股权出售

### （一）出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

### （二）出售重大股权情况

2020年12月，经公司第九届董事会第七次会议审议批准，公司和另一股东方北京万科企业有限公司将金丰万晟置业有限公司（持有金融街·万科丰科中心）100%股权及相应债权转让予中国平安人寿保险股份有限公司，具体请见2020年12月23日公司在指定媒体发布的《关于出售北京金丰万晟置业有限公司股权和债权的公告》。截至报告期末，相关事项按协议约定办理中。

## 七、主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要业务	实际持股比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金融街（北京）置地有限公司	房地产开发	100%	10,000	493,872	227,085	1,827	285,053	213,697
金融街重庆融拓置业有限公司		100%	60,000	225,043	103,536	214,037	60,514	45,375
广州融方置业有限公司		50%	1,000	149,804	20,204	113,985	45,904	34,636
广州融辰置业有限公司		100%	1,000	107,411	23,577	221,946	42,728	32,050
苏州融拓置业有限公司		100%	2,000	504,131	26,536	216,730	39,830	29,861
北京融德房地产开发有限公司		51%	68,700	154,002	38,676	153,227	-24,560	-25,938
北京金丰万晟置业有限公司		50%	10,000	380,552	19,866	17,552	-76,590	-59,479

### 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京金熙汇永晟企业管理有限公司	设立	正常生产经营所需
北京金熙晟景企业管理有限公司	设立	
北京融程企业管理服务有限公司	设立	
上海融祯企业管理咨询有限公司	设立	

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海融捷置业有限公司	设立	
上海融鹏置业有限公司	设立	
重庆金融街融驰置业有限公司	设立	
上海融文置业有限公司	设立	
佛山融辰置业有限公司	设立	
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	设立	
惠州市德鸿置地有限公司	收购	

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司 2021 年经营管理思路和措施

### （一）2021 年公司工作思路

2020 年 10 月,《十四个五年规划和二〇三五年远景目标建议》明确指出:坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。中国房地产市场调控政策整体将保持连续性和稳定性。

2021 年是“十四五”的开局之年,面对严峻的行业形势和激烈的竞争环境,公司将按照“双轮提效、结构优化、财务稳健、健康发展”的总体思路开展经营管理工作。

### （二）2021 年公司工作目标

1. 投资计划:2021 年,公司继续坚持“深耕五大城市群中心城市,拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域”的区域战略,重点投资市场化程度高,供需关系健康、开发效率较高的城市/区域,计划实现项目土地投资权益金额约 180 亿元。

2. 工程计划:2021 年,公司将以销定产,科学安排开复工计划。

3. 业绩计划:2021 年,公司将努力实现经营业绩稳健增长。

### （三）2021 年公司经营措施

1. 坚持党的领导,发挥党组织核心作用。2021 年是中国共产党成立 100 周年,也是“十四五”规划

的开局之年。公司将继续按照“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，深化学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想、十九届五中全会精神，将理论学习的成果有机融入公司经营管理各环节；坚持抓标准、重示范、强基础，全面提升基层党组织工作质量，持续提高基层党组织凝聚力和战斗力；继续完善和加强党组织建设，充分发挥公司党委“把方向、管大局、保落实”的作用，为公司 2021 年各项工作任务提供坚强的政治和组织保障。

**2. 加强现金回笼，持续提升财务稳健性。**2021 年，公司将加强资金统筹和调度，重点把握好项目销售签约回款、新增项目投资、项目工程投资等大额资金收支关系，持续改善公司资产负债结构，力争三年将“三条红线”管控的核心财务指标全部达标；进一步加强开发项目现金流管理，持续缩短项目经营现金流回正周期，并按照市场化定价原则加快处置低效资产，补充公司业务发展所需资金；加强自持物业资产证券化研究和创新，提高自持项目周转效率和资金效率。

**3. 强化投资能力，重点补充快周转项目。**2021 年，公司将提前研究筹划重点城市集中发布出让公告、集中组织出让土地的“两集中”土地政策，积极研究相应的土地投资策略；加强投资战略筹划，持续完善五大城市群中心城市及周边城市的区域布局，重点关注主城区及发展潜力明确的价值洼地；丰富项目投资渠道，除了传统的公开市场招拍挂外，加大城市更新、兼并收购等投资方式，以合理价格重点获取快周转项目，提高项目资金回收速度。

**4. 坚持价值营销，提高公司品牌影响力。**2021 年，公司将继续强化从客户的切身感受出发，从源头做好产品、做好服务，打造舒适的人居环境与优质的客户体验；对应差异化的目标客群采用适宜的销售通道，完善拓客管理机制及管控要求，通过多元化的客户拓展路径，提高销售效率和效果；持续优化公司产品的设计风格、园林景观、空间布局、材料选择，提升交付呈现效果，为公司产品赋能，加快项目销售去化；持续整合公司独有的教育、医疗、健康、养老、物业等特色资源，打造客户全生命周期的产品服务体系，提高“金融街”品牌的市场影响力。

**5. 聚焦产品品质，提高产品市场竞争力。**2021 年，公司将继续以满足客户需求为出发点，为客户提供绿色、健康、科技、智能的产品；加强客户研究和市场调研，从产品设计角度完善“材料部品定型+区域户型库建设+两点一线标准化建设+住宅精装配置+住宅立面”等产品标准，加强标准化成果的落地性，提升产品力；从产品采购角度持续完善成本采购系统和成本标准体系，从客户角度研究成本适配性，优化供应商管理体系，系统提升采购效率；从项目管理角度严格项目全周期计划实施管理，巩固品质控制成果，持续提升项目品质和客户满意度。

**6. 坚持以人为本，完善业绩导向型机制。**2021 年，公司将继续围绕战略发展方向和目标，按照市场对标、业绩优先的原则，健全子公司激励机制、总部部门激励机制，使员工与公司收益共享、风险共担；继续坚持“业绩领先、人品端正、责任担当、群众认可”的选人用人标准，给员工创造公平公正、前景可期的职业发展通道，打造素质优良、结构合理的后备人才梯队；多维度、多方式关爱员工的工作、健康和生活，发挥企业文化软实力的激励作用。

7. 依法合规经营，保障公司持续健康发展。2021 年，公司将在做好新冠肺炎疫情防控常态化管理基础上，推动业务持续稳定健康发展：统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，重点关注新冠肺炎疫情对客户需求、市场形势的影响，提前做好相关预案，促进公司业务稳健发展；推进风险巡查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断提升全员的合规意识、责任意识、担当意识。

## 十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的材料	调研的基本情况索引
2020 年 1 月 22 日	实地调研	机构	中金公司	就公司经营情况、公司未来发展战略、对房地产市场的分析等方面进行了沟通交流。沟通内容与公司公告内容一致。	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/stock?stockCode=000402&amp;orgId=gssz0000402#research">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/stock?stockCode=000402&amp;orgId=gssz0000402#research</a>
2020 年 9 月 16 日	实地调研	机构	中金公司、泓澄投资		
2020 年 11 月 4 日	实地调研	机构	富荣基金、工银瑞信、广发证券、国盛证券、鹏扬基金、幸福人寿		

接待次数	3
接待机构数量	9
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

## 第四节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配情况

#### (一) 公司利润分配政策制定情况

2012年8月8日，公司2012年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》，修订后的公司章程完善了公司现金分红的政策依据和分红比例、利润分配方案的审议程序、利润分配政策的变更等事项，明确提出了利润分配审批程序中加强独立董事、监事会和中小股东发挥作用的条款。《公司章程》对利润分配政策的规定符合中国证监会的规定。

#### (二) 公司 2020 年度利润分配预案

为做好 2020 年度利润分配工作，充分听取投资者特别是中小投资者的意见和诉求，保护广大投资者尤其是中小投资者的利益，公司于 2021 年 2 月 25 日发布了《关于 2020 年度利润分配预案征求投资者意见的公告》，就公司 2020 年度利润分配相关事项向广大投资者征求意见，并在制定 2020 年度利润分配预案时充分考虑了包括中小股东在内的广大投资者的意见。

公司于 2021 年 3 月 29 日召开第九届董事会第十二次会议，董事会根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，结合公司经营实际情况、业务发展需要以及广大投资者意见，提出了公司 2020 年度利润分配预案：

1. 2020 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 2,498,437,474.76 元，其中母公司净利润为 2,677,739,560.50 元。

2. 加上年初未分配利润，2020 年度公司合并报表可供分配利润为 24,254,904,020.64 元，其中母公司可供分配利润为 13,452,258,895.81 元。

3. 截至 2020 年底，公司法定盈余公积累计额已达到公司注册资本的 50%。2020 年度，公司未提取盈余公积。

4. 公司 2020 年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至 2020 年 12 月 31 日公司总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金 3 元（含税）。

公司独立董事发表独立意见：公司 2020 年度利润分配预案的制定符合公司章程及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

## 公司2020年度利润分配预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,988,929,907
现金分红金额（元）（含税）	896,678,972.10
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	896,678,972.10
可分配利润（元）	13,452,258,895.81
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%

### （三）公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况：

1. 2020 年度利润分配预案：以公司 2020 年 12 月 31 日总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。

2. 2019 年度利润分配方案：以公司 2019 年 12 月 31 日总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。

3. 2018 年度利润分配方案：以公司 2018 年 12 月 31 日总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。

#### 公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比率	以其他方式现金分红金额	以其他方式现金分红比例	现金分红总额（含其他方式）	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年（预案）	896,678,972.10	2,498,437,474.76	35.89%	0	0	896,678,972.10	35.89%
2019 年	896,678,972.10	3,441,864,333.90	26.05%	0	0	896,678,972.10	26.05%
2018 年	896,678,972.10	3,268,570,827.61	27.43%	0	0	896,678,972.10	27.43%

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

### 1. 北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）所做承诺：

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
资本运营中心及其控制的企业不直接或者间接从事与公司存在同业竞争的业务	2017年5月11日	资本运营中心在作为金融街集团控股股东且金融街集团作为金融街控股股份有限公司的控股股东期间	《金融街控股股份有限公司收购报告书》中所做承诺	履行承诺
保证在机构、人员、资产、业务和财务方面与公司保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制地位违反公司规范运作程序、不干预公司经营决策、不损害公司和其他股东的合法权益。资本运营中心及其控制的下属企业保证不以任何方式占用公司及其控制的下属企业的资金。	2017年5月11日	资本运营中心作为金融街集团的控股股东，且金融街集团作为公司的控股股东期间持续有效		履行承诺
资本运营中心及其控股公司（企业、单位）若与公司发生不可避免的关联交易，将遵循公平、公正、公开的原则，与公司依法签订协议、履行相关程序，并按照有关法律法规履行信息披露义务及办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益	2017年5月11日	资本运营中心成为金融街控股股份有限公司的控股股东金融街集团的控股股东后		履行承诺
承诺是否及时履行				是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				无

### 2. 北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）所做承诺：

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
金融街集团及其各级控股公司（企业、单位）不直接或间接从事与金融街控股股份有限公司存在同业竞争的业务	2019年6月12日	金融街集团在作为金融街控股股份有限公司的控股股东期间	《金融街控股股份有限公司详式权益变动报告书》中所作承诺	履行承诺
保证在机构、人员、资产、业务和财务方面与金融街控股股份有限公司保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用自身地位违反上市公司规范运作程序、干预上市公司经营决策、损害上市公司和其他股东的合法权益。金融街集团及其控制的其他下属企业保证不以任何方式占用金融街控股股份有限公司及其控制的下属企业的资金。	2019年6月12日	金融街集团对金融街控股股份有限公司拥有控股权期间		履行承诺

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
金融街集团及其各级控股公司（企业、单位）若与金融街控股股份有限公司发生不可避免的关联交易，将遵循公平、公正、公开的原则，与金融街控股股份有限公司依法签订协议、履行相关程序，并按照有关法律法规履行信息披露义务及办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害金融街控股股份有限公司及其他股东的合法权益	2019年6月12日	金融街集团对金融街控股股份有限公司拥有控股权期间		履行承诺
承诺是否及时履行				是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				无

### 3. 和谐健康保险股份有限公司所做承诺：

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
和谐健康保险股份有限公司将与公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。	2015年12月10日	作为公司股东期间	《金融街控股股份有限公司详式权益变动报告书》中所作承诺	履行承诺
和谐健康保险股份有限公司将不会在中国境内从事与上市公司业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动。				
将保证与上市公司之间发生的关联交易按公允的原则制定交易条件，经必要程序审核后实施				
承诺是否及时履行				是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				无

### 4. 大家人寿保险股份有限公司所做承诺：

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
大家人寿保险股份有限公司将与公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立并将继续保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。	2015年12月10日	作为公司股东期间	《金融街控股股份有限公司详式权益变动报告书》中所作承诺	履行承诺
大家人寿保险股份有限公司将不会在中国境内从事与上市公司业务构成同业竞争或潜在同业竞争的业务或活动。				
将保证与上市公司之间发生的关联交易按公允的原则制定交易条件，经必要程序审核后实施				
承诺是否及时履行				是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				无

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

### 四、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 五、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

具体信息请见第九节财务报告“附注四、27 重要会计政策、会计估计的变更”

### 六、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

### 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

具体信息请见第九节财务报告“附注七、合并范围的变动”。

### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

#### （一）现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	398
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	李力、吴玮
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	李力连续服务四年，吴玮连续服务三年

注：2020 年度公司审计费用和内控审计费用合计为 398 万元，其中，财务报表审计费用 308 万元，内控审计费用 90 万元。

#### （二）当期改聘会计师事务所和内部控制审计会计师事务所情况

适用  不适用

## 九、 年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十、 破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重组事项。

## 十一、 重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、 处罚及整改情况

适用  不适用

## 十三、 公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

## 十五、 重大关联交易

### 1. 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### 2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

### 3. 共同对外投资的关联交易

适用  不适用

### 4. 关联债权债务往来

适用  不适用

## 5. 其他重大关联交易

(1) 报告期内，经公司第八届董事会第五十八次会议审议同意，公司及各子公司 2020 年与公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）及关联人发生日常性关联交易，主要是支付物业管理费、空置费、广告费、保险费、品牌使用费等以及收取租赁费、委托管理费等事项，预计金额为 33,392 万元。根据《股票上市规则》规定，金融街集团及关联人属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2020 年 4 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司与北京金融街投资（集团）有限公司及关联人关联交易公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会审批权限内执行。

(2) 报告期内，经公司第八届董事会第五十九次会议和公司 2019 年年度股东大会审议同意，公司从北京金融街投资（集团）有限公司及其下属子公司北京华融基础设施投资有限责任公司、北京华融综合投资有限公司借入不超过 20 亿元的信用借款，年利率 5.5%，期限 3 年（1+1+1，每满 1 年双方均可选择提前终止）。借款存续期间，累计支付不超过 3.3 亿元的利息。根据《股票上市规则》规定，金融街集团及其下属子公司北京华融基础设施投资有限责任公司、北京华融综合投资有限公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2020 年 4 月 30 日和 2020 年 5 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司与北京金融街投资（集团）有限公司及其下属子公司关联交易的公告》和《2019 年年度股东大会决议公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会和股东大会审批权限内执行。

(3) 报告期内，经公司第八届董事会第五十九次会议和公司 2019 年年度股东大会审议同意，公司与北京金融街集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）续签《金融服务协议》，公司与财务公司在协议有效期内的交易额度不超过 82.04 亿元（其中：存款额度 40 亿元、贷款额度 40 亿元，贷款利息额度 2 亿元，其他服务费用额度 0.04 亿元）。根据《股票上市规则》规定，财务公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2020 年 4 月 30 日和 2020 年 5 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司与北京金融街集团财务有限公司签署<金融服务协议>暨关联交易的公告》和《2019 年年度股东大会决议公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会和股东大会审批权限内执行。

(4) 报告期内，经第八届董事会第六十次会议审议同意，长城人寿保险股份有限公司（以下简称“长城保险”）和大家财产保险有限责任公司（以下简称“大家财险”）认购公司通过昆仑信托有限责任公司发起设立的集合资金信托计划部分份额，认购金额合计 4.9 亿元。根据《股票上市规则》规定，长城保险和大家财险属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2020 年 6 月 5 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资

讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的《关于长城人寿保险股份有限公司、大家财产保险有限责任公司认购公司信托计划暨关联交易的公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会审批权限内执行。

(5) 报告期内，受《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018 年~2035 年）》影响，北京中信城 B 地块项目规划条件无法全部实现，上述事实触发公司与恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）签署的《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》的解除条款。经公司与恒泰证券友好协商，双方达成解约意向，并签署《解除协议》。详细信息请见公司于 2020 年 12 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的《关联交易的进展公告》。

## 十六、 重大合同及其履行情况

### （一） 托管、承包、租赁情况

#### 1. 托管情况

委托项目	委托管理方	委托期限	委托管理范围
北京丽思卡尔顿酒店	丽思卡尔顿国际管理公司	2006 年 10 月 ~ 2026 年 12 月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。
天津瑞吉酒店	喜来登海外管理公司	2011 年 9 月 ~ 2026 年 12 月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。
惠州喜来登酒店	喜来登海外管理公司	2019 年 5 月 ~ 2028 年 12 月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。

报告期内，公司不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的托管项目。

#### 2. 承包情况

适用  不适用

#### 3. 租赁情况

适用  不适用

### （二） 重大担保情况

#### 1. 按揭担保情况

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 800,022 万元。报告期内，公司未因上述按揭担保蒙受重大损失。

#### 2. 其他担保情况

为支持子公司业务发展，报告期内，公司对全资子公司、控股子公司和参股公司等提供担保。截至报告期末，担保情况如下：

单位：万元

公司对外担保情况（对参股子公司提供担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京武夷房地产开发有限公司	2020年5月20日，2019年年度股东大会决议公告（2020-043）	120,000	2020年6月20日~2020年11月25日	37,483	连带责任担保	5	否	是
深圳融祺投资发展有限公司	2019年4月19日，2018年度股东大会决议公告（2019-032）	125,000	2019年12月25日	36,000	连带责任保证	5	否	否
	2020年5月20日，2019年年度股东大会决议公告（2020-043）	30,000	2020年7月4日	12,600	连带责任保证	4	否	否
惠州融拓置业有限公司	2019年4月19日，2018年度股东大会决议公告（2019-032）	100,000	2019年12月26日~2020年11月18日	30,897	连带责任保证	5	否	否
重庆科世金置业有限公司	2020年5月20日，2019年年度股东大会决议公告（2020-043）	50,000	2020年8月4日	17,160	连带责任保证	5	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		600,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（A2）		97,414		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		722,650		报告期末对子公司实际担保余额合计（A4）		134,140		
注：报告期内，公司在股东大会审批额度内按股权比例为参股公司北京武夷房地产开发有限公司提供担保，被担保方不是上市公司的股东、实际控制人及其关联人。公司高级管理人员李亮在参股公司北京武夷房地产开发有限公司担任董事，根据深圳证券交易所《股票上市规则》第十章第一节 10.1.3 条及 10.1.5 条的规定，北京武夷属于公司关联方。								
公司对全资/控股子公司提供担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
金融街津塔（天津）置业有限公司	2017年4月19日，2016年年度股东大会决议公告（2017-032）	100,000	2017年8月31日	70,600	连带责任保证	17	否	否
金融街融拓（天津）置业有限公司	2017年4月19日，2016年年度股东大会决议公告（2017-032）	100,000	2017年11月15日	99,940	连带责任保证	10	否	否
金融街津门（天津）置	2018年4月16日，2017年年度	100,000	2019年1月30日~2020	28,625	连带责任保证	11	否	否

业有限公司	股东大会决议公告 (2018-024)		年 1 月 17 日					
金融街(天津)置业有限公司	2018 年 4 月 16 日, 2017 年年度 股东大会决议公告 (2018-024)	400,000	2019 年 6 月 27 日~2019 年 11 月 8 日	400,000	连带责 任保证	6	否	否
金融街融兴 (天津)置 业有限公司	2018 年 4 月 16 日, 2017 年年度 股东大会决议公告 (2018-024)	250,000	2019 年 9 月 20 日~2020 年 9 月 11 日	3,933	连带责 任保证	5	否	否
上海融兴置 地有限公司	2017 年 4 月 19 日, 2016 年年度 股东大会决议公告 (2017-032)	250,000	2017 年 11 月 15 日	250,000	连带责 任保证	7	否	否
	2018 年 7 月 2 日, 2018 年第一 次临时股东大会决 议公告(2018- 044)	100,000	2018 年 9 月 26 日	90,000	连带责 任保证	7	否	否
上海融御置 地有限公司	2017 年 4 月 19 日, 2016 年年度 股东大会决议公告 (2017-032)	360,000	2017 年 12 月 6 日 ~2018 年 11 月 30 日	80,000	连带责 任保证	7	否	否
广州融都置 业有限公司	2017 年 4 月 19 日, 2016 年年度 股东大会决议公告 (2017-032)	150,000	2017 年 12 月 21 日	4,050	连带责 任保证	7	否	否
佛山融展置 业有限公司	2018 年 4 月 16 日, 2017 年年度 股东大会决议公告 (2018-024)	180,000	2019 年 3 月 22 日~2019 年 7 月 31 日	7,600	连带责 任保证	5	否	否
	2019 年 4 月 19 日, 2018 年年度 股东大会决议公告 (2019-032) 2020 年 2 月 11 日, 关于对公司全 资子公司担保额度 进行内部调剂的公 告(2020-007)	241,000	2020 年 1 月 15 日~2020 年 2 月 21 日	240,800	连带责 任保证	5	否	否
东莞融麒置 业有限公司	2019 年 4 月 19 日, 2018 年年度 股东大会决议公告 (2019-032)	250,000	2019 年 12 月 20 日 ~2020 年 10 月 23 日	124,864	连带责 任保证	5	否	否
佛山融筑置 业有限公司	2020 年 5 月 20 日, 2019 年年度 股东大会决议公告 (2020-043)	63,000	2020 年 7 月 24 日	24,865	连带责 任保证	5	否	否
金融街重庆 置业有限公司	2018 年 4 月 16 日, 2017 年年度 股东大会决议公告 (2018-024)	400,000	2019 年 1 月 11 日	80,000	连带责 任保证	5	否	否

	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	127,000	2020年8月14日	127,000	连带责任保证	7	否	否
重庆金融街融驰置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	50,000	2020年9月22日	9,791	连带责任保证	4	否	否
金融街武汉置业有限公司	2018年4月16日, 2017年年度股东大会决议公告(2018-024) 2019年3月16日, 关于对公司全资子公司担保额度进行内部调剂的公告(2019-010)	227,700	2019年3月22日~2019年3月26日	115,900	连带责任保证	8	否	否
成都裕诚置业有限公司	2018年7月2日, 2018年第一次临时股东大会决议公告(2018-044)	40,000	2019年1月1日~2020年9月3日	37,800	连带责任保证	6	否	否
成都融方置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	30,000	2020年9月15日	6,000	连带责任保证	5	否	否
北京融晟置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	36,000	2020年12月24日	17,203	连带责任保证		否	否
湖北当代盛景投资有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	72,000	2020年5月29日~2020年12月24日	25,298	连带责任保证	6	否	否
四川雅恒房地产开发有限公司	2019年4月19日, 2018年年度股东大会决议公告(2019-032)	30,000	2019年4月29日~2020年3月19日	10,335	连带责任保证	5	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			3,350,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				512,651
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			5,312,945	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				1,854,604
<b>子公司对子公司的担保情况</b>								
<b>担保对象名称</b>	<b>担保额度相关公告披露日期</b>	<b>担保额度</b>	<b>实际发生日期</b>	<b>实际担保金额</b>	<b>担保类型</b>	<b>担保期</b>	<b>是否履行完毕</b>	<b>是否为关联方担保</b>

无			0		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	0		
公司担保总额 (即前三大项的合计)					
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	3,950,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	610,065		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	6,035,595	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,988,744		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			54.64%		
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)			0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)			1,889,519		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			169,047		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			1,889,519		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无		

### (三) 委托他人现金资产管理情况

#### 1. 报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有资金	8,044	8,044	0
合计		8,044	8,044	0

#### 2. 单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

#### 3. 委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### 4. 委托贷款情况

适用  不适用

#### (四) 其他重大合同

适用  不适用

### 十七、 其他重大事项的说明

公司全资子公司金融街(北京)置地有限公司(以下简称“北京置地”)与北京中信房地产有限公司(以下简称“中信地产”)就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块(以下简称“中信城地块”)签署了相关合作意向书和协议。(详见公司于 2011 年 1 月 5 日、2011 年 6 月 25 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告)。2017 年 7 月 21 日,经公司第七届董事会第五十九次会议审议通过,公司与北京中信房地产有限公司就中信城项目 B 地块拆迁事宜签署补充协议(详见公司于 2017 年 7 月 25 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告)。

报告期内,《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018 年~2035 年)》(以下简称“《核心区详规》”)公布,中信城 B 地块规划条件无法全部实现。经公司多轮、多角度论证评估以及与中信地产持续沟通协商,公司与中信地产协商解除中信城 B 地块合作协议,原合作协议项下关于中信城 B 地块土地使用权转让的所有约定均予以解除。(详见公司于 2020 年 12 月 23 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告)。截至本报告披露日,中信地产返还公司已付的中信城 B 地块合作价款约 50.11 亿元,并向公司支付资金占用费约 35.97 亿元。

### 十八、 公司子公司重大事项

适用  不适用

### 十九、 社会责任情况

公司作为一家国有上市房地产企业,一直注重践行社会责任,提升公司社会价值。自 2000 年资产置换上市以来,公司累计完成各项捐赠约 5000 万元,其中 2020 年公司实现各项捐赠 117 万元。

除了捐赠款物履行社会责任外,2020 年初,新冠肺炎疫情发生后,公司第一时间成立由公司董事长、党委书记、总经理任组长的应急管理小组,全面领导新冠肺炎疫情防控工作,同时公司所属各公司均成立了相应的疫情防控领导小组,全面负责所属公司新冠肺炎疫情防控工作。

#### (一) 高效组织落实,做好自身防疫工作

(1) 在内部管理上,公司及时制定新冠肺炎疫情防控预案并落地实施,坚持以人为本,自疫情爆发以

来及时采购防疫物资发送公司员工，并对员工的健康状况进行动态管理，各项工作的开展均以保障公司员工的安全为前提；

(2) 在开发项目上，公司按照政府要求在疫情严重期间关闭售楼处、施工工地及相关景区，并从项目管理、环境消杀、健康宣传、工作人员自身防护、体温监测、来自疫区人员监测等多方面展开行动，保障公司各经营项目疫情防控处于安全状态。3 月份起，公司积极响应政府要求，在保障健康安全前提下，有序推进项目复工复产；

(3) 在自持项目上，公司结合行业特点，暂停项目营业或缩短营业时间，在开放期间采取有效防控措施，公共场所及时消毒，主动做好员工和客户的防护；

(4) 在客户服务上，公司在全国各住宅项目小区迅速开展宣传科普、清洁消毒、访客测温、访客信息登记等安全健康管理工作，细心呵护客户安全，保障客户安心守家。

## (二) 践行社会责任，携手各界共克时艰

(1) 报告期内，公司对受疫情影响有实际经营困难的中小微企业客户提供支持和帮助，采取缓交、减免租金等形式支持客户经营，2020 年累计减免租金及相关费用约 1 亿元，与客户同舟共济、共克时艰。同时，公司向生活困难及受疫情影响有需要的社会群体积极捐赠，通过多种途径为所在区域捐赠防疫物品，并捐赠资金 117 万元。

(2) 报告期内，公司充分发挥“Life 金融街”线上平台优势，整合所在金融街区域资源，设立“金融街爱心驿站”，为在疫情期间坚守岗位的保安、保洁、环卫、快递等一线工作人员派发防疫物资，保障相关人员安全；通过户外屏幕、LED 广告屏等多种形式积极开展防疫宣传，取得良好社会效应；针对疫情完成“金融街配套服务资源展示平台”研发上线，实现金融街区域 130 余家商户信息展示，协助商户和消费者安全有效互动，助力金融街区域商户复工复产。

(3) 公司组织了以党员为主的社区志愿者，在做好自身防护的前提下，公司志愿者全力配合做好相关社区的疫情防控和公共服务工作。自 2020 年 2 月 14 日至 7 月 31 日，公司共有 13 个批次志愿者参与了相关社区的疫情防控工作，共历时约六个月，累计参与人次共计 753 人次，服务 40.35 万社区居民，和社区工作者一起构筑起了抗击疫情群防群治的严密防线。

## (三) 履行其他社会责任的情况

公司作为一家在深圳证券交易所上市的公司，严格遵循社会公认的商业伦理和准则，依法经营，规范运作，在企业稳健、持续发展的过程中履行社会公民的责任。

公司尊重股东，每年保持较高的现金分红比例，持续回报股东；公司重视客户，秉承“绿色、健康、智慧、人文”的理念，健全产品体系、升级服务体系，为客户提供高品质的产品和服务，提升客户满意度；公司关爱员工，通过加强梯队建设、深化机制改革、关心员工利益、丰富员工生活，构建和谐企业。

公司上述履行社会责任的具体情况详见公司同日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上刊登的

《公司 2020 年度社会责任报告》。

## 第五节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### (一) 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,298,361	0.0434%				-4,500	-4,500	1,293,861	0.0433%
1、高管锁定股	1,298,361	0.0434%				-4,500	-4,500	1,293,861	0.0433%
二、无限售条件股份	2,987,631,546	99.9566%				4,500	4,500	2,987,636,046	99.9567%
1、人民币普通股	2,987,631,546	99.9566%				4,500	4,500	2,987,636,046	99.9567%
三、股份总数	2,988,929,907	100.0000%				0	0	2,988,929,907	100.0000%

#### (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数
高 靛	211,725			211,725
赵 鹏	9,000			9,000
吕洪斌	39,750			39,750
白 力	39,675			39,675
栗 谦	179,491			179,491
卢东亮	15,900			15,900
盛华平	22,500			22,500
王志刚	127,270			127,270
张晓鹏	171,310			171,310
张梅华	129,000			129,000

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数
傅英杰	135,000			135,000
李 亮	20,250			20,250
上官清	15,000			15,000
赵泽辉	18,000	4,500		13,500
杨 轩	164,490			164,490
合计	<b>1,298,361</b>	<b>4,500</b>		<b>1,293,861</b>

报告期末，公司限售股份较报告期初变动的原因为：2018 年，公司时任董事上官清、赵泽辉以及时任高级管理人员杨轩在任期届满前离职，根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》和《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定，上述人员持有的公司股份自离职之日起六个月被 100% 锁定。上述股份 100% 锁定期满后，其持有公司股份锁定比例根据上述规定由 100% 变更为 75%，其中赵泽辉出售解除限售股后，本报告期内限售股份发生变动。

## 二、 证券发行与上市情况

### （一） 报告期内公司债发行情况

详细情况请见第八节公司债相关情况。

### （二） 公司股份总数及股东结构变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### （三） 现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、 股东和实际控制人情况

### （一） 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	69,644	年度报告披露日前 上一月末普通股股 东总数	70,066	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	无	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数	无
-----------------	--------	-----------------------------	--------	---------------------------	---	---------------------------------------	---

前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京金融街投资(集团)有限公司	国有法人	31.14%	930,708,153	0	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	15.88%	474,524,890	0	0	474,524,890	--	--
大家人寿保险股份有限公司一分红产品	其他	14.10%	421,555,101	0	0	421,555,101	--	--
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	4.83%	144,414,583	0	0	144,414,583	--	--
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	2.40%	71,615,860	-17,753,161	0	71,615,860	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.77%	52,910,000	0	0	52,910,000	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	1.34%	40,017,651	-26,905,520	0	40,017,651	--	--
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	0.80%	23,947,377	16,517,418	0	23,947,377	--	--
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	境外法人	0.61%	18,151,127	0	0	18,151,127	--	--
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	0.42%	12,426,219	-1,269,990	0	12,426,219	--	--
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1. 北京金融街投资(集团)有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;</p> <p>2. 2020年3月,经中国银保监会批准,安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司将其所持有的和谐健康保险股份有限公司100%股份转让给福佳集团有限公司及其他受让方。大家人寿保险股份有限公司、福佳集团有限公司发布的《简式权益变动报告书》披露:本次交易完成后,和谐健康保险股份有限公司与大家人寿保险股份有限公司不再存在一致行动关系,详细内容请见2020年3月24日和2020年3月31日在指定媒体发布的《简式权益变动报告书》。</p> <p>3. 除此之外,公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系,也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。</p>							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	<p>1. 北京金融街投资(集团)有限公司、长城人寿保险股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司和大家人寿保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况;</p> <p>2. 除此以外,公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况。</p>							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称			报告期末持有		股份种类			

	无限售条件股份数量	股份种类	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	930,708,153	人民币普通股	930,708,153
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	474,524,890	人民币普通股	474,524,890
大家人寿保险股份有限公司—分红产品	421,555,101	人民币普通股	421,555,101
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	144,414,583	人民币普通股	144,414,583
中国证券金融股份有限公司	71,615,860	人民币普通股	71,615,860
中央汇金资产管理有限责任公司	52,910,000	人民币普通股	52,910,000
香港中央结算有限公司	40,017,651	人民币普通股	40,017,651
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	18,151,127	人民币普通股	18,151,127
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	12,426,219	人民币普通股	12,426,219
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>1. 北京金融街投资（集团）有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；</p> <p>2. 2020 年 3 月，经中国银保监会批准，安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司将其所持有的和谐健康保险股份有限公司 100%股份转让给福佳集团有限公司及其他受让方。大家人寿保险股份有限公司、福佳集团有限公司发布的《简式权益变动报告书》披露：本次交易完成后，和谐健康保险股份有限公司与大家人寿保险股份有限公司不再存在一致行动关系，详细内容请见 2020 年 3 月 24 日和 2020 年 3 月 31 日在指定媒体发布的《简式权益变动报告书》。</p> <p>3. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。</p>		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	无		
公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易	否		

注：和谐健康保险股份有限公司于 2021 年 3 月 25 日减持公司股份 5,909,630 股，减持比例为 0.2%。

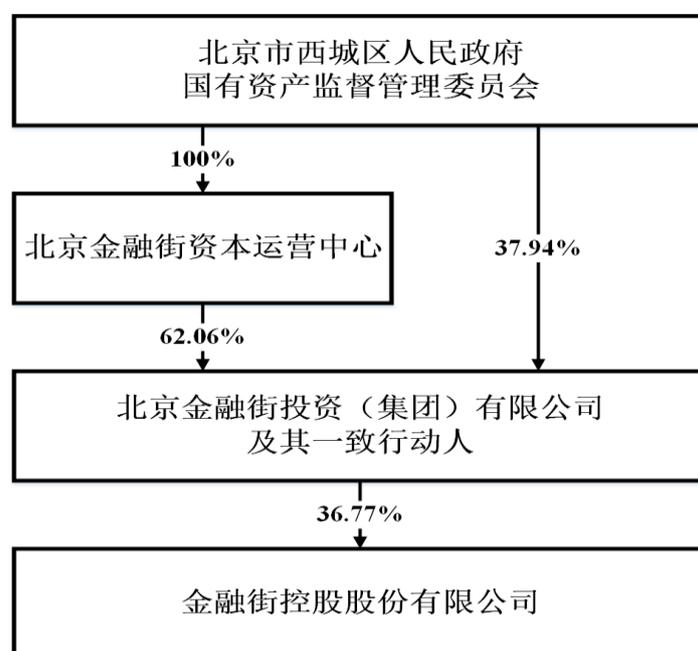
本次减持后，和谐健康保险股份有限公司持有公司股份 468,615,260 股，持股比例 15.68%。

## （二）公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
北京金融街投资（集团）有限公司	牛明奇	1996 年 5 月 29 日	91110000101337956C	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展销活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算

				机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东北京金融街投资（集团）有限公司持有恒泰证券股份有限公司（股份代码：1476.HK）6.35%的股份。北京金融街西环置业有限公司持有恒泰证券股份有限公司 8.12%的股份，北京华融基础设施投资有限责任公司持有恒泰证券股份有限公司 5.95%股份。北京金融街西环置业有限公司、北京华融基础设施投资有限责任公司为北京金融街投资（集团）有限公司控股的公司。北京华融综合投资有限公司持有金融街物业（股票代码：1502.HK）34.35%的股份，金融街集团持有北京华融综合投资有限公司 100%股份。			
报告期内控股股东是否发生变更	否			

### （三）公司实际控制人情况



截至 2020 年 12 月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）100%股权。资本运营中心持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.06%股权。金融街集团及其一致行动人合计持有公司股份 1,099,070,113 股，占公司已发行总股份的 36.77%。根据上述股权控制关系，西城区国资委为公司的实际控制人。

### （四）其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
和谐健康保险股份有限公司	古红梅	2006 年 1 月 12 日	1,390,000 万元	各种人民币和外币的健康保险业务、意外伤害保险业务，与国家医疗保障政策配套、受政府委托的健康保险业务，与健康保险有关的咨询服务业务及代理业务，与健康保险有关的再保险业务，

				国家法律、法规允许的资金运用业务，中国保监会批准的其他业务（涉及行政许可的，凭许可证经营）
大家人寿保险股份有限公司	何肖锋	2010年6月23日	3,079,000 万元	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

### （五）控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
高 靛	董事长	现任	女	1970	2017年01月19日	2023年08月30日	282,300	0	0	282,300
杨 扬	副董事长	现任	男	1968	2017年04月18日	2023年08月30日	0	0	0	0
赵 鹏	副董事长	现任	男	1973	2018年8月23日	2023年08月30日	12,000	0	0	12,000
吕洪斌	董事	现任	男	1974	2017年08月09日	2023年08月30日	53,000	0	0	53,000
	总经理				2017年01月19日	2023年08月30日				
白 力	董事	现任	男	1974	2017年02月16日	2023年08月30日	52,900	0	0	52,900
董真瑜	董事	现任	女	1989	2020年7月6日	2023年08月30日	0	0	0	0
杨小舟	独立董事	现任	男	1964	2017年08月09日	2023年08月30日	0	0	0	0
张 巍	独立董事	现任	女	1964	2020年08月31日	2023年08月30日	0	0	0	0
朱 岩	独立董事	现任	男	1971	2020年08月31日	2023年08月30日	0	0	0	0
栗 谦	监事会主席	现任	男	1965	2017年02月16日	2023年08月30日	239,322	0	0	239,322
谢 鑫	监事	现任	男	1982	2017年12月20日	2023年08月30日	0	0	0	0
卢东亮	职工监事	现任	男	1971	2011年06月24日	2023年08月30日	21,200	0	0	21,200
盛华平	常务副总经理	现任	男	1967	2017年02月24日	2023年08月30日	30,000	0	0	30,000
王志刚	副总经理	现任	男	1968	2011年07月01日	2023年08月30日	169,694	0	0	169,694
张晓鹏	副总经理	现任	男	1972	2017年2月24日	2023年08月30日	228,414	0	0	228,414
	董事会秘书				2010年01月14日	2023年08月30日				
张梅华	财务总监	现任	女	1969	2011年07月01日	2023年08月30日	172,000	0	0	172,000
傅英杰	副总经理	现任	男	1966	2017年02月24日	2023年08月30日	180,000	0	0	180,000
李 亮	副总经理	现任	男	1980	2017年02月24日	2023年08月30日	27,000	0	0	27,000
古红梅	董事	辞任	女	1968	2018年8月23日	2020年06月08日	0	0	0	0

姓名	职务	任职状态	性别	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
林义相	独立董事	任期届满离任	男	1964	2014年08月01日	2020年08月31日	0	0	0	0
牛俊杰	独立董事		男	1964	2015年03月09日	2020年08月31日	0	0	0	0

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任职务	类型	日期
董真瑜	董事	任职	2020年07月06日
张巍	独立董事	任职	2020年08月31日
朱岩	独立董事	任职	2020年08月31日
古红梅	董事	辞任	2020年06月08日
林义相	董事	任期届满离任	2020年08月31日
牛俊杰	独立董事	任期届满离任	2020年08月31日

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员的变动情况请见公司于2020年6月9日、2020年6月19日、2020年7月7日、2020年8月8日、2020年9月1日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告。

## 三、董事、监事和高级管理人员任职情况

### 1. 公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、工作经历及目前在公司主要职责

#### (1) 董事会成员

高靓：女，EMBA，硕士，曾任公司总经理、常务副总经理、副总经理，北京金融街投资（集团）有限公司董事、副总经理，金融街投资管理有限公司董事长兼总经理，北京金融街资本运营中心常务副总经理。现任公司董事长、党委副书记，恒泰证券股份有限公司董事，中国上市公司协会副会长。

杨扬：男，EMBA，硕士，曾任公司副总经理，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理，北京天桥盛世投资集团有限责任公司董事长，北京华融综合投资公司工程师，金融街协调中心副主任。现任公司党委书记、副董事长。

赵鹏：男，博士，曾任中国人寿保险股份有限公司业务管理部高级主管，中国保险监督管理委员会发展改革部副处长、处长等职务。现任公司副董事长、大家保险集团有限责任公司总经理助理和董事会秘书、北京同仁堂股份有限公司董事。

吕洪斌：男，双学士，高级工程师，曾任公司副总经理，金融街广州置业有限公司执行董事，金融街惠州置业有限公司董事长，金融街（上海）投资有限公司执行董事，金融街（天津）置业有限公司执

行董事。现任公司董事、总经理，长城人寿保险股份有限公司董事。

白力：男，硕士，曾任中国人民银行新闻处处长，团委书记（副司局级），北京市西城区人民政府区长助理，北京金融街建设指挥部常务副总指挥，中国人民银行团委书记（副司局级），北京华融综合投资有限公司董事长。现任公司董事，长城人寿保险股份有限公司董事长，北京金融街保险经纪股份有限公司董事长，长城财富保险资产管理股份有限公司董事。

董真瑜：女，硕士，曾任太平资产管理有限公司北方项目事业部业务副总裁，和谐健康保险股份有限公司资管中心另类投资部副总经理。现任公司董事，新疆金风科技股份有限公司董事，和谐健康保险股份有限公司资管中心组合管理部副总经理，沈阳通盈置业有限公司外部顾问。

杨小舟：男，博士，中国注册会计师。现任公司独立董事，中国财政科学研究院（原财政部财政科学研究所）研究员、研究生院博士生导师，信达金融租赁有限公司独立董事。

张巍：女，博士。现任公司独立董事，北京合弘威宇律师事务所主任，中成进出口股份有限公司独立董事。

朱岩：男，博士，现任公司独立董事，清华大学互联网产业研究院院长，清华经管医疗管理研究中心常务副主任，清华经管先进信息技术商业应用实验室主任，清华大学经济管理学院管理科学与工程系教授，工信部信息化百人会会员，APEC 中小企业信息化促进中心副理事长，商务部电子商务司专家，央视财经评论员，中国工业经济学会互联网经济与产业创新发展委员会副主任，数字经济百人会专家委员会委员，中国技术经济学会区块链分会理事长，中国民航信息网络股份有限公司监事会独立监事，广东精艺金属股份有限公司独立董事。

## （2）监事会成员

栗谦：男，硕士，高级工程师（教授级），曾任公司副总经理、总经理助理，金融街（北京）置业有限公司执行董事、总经理，金融街（北京）置地有限公司执行董事，金融街重庆置业有限公司执行董事，北京市慕田峪长城旅游服务有限公司董事长。现任公司监事会主席。

谢鑫：男，硕士，曾任北京金融街投资（集团）有限公司人力资源部总经理、副总经理，长城人寿保险股份有限公司人力资源部总经理。现任公司监事、北京金融街投资（集团）有限公司人力资源副总监兼人力资源部总经理、北京金融街保险经纪股份有限公司董事、航天科工智慧产业发展有限公司董事。

卢东亮：男，EMBA，硕士，高级工程师，曾任金融街（北京）置业有限公司总经理，北京金融街奕兴置业有限公司总经理，北京金石融景房地产开发有限公司董事长，金融街武汉置业有限公司总经理。现任公司职工监事、金融街武汉置业有限公司执行董事。

## （3）高级管理人员

盛华平：男，学士，工程师，曾任公司副总经理，金融街（上海）投资有限公司执行董事，金融街重庆置业有限公司执行董事、总经理。现任公司常务副总经理，北京金融街资产管理有限公司董事长兼总经理，北京绿色交易所有限公司董事。

王志刚：男，硕士，国家一级注册建筑师，曾任公司总经理助理，北京金融街顾问有限公司执行董

事、总经理，北京金石融景房地产开发有限公司董事长，北京天石基业房地产开发有限公司董事长、总经理，京津融都（天津）置业有限公司董事长兼总经理。现任公司副总经理。

张晓鹏：男，硕士，曾任长城人寿保险股份有限公司董事会秘书，北京金融街建设集团董事会办公室主任，金融街成都置业有限公司执行董事、总经理。现任公司副总经理、董事会秘书，金融街控股（香港）有限公司执行董事和总经理，中证焦桐基金管理有限公司副董事长。

张梅华：女，硕士，高级会计师、注册会计师、注册税务师，曾任公司财务副总监，融信（天津）投资管理有限公司执行董事。现任公司财务总监，北京金融街集团财务有限公司董事。

傅英杰：男，博士，高级工程师（教授级），国家一级注册建筑师，曾任公司总建筑师，北京市建筑设计研究院科技质量部副部长。现任公司副总经理。

李亮：男，硕士，曾任金融街（天津）置业有限公司执行董事兼总经理、金融街（北京）置业有限公司总经理。现任公司副总经理，金融街（北京）置业有限公司执行董事。

## 2. 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
杨 扬	北京金融街投资（集团）有限公司	副总经理	2014年01月23日	2020年2月12日	否
		党委委员	2018年03月30日	至今	
吕洪斌	长城人寿保险股份有限公司	董事	2018年08月28日	2021年8月27日	否
白 力	长城人寿保险股份有限公司	董事长	2018年8月28日	2021年8月27日	是
董真瑜	和谐健康保险股份有限公司	资管中心另类经理	2019年7月12日	2020年1月13日	是
		资管中心另类投资部副总经理	2020年5月18日	2020年10月26日	
		资管中心组合管理部副总经理	2020年10月27日	至今	
谢 鑫	北京金融街投资（集团）有限公司	人力资源副总监兼人力资源部总经理	2017年12月20日	---	是

## 3. 公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

## 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

### 1. 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、领取情况

公司第七届董事会第二十八次会议以及2015年年度股东大会审议通过了《公司董事和监事薪酬管理办法》和《公司高级管理人员基本年薪及福利补贴标准》。（详见公司于2016年4月30日和2016年5月28日刊登

在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告)。

报告期内，公司董事、监事以及高级管理人员根据上述办法和标准，实际从公司获得税后报酬总额为 3102 万元。

## 2. 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：元

姓名	职务	性别	出生年份	报告期内任职状态	从公司获得的税后报酬总额
高 靛	董事长	女	1970	现任	3,832,222
杨 扬	副董事长	男	1968	现任	2,926,511
赵 鹏	副董事长	男	1973	现任	0
吕洪斌	董事、总经理	男	1974	现任	3,456,529
白 力	董事	男	1974	现任	0
董真瑜	董事	女	1989	现任	0
杨小舟	独立董事	男	1964	现任	181,600
张 巍	独立董事	女	1964	现任	61,600
朱 岩	独立董事	男	1971	现任	61,600
栗 谦	监事会主席	男	1965	现任	3,161,533
谢 鑫	监事	男	1982	现任	0
卢东亮	监事	男	1971	现任	1,474,694
盛华平	常务副总经理	男	1967	现任	2,830,201
王志刚	副总经理	男	1968	现任	2,239,011
张晓鹏	副总经理董事会秘书	男	1972	现任	2,478,563
张梅华	财务总监	女	1969	现任	2,560,965
傅英杰	副总经理	男	1966	现任	2,390,897
李 亮	副总经理	男	1980	现任	2,562,389
古红梅	董事	女	1968	辞任	565,810
林义相	独立董事	男	1964	任期届满离任	120,000
牛俊杰	独立董事	男	1964	任期届满离任	120,000
合 计	--	--	--	--	<b>31,024,125</b>

注：上表公司非独立董事和高级管理人员报告期内从公司获取的报酬包括其年度固定薪酬等（如有）和经

年度业绩考核后公司授予其的 2019 年度激励基金（如有）。

### 3. 公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1. 公司员工专业结构情况

专业分工	人数（人）	占员工总数比例
营销客服	1,767	49.80%
工程管理	456	12.85%
战略运营	245	6.91%
行政管理	211	5.95%
财务管理	202	5.69%
成本招采	138	3.89%
人力资源管理	113	3.18%
规划设计	97	2.73%
投融资管理	87	2.45%
安全管理	85	2.40%
审计风险	59	1.66%
信息技术	44	1.24%
党群	31	0.87%
拆迁	13	0.37%
合计	3,548	100%

### 2. 公司员工教育结构情况

教育程度	人数（人）	占员工总数比例
博士研究生	1	0.03%

教育程度	人数（人）	占员工总数比例
硕士研究生	313	8.82%
大学本科	1,545	43.55%
大学专科及以下	1,689	47.60%
合计	3,548	100%

### 3. 薪酬政策

报告期内，公司不断完善开发项目的考核激励机制，实施了《开发项目前期效率激励管理办法》激励制度，将项目的进度、销售等指标与项目开发和销售团队的收入挂钩，一方面提高了项目管理人员的收入，促进项目管理和销售人才的成长；另一方面，提升了公司开发项目的管理水平，从而整体上提升公司的经营管理水平和市场竞争力。

### 4. 员工培训

报告期内，公司立足“金序列”后备人才培养品牌和“融序列”公司培训品牌开展员工培训培养工作，为公司的长远战略发展奠定坚实的人才基础。公司“金鹏计划”及“金翼计划”第一期后备人才培养项目持续开展，共计有 51 名骨干人员参加一期培训项目。“金羽计划”后备人才共计 280 余名，通过项目参访、沟通洽谈会、沙盘模拟、外派培训、线上学习等累计参训 5100 课时。2020 年度“金榜计划”组织 2018 届、2019 届及 2020 届金榜生培训，根据金榜生培养方案组织完成培训、轮岗、导师辅导等。基于 2020 年疫情防控，公司创新培训方式，通过课程直播、线上学习、优秀专业书籍阅读自学、线上座谈分享等多种多样的方式开展金榜生培训工作。公司“融序列”培训体系组织开展业务培训 580 余次，参训人数达 22,500 余人次，累计参训约 85,000 课时。公司通过协调各业务职能部门，联合推进融享计划的落地实施，促进公司五大业务能力进一步提升。

### 5. 劳务外包情况

适用  不适用

## 第七节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司规范运作指引》和《企业内部控制指引》等法律法规的要求，持续完善公司治理，始终坚持规范运作，维护公司良好的资本市场形象。

**1. 坚持党建引领，为公司发展提供保障。**报告期内，面对新冠肺炎疫情影响，公司党委坚持党建引领，认真学习、深入贯彻习近平总书记疫情期间重要讲话精神、重要指示以及十九届五中全会精神，号召公司各党组织、全体党员提高认识、担当作为，为公司疫情防控、复工达产、安全生产、项目顺利推进提供坚强的政治保障；通过多种方式开展“三会一课”及主题党日活动，巩固“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，将主题教育成果转化为疫情防控工作的动力；结合疫情防控实际，搭建线上交流平台，不断提升党建规范化和标准化水平；规范所属子公司组织架构及岗位设置等，着力推进打造管控有力、协同有序、决策高效、界面清晰的组织架构体系，助力公司业务发展。

**2. 依法公司治理，提高规范运作水平。**报告期内，公司持续严格按照法定程序要求开展三会管理，深入学习监管部门最新下发的法律法规并应用到日常治理工作当中，保障公司持续、稳定、健康发展。公司按照真实、准确、完整、及时、公平的原则开展信息披露工作，确保公司全体股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。截止 2020 年末公司制度体系包括基本制度 43 项、管理规章 71 项和工作指引 203 项，为公司经营管理依法合规、财务报告真实完整、重大资产安全提供了有力支持。

**3. 加强监督管控，提升风险管理能力。**报告期内，公司积极发挥职能部门监督检查作用，全面推动所属公司开展内部审计，完善内控体系建设、强化审计成果应用、加强业务培训交流，提高全员合规意识和责任意识；优化内控管理，提高风险预警的前瞻性和及时性，保障公司依法合规经营，促进公司持续、稳定、健康发展。

**4. 深入调研学习，保障董事会科学决策。**报告期内，公司董事会顺利完成董事会换届，新任董事及时对拟投资的重大项目进行现场踏勘，详细调研拟投资项目相关情况，保障董事会对重大项目投资决策的科学性，控制重大项目投资风险；公司董事、监事和高级管理人员继续积极参加中国证监会、北京证监局组织的相关专题培训，持续提高各级管理人员的合规意识、责任意识，提升公司董事、监事和高管人员的科学履职水平。

**5. 加强内幕信息管理，严控内幕信息泄露。**公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关要求，严格执行公司《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，公司不存在因内幕信息违规受到监管部门查处的情况。公司及公司相关人员未发生因内幕信息知情人登记制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

报告期内，公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

### 1. 业务分开情况

公司具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售、物业运营各环节、各方面的经营与运作均独立于控股股东及其控制的企业。

### 2. 资产分开情况

在资产方面，公司与第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司只有股权投资关系，双方资产完全分开。

### 3. 人员分开情况

公司董事长与总经理分开，不由同一人兼任。截至本报告披露日，公司有高级管理人员七名，由一名总经理、一名常务副总经理、四名副总经理、一名董事会秘书（兼公司副总经理）、一名财务总监组成，公司高级管理人员均在公司领取工资。公司建立了独立的劳动、人力及薪酬等管理体系和完整规范的规章制度，公司拥有独立的员工队伍，这些员工均与公司签订劳动合同，在公司领取工资，与第一大股东及其附属企业完全分开。

### 4. 机构分开情况

公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层等组织机构，公司第一大股东按法定程序参与公司决策。公司拥有独立完整的组织机构，与第一大股东机构完全分开。

### 5. 财务分开情况

公司与第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司拥有各自独立的财务负责人和财务会计工作人员，各自独立建帐，拥有独立的银行帐号，实行独立的财务管理制度，建立了独立的财务核算体系，公司与第一大股东的财务完全分开。

公司与第一大股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### （一）本报告期股东大会情况

会议届次	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	67.48%	2020 年 05 月 20 日	2020 年 05 月 21 日	《中国证券报》、 《证券时报》、《上 海证券报》和巨潮 资讯网 (http://www.cninfo. com.cn)
2020 年第一次临时股东大会	67.61%	2020 年 07 月 06 日	2020 年 07 月 07 日	
2020 年第二次临时股东大会	67.55%	2020 年 08 月 31 日	2020 年 09 月 01 日	

### （二）表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### （一）独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况					
独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	亲自出席 次数	委托出席 次数	缺席次数	是否连续 两次未亲自 参加会议
林义相	10	10	0	0	否
牛俊杰	10	10	0	0	否
杨小舟	18	18	0	0	否
张巍	8	8	0	0	否
朱岩	8	8	0	0	否
独立董事列席股东大会次数			3		

### （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事对公司有关事项未提出异议。

### （三）独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》和《独立董事工作制度》，通过参加公司董事会等相关会议、赴一线公司调研和踏勘等多种形式深入了解公司情况，独立履行职责，在公司完善法人治理结构和内控制度、生产经营、财务管理、对外担保、关联交易、聘请会计师事务所及其他重大事项决策方面，多次进行主动查询，并在相关董事会会议上发表意见并被公司

采纳，同时公司独立董事还按照有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见。

## 六、董事会及下设专业委员会在报告期内履行职责情况

### （一）董事会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会共召开 18 次董事会会议。董事会成员积极认真履行职责，在召开董事会前，主动深入了解决议事项的相关情况和具体资料，为董事会重要决策进行充分准备；通过会议审议和讨论，对公司的经营管理状况、项目销售进度、重大投资项目详细了解、审查，保障董事会科学决策。

公司第八届董事会第五十六次会议于 2020 年 2 月 20 日召开。本次会议决议已于 2020 年 2 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第五十七次会议于 2020 年 3 月 13 日召开。本次会议决议已于 2020 年 3 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第五十八次会议于 2020 年 4 月 20 日召开。本次会议决议已于 2020 年 4 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第五十九次会议于 2020 年 4 月 28 日召开。本次会议决议已于 2020 年 4 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第六十次会议于 2020 年 6 月 3 日召开。本次会议决议已于 2020 年 6 月 5 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第六十一次会议于 2020 年 6 月 18 日召开。本次会议决议已于 2020 年 6 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第六十二次会议于 2020 年 6 月 30 日召开，公司董事会成员八名（董事古红梅辞职），实际参与表决董事八名，会议以 8 票赞成、0 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《修订〈高级管理人员绩效考核办法〉的议案》、《公司 2019 年度非独立董事、高级管理人员绩效考核结果的议案》和《关于将金融街（长安）中心金熙汇地下商业计入投资性房地产的议案》。

公司第八届董事会第六十三次会议于 2020 年 8 月 6 日召开。本次会议决议已于 2020 年 8 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第八届董事会第六十四次会议于 2020 年 8 月 13 日召开，公司董事会成员九名，实际参与表决董事九名，会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《申请成立 4 家 SPV 公司的议案》。

公司第八届董事会第六十五次会议于 2020 年 8 月 27 日召开。本次会议决议已于 2020 年 8 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第九届董事会第一次会议于 2020 年 8 月 31 日召开。本次会议决议已于 2020 年 9 月 1 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第九届董事会第二次会议于 2020 年 9 月 18 日召开，公司董事会成员九名，实际参与表决董事九名，会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司收购惠州市德鸿置地有限公司 100% 股权的议案》、《关于公司收购天津听湖小镇项目公司 49% 股权的议案》和《关于金融街（南开）中心部分面积

由持有经营转为对外销售的议案》。

公司第九届董事会第三次会议于 2020 年 10 月 29 日召开。本次会议决议已于 2020 年 10 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第九届董事会第四次会议于 2020 年 11 月 18 日召开，公司董事会成员九名，实际参与表决董事九名，会议以 9 票赞成、0 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于成立两家 SPV 公司的议案》和《金融街控股股份有限公司为金融街融泰中心 2~5 号楼提供按揭担保的议案》，以 8 票赞成、1 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于金融街物业股份有限公司租赁金树街项目 F2K（B1+L1+L2）商铺暨关联交易的议案》。

公司第九届董事会第五次会议于 2020 年 11 月 27 日召开，公司董事会成员九名，实际参与表决董事九名，会议以 9 票赞成、0 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司组织架构调整的议案》。

公司第九届董事会第六次会议于 2020 年 12 月 14 日召开，并于 2020 年 12 月 18 日收到全体董事的表决意见。本次会议决议已于 2020 年 12 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第九届董事会第七次会议于 2020 年 12 月 21 日召开，并于 2020 年 12 月 22 日收到全体董事的表决意见。本次会议决议已于 2020 年 12 月 23 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

公司第九届董事会第八次会议于 2020 年 12 月 25 日召开，公司董事会成员九名，实际参与表决董事八名，会议以 8 票赞成、1 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于华利佳合酒店管理重庆有限公司购买金融街重庆公司融景中心项目暨关联交易的议案》。

## （二）董事会下设专业委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会战略与投资决策委员会、审计委员会、公司提名委员会、薪酬与考核委员会和风险管理委员会根据各自工作职责和计划开展工作，就公司重大项目投资决策、风险审计、内部控制、聘请会计师事务所等重大事项召开会议，为董事会科学决策提供专业意见建议，有效履行了职责。

报告期内，公司战略与投资决策委员会召开 4 次会议、审计委员会召开 6 次会议、风险管理委员会召开 2 次会议，薪酬与考核委员会召开 2 次会议，公司提名委员会召开 2 次会议。

### 1. 董事会战略与投资决策委员会履行职责情况

公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 4 月 14 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2019 年度经营工作情况；（2）审议关于修订《财务会计制度》的议案；（3）审议公司 2019 年度财务报告；（4）审议公司 2019 年度投资性房地产公允价值的议案；（5）审议公司 2019 年财务决算报告；（6）审议公司 2019 年度利润分配预案；（7）审议公司 2019 年度内部控制自我评价报告；（8）审议公司截至 2019 年 12 月 31 日关联交易和担保的内部审核报告；（9）听取关于富饶案件的情况汇报；（10）审议公司 2019 年年度报告；（11）审议公司 2019 年度社会责任报告；（12）审议公司 2020 年度经营工作计划；（13）听取公司经营收支安排及现金流平衡的工作汇报；（14）审议公司 2020 年度新增债务融资的议案；（15）审议公司 2020 年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债务融资提供

担保的议案；（16）审议公司 2020 年度预计新增财务资助额度的议案；（17）审议公司 2020 年度为购房客户提供按揭担保的议案；（18）审议公司与北京金融街投资（集团）有限公司及关联人 2020 年度日常性关联交易的议案；（19）审议公司与北京金融街投资（集团）有限公司及其下属子公司关联交易的议案；（20）审议公司与北京金融街集团财务有限公司签署《金融服务协议》暨关联交易的议案；（21）审议公司公开发行公司债券的议案；（22）审议关于发行非金融企业债务融资工具的议案。

公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 4 月 24 日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）听取公司 2020 年第一季度经营工作情况；（2）审议关于公司会计政策变更的议案；（3）审议公司 2020 年第一季度财务报告；（4）审议公司 2020 年第一季度报告。

公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2020 年第三次会议于 2020 年 8 月 17 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2020 年半年度经营工作情况；（2）审议公司 2020 年半年度财务报告；（3）听取公司 2020 年上半年审计工作总结及下半年审计工作计划；（4）听取关于公司截至 2020 年 6 月 30 日关联交易和担保的审核报告；（5）听取关于公司截至 2020 年 6 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项审核报告；（6）审议公司 2020 年半年度报告。

公司第九届董事会战略与投资决策委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 10 月 26 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2020 年三季度经济指标完成情况；（2）审议公司 2020 年三季度竣工投资性房地产公允价值的议案；（3）审议公司 2020 年三季度财务报告；（4）审议公司 2020 年第三季度报告。

## 2. 董事会审计委员会履行职责情况

报告期内董事会审计委员会召开 6 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第八届董事会审计委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 2 月 7 日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）审议公司 2019 年度财务报表（未审计）以及关于公司 2019 年会计报表的事项说明；（2）审议公司 2019 年年度报告审计工作总体安排；（3）审议董事会审计委员会 2019 年工作总结和 2020 年工作计划。

公司第八届董事会审计委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 3 月 9 日召开，本次会议审议通过了公司 2019 年度财务报表初稿。

公司第八届董事会审计委员会 2020 年第三次会议于 2020 年 4 月 14 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2019 年度经营工作情况；（2）审议关于修订《财务会计制度》的议案；（3）审议公司 2019 年度财务报告；（4）审议公司 2019 年度投资性房地产公允价值的议案；（5）审议公司 2019 年财务决算报告；（6）审议公司 2019 年度利润分配预案；（7）审议公司 2019 年度内部控制自我评价报告；（8）审议公司截至 2019 年 12 月 31 日关联交易和担保的内部审核报告；（9）听取关于富饶案件的情况汇报；（10）审议公司 2019 年年度报告；（11）审议公司 2019 年度社会责任报告；（12）审议公司 2020 年度经营工作计划；（13）听取公司经营收支安排及现金流平衡的工作汇报；（14）审议公司 2020 年度新增债务融资的议案；（15）审议公司 2020 年度为全资子公司、控股子公司及参股公司债务融资提供担保的议案；

(16) 审议公司 2020 年度预计新增财务资助额度的议案；(17) 审议公司 2020 年度为购房客户提供按揭担保的议案；(18) 审议公司与北京金融街投资（集团）有限公司及关联人 2020 年度日常性关联交易的议案；(19) 审议公司与北京金融街投资（集团）有限公司及其下属子公司关联交易的议案；(20) 审议公司与北京金融街集团财务有限公司签署《金融服务协议》暨关联交易的议案；(21) 审议公司 2019 年财务报告的内部审核报告；(22) 审议会计师事务所对公司 2019 年度审计工作的总结报告；(23) 审议公司聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2020 年度财务报告审计与内部控制审计机构的议案。

公司第八届董事会审计委员会 2020 年第四次会议于 2020 年 4 月 24 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：(1) 听取公司 2020 年第一季度经营工作情况；(2) 审议关于会计政策变更的议案；(3) 审议公司 2020 年第一季度财务报告；(4) 审议公司 2020 年第一季度报告；(5) 审议关于公司截至 2020 年 3 月 31 日关联交易和担保的审核报告；(6) 审议 2020 年第一季度公司内部控制建设情况报告。

公司第八届董事会审计委员会 2020 年第五次会议于 2020 年 8 月 17 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：(1) 听取公司 2020 年半年度经营工作情况；(2) 审议公司 2020 年半年度财务报告；(3) 审议公司 2020 年上半年审计工作总结及下半年审计工作计划；(4) 审议关于公司截至 2020 年 6 月 30 日关联交易和担保的审核报告；(5) 审议关于公司截至 2020 年 6 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项审核报告；(6) 审议公司 2020 年半年度报告。

公司第九届董事会审计委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 10 月 26 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：(1) 听取公司 2020 年三季度经济指标完成情况；(2) 审议公司 2020 年三季度竣工投资性房地产公允价值的议案；(3) 审议公司 2020 年三季度财务报告；(4) 审议公司 2020 年三季度审计工作总结及四季度审计工作计划；(5) 审议关于公司截至 2020 年 9 月 30 日关联交易和担保的审核报告；(6) 审议关于公司截至 2020 年 9 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项审核报告；(7) 审议公司 2020 年第三季度报告；(8) 审议关于修订《内部审计管理制度》的议案。

### 3. 董事会风险管理委员会履行职责情况

报告期内董事会风险管理委员会召开 2 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第八届董事会风险管理委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 4 月 14 日召开，本次会议审议通过了如下事项：(1) 审议公司 2019 年度全面风险管理报告；(2) 审议北京金融街集团财务有限公司 2019 年度持续风险评估报告。

公司第八届董事会风险管理委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 8 月 17 日召开，本次会议审议通过了如下事项：(1) 审议北京金融街集团财务有限公司 2020 年半年度持续风险评估报告。

### 4. 董事会薪酬与考核委员会履行职责情况

报告期内董事会薪酬与考核委员会召开 2 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 6 月 30 日召开，本次会议审议通过了如下事项：(1) 审议修订《高级管理人员绩效考核办法》的议案；(2) 审议公司 2019 年度非独立董

事、高级管理人员绩效考核结果。

公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 8 月 25 日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）审议公司第九届董事会期间高级管理人员报酬的议案；（2）审议公司第九届董事会非独立董事报酬的议案；（3）审议公司第九届董事会独立董事报酬的议案；（4）审议公司第九届监事会监事报酬的议案。

## 5. 提名委员会履行职责情况

报告期内董事会提名委员会召开 2 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第八届董事会提名委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 6 月 15 日召开，本次会议审议通过了如下事项：审议董真瑜女士为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。

公司第八届董事会提名委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 8 月 3 日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）审议公司第九届董事会非独立董事候选人的议案；（2）审议公司第九届董事会独立董事候选人的议案。

## 七、监事会工作情况

### （一）报告期内监事会工作概况

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定，依法独立履行各项职责。监事会通过参加相关会议、深入重点项目考察调研、对各级管理人员进行访谈等多种方式，持续关注公司经营状况，对公司事项具有充分知情权。同时，监事会主要开展了以下工作：

**1. 充分准备，平稳顺利完成换届。**公司第八届监事会于 2020 年 8 月任期届满，根据《公司章程》规定，监事会应进行换届选举。监事会换届严格遵守监管法律规章，依法合规履行审议程序和披露义务。于 2020 年 8 月 31 日，公司第九届监事会顺利选举产生，实现了公司监事会平稳顺利换届的目标，稳定了公司内部治理结构，促进了公司的平稳发展。

**2. 尽责履职，依法依规监督决策。**报告期内，公司监事会召开会议 5 次，审议议题 11 项，审查了公司定期报告、监事会工作报告、内部控制自我评价报告、会计政策变更等重要事项，依法尽责履职，保障公司规范运行，维护了股东的合法权益；列席董事会会议 18 次，除公司日常经营决策外，重点关注了公司战略的落地及实施、投资拓展、重大经营风险、关联交易等事项，认真行使监督权，依法对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，促进公司合法规范、稳定快速的发展。

**3. 研究学习，持续提升履职效果。**报告期内，监事会成员主动参加相关机构的各类专题培训和学习活动，加强与监管机构、行业协会及优秀企业的沟通交流，抓住交流机会借鉴优秀的监管经验，及时了解并掌握最新的监管要求、监管政策、责任义务等方面的内容，提高监管规则意识、掌握最新政策导向，进一步提升监事会的履职效果，为公司规范运作提供有力支撑。

**4. 一线调研，了解公司经营状况。**报告期内，公司监事会继续坚持深入一线、深入基层的工作原则和

工作方式，克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，赴重庆、成都、苏州、上海、广州、惠州、武汉及北京区域各子公司开展调研工作共计 13 次，实地考察重点在建工程项目、重点在售/在租项目，对子公司的业务经营和内部管理进行了解和检查，重点关注各子公司在落实公司战略、投资拓展、重大经营风险、关联交易等方面的情况，全面掌握各子公司经营和管理的实际情况。在充分调研的基础上，监事会形成调研报告并将调研结果向公司反馈，不定期提交调研材料及提出管理意见建议，为公司实施有效监督、防控重大节点风险提供了依据。

**5. 基层调研，重视公司人才培养。**报告期内，访谈子公司经理班子成员、部门负责人、业务骨干、一线员工近 200 人次，通过一对一面谈、多人访谈、全部门座谈等多种访谈方式充分交流，多方面、多层次的了解基层员工的工作成果和工作诉求，并及时向公司管理层进行反馈；同时，监事会在员工沟通过程中，注重发现优秀人才，强调对员工的培养。

## （二）报告期内监事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内公司监事会共召开 5 次会议，会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下：

1. 公司第八届监事会第十四次会议于 2020 年 4 月 28 日召开，本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：（1）表决通过了公司监事会 2019 年度工作报告；（2）表决通过了公司 2019 年年度报告；（3）表决通过了公司 2019 年度内部控制自我评价报告；（4）表决通过了关于公司会计政策变更的议案；（5）表决通过了公司 2020 年第一季度报告。

2. 公司第八届监事会第十五次会议于 2020 年 8 月 6 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：表决通过了公司第九届监事会监事候选人的议案。

3. 公司第八届监事会第十六次会议于 2020 年 8 月 27 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：表决通过了公司 2020 年半年度报告。

4. 公司第九届监事会第一次会议于 2020 年 8 月 31 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：（1）表决通过了选举公司第九届监事会主席的议案；（2）表决通过了公司第九届监事会监事报酬的议案。

5. 公司第九届监事会第二次会议于 2020 年 10 月 29 日召开。本次会议经过充分的讨论，表决通过了公司 2020 年第三季度报告。

## （三）公司监事会对公司下列经营事项的独立意见

### 1. 监督公司依法运作

公司监事会认为，公司决策程序合法、合规，已经建立了较为完善的内部控制制度。公司董事会和经理班子执行公司职责时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### 2. 检查公司财务的情况

公司监事会认为，公司 2020 年的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

### 3. 公司关联交易的情况

公司监事会认为，报告期内，公司发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，公司关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

#### 4. 对《内部控制自我评价报告》的意见

公司监事会认为：公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及监管机构对上市公司内部控制建设的有关规定，结合公司经营业务的实际情况，建立了较为完善的内部控制体系，并能得到有效的执行。公司《内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

#### 5. 公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

报告期内，公司严格落实中国证监会及深圳证券交易所有关要求，建立了《内幕信息知情人登记管理制度》并对内幕信息知情人进行登记和报备，有效地控制了风险。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

### （一）公司对高级管理人员选聘、考核的基本情况

公司对高级管理人员的选择，根据德才兼备、专业化、年轻化的原则，通过内部推荐和公开招聘，择优聘用。聘任后，公司定期开展内部培训、在职学习等活动，不断提高高级管理人员的职业道德和专业技能。公司董事会审议通过的年度经营计划及其他工作计划授权经营管理班子负责实施，在根据经营计划实现情况，按照市场对标原则，对高级管理人员的业绩进行考核评定。

报告期内，公司通过高级管理人员述职、董事会业绩评定、员工民主测评等多种手段考核高级管理人员的工作，督促高级管理人员积极履行自身职责。

### （二）报告期内公司激励基金制度的实施情况

2020年6月30日，公司激励基金管理委员会召开了2020年第一次会议，会议应到委员5人，实到4人，公司年审会计师事务所根据其业务独立性规定没有出席，但出具了2019年度计提激励基金依据的考核指标执行商定程序报告（确认了2019年度计提激励基金的准确性）。本次会议经充分讨论，审议通过了：

《关于公司2019年度激励基金提取方案的议案》、《关于公司2019年度非独立董事及高级管理人员激励基金授予与发放方案的议案》、《关于公司2019年度其他激励对象激励基金授予方案的议案》、《关于公司2016年激励基金第一次解冻的议案》等议案。

根据公司《激励基金实施办法》，经公司整体业绩市场对标考核，公司非独立董事、高级管理人员及其他激励对象实际授予激励基金76,786,496元，其中，授予非独立董事、高级管理人员60,949,942元（其中当期发放42,664,959元），授予其他激励对象15,836,554元（其中当期发放11,085,588元）。

## 九、内部控制情况

### （一）内部控制重大缺陷情况

□ 是 √ 否

### （二）内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 3 月 31 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 重大缺陷：当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的审计报告。</p> <p>(2) 重要缺陷：公司反舞弊政策、程序与措施不完善；公司当期财务报表存在重要错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要追溯调整。</p> <p>(3) 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>	<p>(1) 重大缺陷：因内控缺失，致企业生产经营中出现严重违法行为被监管机构处罚并立案调查，造成公众对公司的经营失去信心；因控制缺陷，致企业出现重大安全、质量主体责任事故；公司重要业务制度缺失或失效；内控评价重大缺陷未完成整改。</p> <p>(2) 重要缺陷：公司经营违规行为被主流媒体持续进行负面报道；因控制缺陷，致企业出现较大安全、质量主体责任事故；公司一般业务制度缺失或失效；内控评价重要缺陷未完成整改。</p> <p>(3) 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>(1) 重大缺陷认定的定量标准</p> <p>①单个控制。影响水平达到或超过公司报表税前利润的5%，直接认定为重大缺陷；</p> <p>②影响到同一个重要会计科目或披露事项的多个重要缺陷汇总，影响水平达到或者超过公司报表税前利润的5%，认定为重大缺陷。</p> <p>(2) 重要缺陷认定的定量标准</p> <p>财务报告内部控制重要缺陷是指内部控制存在的，其严重程度不如重大缺陷，但足以引起企业对财务报告负有监管责任的人员关注的一个或多个内部控制缺陷的</p>	<p>(1) 重大缺陷认定的定量标准：直接财产损失金额<math>\geq</math>公司总资产 5%；</p> <p>(2) 重要缺陷认定的定量标准：总资产 1%<math>\leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>总资产 5%；</p> <p>(3) 一般缺陷认定的定量标准：直接财产损失金额<math>&lt;</math>总资产 1%。</p>

	组合。 ①单个控制。影响水平低于5%，但是达到或超过1%，直接认定为重要缺陷。 ②影响到同一个重要会计科目或披露事项的多个一般缺陷汇总，影响水平达到或超过1%，可以认定为重要缺陷。 (3) 一般缺陷认定的定量标准 不属于重大缺陷和重要缺陷的，确认为一般缺陷。	
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见	
金融街控股股份有限公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 3 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第八节 公司债券相关情况

### 一、公司债券基本信息

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式
1	2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	15 金街 01	112273.SZ	2015-08-20	2021-08-20	391,830	4.74%	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2	2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	15 金街 02	112274.SZ	2015-08-20	2025-08-20	100,000	4.20%	
3	2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	15 金街 03	112277.SZ	2015-08-31	2022-08-31	10,088	2.21%	
4	2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	118685.SZ	2016-06-01	2021-06-01	30,000	3.85%	
5	2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	118739.SZ	2016-07-12	2021-07-12	43,000	4.10%	
6	2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	16 金街 01	112455.SZ	2016-10-13	2021-10-13	50,000	3.53%	
7	2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	16 金街 02	112456.SZ	2016-10-13	2023-10-13	200,000	3.20%	
8	2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	19 金控 01	114421.SZ	2019-01-17	2023-01-17	50,000	4.33%	
9	2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	19 金控 02	114428.SZ	2019-01-17	2024-01-17	150,000	4.47%	
10	2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	19 金控 03	114458.SZ	2019-04-08	2023-04-08	40,000	4.20%	
11	2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19 金控 04	114459.SZ	2019-04-08	2024-04-08	110,000	4.37%	
12	2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种一）	19 金控 05	114480.SZ	2019-05-23	2023-05-23	50,000	4.05%	
13	2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	19 金控 06	114481.SZ	2019-05-23	2024-05-23	100,000	4.29%	
14	2019 年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）	19 金控 08	114504.SZ	2019-06-17	2024-06-17	100,000	4.35%	
15	2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20 金街 01	149174.SZ	2020-07-24	2023-07-24	200,000	3.50%	
16	2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	20 金街 02	149196.SZ	2020-08-11	2025-08-11	200,000	3.60%	
17	2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	20 金街 03	149209.SZ	2020-08-25	2025-08-25	100,000	3.60%	
18	2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 金街 01	149344.SZ	2021-01-12	2026-01-12	90,000	3.54%	
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所						
投资者适当性安排		上述债券中 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01、16 金街 02、19 金控 01、19 金控 02、19 金控 03、19 金控 04、19 金控 05、19 金控 06、19 金控 08 仅面向合格投资者发行,非合格投资者不得参与发行交易; 20 金街 01、20 金街 02、20 金街 03、21 金						

	街 01 仅面向专业投资者发行，非专业投资者不得参与发行交易。
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司按时支付上述全部债券当期利息并兑付 15 金街 02 和 15 金街 03 的回售资金。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况。	<p>15 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>15 金街 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>15 金街 03 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>16 金控 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>16 金控 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>16 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>16 金街 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 01 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 03 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 05 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 06 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>19 金控 08 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>20 金街 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>20 金街 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；</p> <p>21 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。</p> <p>报告期内，15 金街 02 存续期后 5 年票面利率较前 5 年票面利率 4.20% 下调 113BP 至 3.07%，投资者全部回售了本期债券；15 金街 03 存续期后 2 年票面利率较前 5 年票面利率 4.24% 下调 203BP 至 2.21%，投资者回售金额 389,912 万元。报告期内，19 金控 01 存续期后 2 年票面利率较前 2 年票面利率 4.33% 下调 333BP 至 1.00%，截至报告期末，投资者回售登记金额 50,000 万元，公司已于 2021 年 1 月 18 日兑付了 19 金控 01 回售资金。除上述情况外，报告期内未出现其他相关条件执行情况。</p>
注：2021 年 1 月 12 日，公司完成 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行，发行金额 90,000 万元，发行期限 3+2 年，票面利率 3.54%。2021 年 1 月 18 日，公司兑付了 19 金控 01 的回售资金，兑付后 19 金控 01 债券余额为 0。	

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人							
名称	中信建投证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	联系人	任贤浩	联系人电话	010-65608354
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构							
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司		办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）				<p>1. 报告期内公司聘请的债券受托管理人未发生变更。</p> <p>2. 根据《中诚信国际信用评级有限责任公司关于获准从事证券市场资信评级业务的公告》（<a href="http://www.ccxi.com.cn/public/default/images/license_cscc.html">http://www.ccxi.com.cn/public/default/images/license_cscc.html</a>），中诚信国际信用评级有限责任公司已收到中国证券监督管理委员会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可〔2020〕267 号），并自 2020 年 2 月 26 日起承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务。本次事项不涉及资信评级机构实质变更，公司相关公司债券后续评级工作将由中诚信国际信用评级有限责任公司继续履行。</p>			

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01 和 16 金街 02 募集资金均用于补充营运资金，19 金控 01、19 金控 02、19 金控 03、19 金控 04、19 金控 05、19 金控 06、19 金控 08 募集资金均用于偿还公司债券、支付公司债券利息，20 金街 01、20 金街 02、20 金街 03 和 21 金街 01 均用于偿还公司债券，公司按照内部资金程序使用募集资金。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02、19 金控 01、19 金控 02、19 金控 03、19 金控 04、19 金控 05、19 金控 06 和 19 金控 08 在中信银行股份有限公司北京西单支行开立募集资金专项账户，16 金控 03、16 金控 04 在中国农业银行股份有限公司北京复兴门支行开立募集资金专项账户，20 金街 01 在中信银行股份有限公司北京分行开立募集资金专项账户，20 金街 02 在中信银行股份有限公司北京分行、光大银行股份有限公司北京分行开立募集资金专项账户，20 金街 03 在中信银行股份有限公司北京分行开立募集资金专项账户，21 金街 01 在浦发银行股份有限公司北京雍和支行开立募集资金专项账户，相关账户均正常使用。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致
注：20 金街 01、20 金街 02 和 20 金街 03 募集资金合计 500,000 万元，根据相关债券募集说明书约定，489,912 万元募集资金用于偿还回售公司债券，剩余的 10,088 万元募集资金暂时用于补充流动资金，将在后续继续用于偿还其他到期或回售公司债券。	

### 四、公司债券信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及上述债券中公开发行公司债券的评级为 AAA。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及公开发行公司债券进行了年度跟踪评级，主体评级和债项评级均为 AAA，评级结果披露于深交所网站及中诚信国际信用评级有限责任公司网站，敬请投资者关注。

报告期内，因公司于 2017 年发行中期票据 17 金融街 MTN001B 以及 2018 年发行中期票据 18 金融街 MTN001A、18 金融街 MTN001B，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司进行了年度跟踪评级；因公司于 2020 年发行中期票据 20 金融街 MTN001A、20 金融街 MTN001B、20 金融街 MTN002、20 金融街 MTN003，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司进行了主体评级，最新主体信用等级为 AAA，不存在评级差异情况。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

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

报告期内，公司已发行公司债券的专项偿债账户运行规范，各期债券还本付息前均按照协议约定按时将当期应付本息存入专项偿债账户并按时付息，相关情况与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司已发行各期公司债券均未召开债券持有人会议。

## 七、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2020 年	2019 年	同期变动率	变动原因
息税折旧摊销前利润 单位（万元）	571,849.35	795,281.08	-28.09%	
流动比率	224.31%	220.53%	3.78%	
资产负债率	76.48%	75.94%	0.54%	
速动比率	59.81%	44.90%	14.91%	
EBITDA 全部债务比	4.42%	6.47%	-2.05%	
利息保障倍数	1.15	1.64	-29.88%	报告期内，受疫情影响，公司收入和利润下降
现金利息保障倍数	3.39	2.16	56.94%	报告期内，公司经营活动现金流量净额改善。
EBITDA 利息保障倍数	1.18	1.67	-29.34%	报告期内，受疫情影响，公司收入和利润下降
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-	
利息偿付率	100.00%	100.00%	-	

## 八、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，本公司对其他债券和债务融资工具均按期付息兑付，无违约情况发生。

## 九、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司发行的 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01、16 金街 02、19 金控 01、19 金控 02、19 金控 03、19 金控 04、19 金控 05、19 金控 06、19 金控 08、20 金街 01、20 金街 02 和 20 金街 03 受托管理人中信建投证券股份有限公司按照受托管理协议履行受托管理职责，在履行职责时不存在利益冲突情形。

中信建投证券股份有限公司于 2020 年 6 月 30 日在深交所网站披露了相关受托管理债券的 2019 年度受托管理事务报告，并在金融街控股股份有限公司发生《公司债券发行与交易管理办法》相关重大事项后履行临时受托管理事务报告披露义务。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款情况

截止 2020 年 12 月 31 日，公司获得主要贷款银行的授信额度 739 亿元，其中未使用授信额度为 376 亿元，贷款本息均按时偿还。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的约定使用债券资金，制定和执行了偿债计划及保障措施，按照约定履行信息披露等各项义务，保障债券投资者利益。

## 十二、报告期内发生的重大事项

2020 年 1~4 月，公司累计新增有息负债超过 2019 年末净资产的 20%，具体请见公司于 2020 年 5 月 12 日在深交所网站及指定媒体发布的《关于累计新增有息负债超过净资产百分之二十的公告》，该等事项对公司的经营情况和偿债能力无不利影响。

2020 年 1~7 月，公司累计新增有息负债超过 2019 年末净资产的 20%，具体请见公司于 2020 年 8 月 7 日在深交所网站及指定媒体发布的《关于累计新增有息负债超过净资产百分之二十的公告》，该等事项对公司的经营情况和偿债能力无不利影响。

2020 年度，公司三分之一董事发生变动，主要原因一是公司独立董事林义相、独立董事牛俊杰任期满离职，二是公司董事古红梅因个人原因辞去董事职务，公司股东大会相应选举新任董事。具体请见公司于 2020 年 7 月 7 日在深交所网站及指定媒体发布的《金融街控股股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告》和 2020 年 9 月 1 日在深交所网站及指定媒体发布的《金融街控股股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告》，该等事项对公司的经营情况和偿债能力无不利影响。

## 十三、公司债券是否存在保证人

适用  不适用

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2021 年 3 月 29 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字(2021)第 110A006160 号
注册会计师姓名	李力 吴玮

金融街控股股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了金融街控股股份有限公司（以下简称金融街控股公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了金融街控股公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于金融街控股公司，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）投资性房地产公允价值计量

##### 1、事项描述

金融街控股公司管理层（以下简称 管理层）聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估，评估采用比较法、收益法评估物业的市场价值；投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等估计和假设的变化，都会对评估的投资性房地产之公允价值产生很大的影响。

对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，因此，我们将投资性房地产公允价

值计量识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 对公司的公允价值计量的内部控制设计和执行有效性进行评估；

(2) 对管理层聘用的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

(3) 对管理层选用的估值方法进行了解和评价，并聘请内部房地产评估专家对在估值过程中运用的评估方法和假设、选用的估值参数的合理性进行复核，检查前后期的评估方法是否一致、可比；

(4) 评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当，是否经适当审批，并对投资性房地产进行实地观察；

(5) 关注以前年度以公允价值计量的投资性房地产本期公允价值变动的证据以及本期新增投资性房地产的公允价值计量的证据是否充分适当。

## (二) 存货的可变现净值

### 1、事项描述

确定存货可变现净值需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价，参考附近地段房地产项目的最近交易价格和未来销售费用以及相关销售税金等确定可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对金融街控股公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将对金融街控股公司存货可变现净值识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取重大或典型样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

(4) 比较资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

## (三) 土地增值税的计提

## 1、事项描述

公司销售开发的房地产项目需要就土地增值额按照超率累进税率缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算；在作出估算判断时，主要考虑相关税法 and 解释，及对预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等因素；公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与管理层预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税收法规和实务操作的理解等因素，因此，我们将金融街控股公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

(3) 重新计算土地增值税，并与公司计提金额进行比较。

(四) 房地产开发项目的收入确认

## 1、事项描述

房地产开发项目的收入占公司 2020 年度营业收入总额 87%；公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：①工程已经竣工并通过有关部门验收；②完成合同约定的履约义务，且取得合同约定的交房前应收取的款项，并确信可以取得交房后的应收款项；③实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；④取得客户已接受房屋的文件或按照合同约定视同客户接受房屋同等效力的文件。

由于房地产开发项目的收入对金融街控股公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对金融街控股公司的利润产生重大影响，因此，我们将金融街控股公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查公司的房产销售合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，随机抽取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已经被客户接受的支持性文件，或者被视为客户接受的同等效力的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入确认政策；

(4) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，随机抽取样本，将其单方平均售价与从公

开信息获取的单方售价相比较；

(5) 对房地产开发项目收入确认实施截止性测试。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括金融街控股公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金融街控股公司的财务报告过程。

#### 六、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。

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

(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) 就金融街控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师（项目合伙人）：李力
	中国注册会计师：吴玮
中国·北京	2021年03月29日

## 合并资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	18,817,129,300.02	11,027,132,538.41
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	431,487,743.47	2,438,331,424.72
应收款项融资			
预付款项	六、3	571,411,395.49	5,652,774,150.10
其他应收款	六、4	11,783,991,570.73	9,049,341,553.55
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	82,005,659,035.24	80,041,099,403.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	2,774,761,727.84	2,365,123,999.84
流动资产合计		<b>116,384,440,772.79</b>	<b>110,573,803,069.66</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	4,394,484,257.93	4,474,553,481.88
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、8	538,980,000.00	513,830,000.00
投资性房地产	六、9	40,831,823,855.85	39,685,567,316.91
固定资产	六、10	2,640,496,242.01	2,501,292,868.92
在建工程	六、11	763,896,519.21	763,645,783.21
无形资产	六、12	538,669,315.24	558,046,691.70
商誉			
长期待摊费用	六、13	291,900.00	752,501.43
递延所得税资产	六、14	2,781,700,558.15	2,233,117,780.56
其他非流动资产	六、15	333,132,334.68	685,266,291.64
非流动资产合计		<b>52,823,474,983.07</b>	<b>51,416,072,716.25</b>
资产总计		<b>169,207,915,755.86</b>	<b>161,989,875,785.91</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 合并资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	六、16	2,510,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	六、17	68,143,253.43	35,850,000.00
应付账款	六、18	7,637,765,274.82	9,163,756,843.16
预收款项	六、19	276,264,628.85	14,735,999,096.83
合同负债	六、20	13,558,947,252.74	
应付职工薪酬	六、21	276,809,586.12	400,483,929.68
应交税费	六、22	4,426,116,069.09	5,000,303,570.86
其他应付款	六、23	9,729,260,377.60	4,957,865,841.38
其中：应付利息			
应付股利	六、23	1,713,000.00	41,160,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	12,257,142,993.52	15,795,740,436.20
其他流动负债	六、25	1,144,396,986.43	
<b>流动负债合计</b>		<b>51,884,846,422.60</b>	<b>50,139,999,718.11</b>
非流动负债：			
长期借款	六、26	47,287,254,605.32	43,772,530,095.10
应付债券	六、27	25,392,145,680.12	25,033,184,752.88
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、14	4,838,607,340.49	4,063,030,289.04
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>77,518,007,625.93</b>	<b>72,868,745,137.02</b>
<b>负债合计</b>		<b>129,402,854,048.53</b>	<b>123,008,744,855.13</b>
股本	六、28	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	六、29	6,889,550,306.55	6,857,185,146.03
减：库存股			
其他综合收益	六、30	766,104,326.21	770,645,979.64
盈余公积	六、31	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	六、32	24,254,904,020.64	22,598,933,743.44
归属于母公司股东权益合计		36,393,953,513.90	34,710,159,729.61
少数股东权益		3,411,108,193.43	4,270,971,201.17
<b>股东权益合计</b>		<b>39,805,061,707.33</b>	<b>38,981,130,930.78</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>169,207,915,755.86</b>	<b>161,989,875,785.91</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 合并利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
<b>一、营业收入</b>	<b>六、33</b>	<b>18,121,373,449.03</b>	<b>26,184,015,959.15</b>
减：营业成本	六、33	12,166,665,390.77	15,669,976,310.74
税金及附加	六、34	1,298,343,457.34	2,323,219,341.43
销售费用	六、35	923,275,601.45	921,634,378.38
管理费用	六、36	334,797,095.63	605,445,037.55
研发费用			
财务费用	六、37	-1,451,665,388.45	1,564,732,460.25
其中：利息费用	六、37	2,123,968,663.56	2,076,252,853.44
利息收入	六、37	3,599,250,500.45	527,735,173.99
加：其他收益	六、38	39,657,944.97	20,165,518.01
投资收益(损失以“-”号填列)	六、39	-166,739,887.36	-25,611,071.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、39	-185,066,576.75	-26,994,601.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、40	-427,997,782.82	682,947,765.42
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、41	-38,208,148.50	-20,636,632.21
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六、42	-900,071,643.79	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、43	-335,103.12	50,526.58
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>3,356,262,671.67</b>	<b>5,755,924,537.50</b>
加：营业外收入	六、44	139,412,021.86	50,040,138.61
减：营业外支出	六、45	35,137,003.11	88,721,370.30
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>3,460,537,690.42</b>	<b>5,717,243,305.81</b>
减：所得税费用	六、46	1,242,069,766.42	1,596,590,451.06
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>2,218,467,924.00</b>	<b>4,120,652,854.75</b>
<b>(一) 按经营持续性分类：</b>			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,218,467,924.00	4,120,652,854.75
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>(二) 按所有权归属分类：</b>			
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,498,437,474.76	3,441,864,333.90

少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-279,969,550.76	678,788,520.85
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-4,503,637.67</b>	<b>16,666.60</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-4,541,653.43	16,666.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、其他权益工具投资公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-4,541,653.43	16,666.60
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、外币财务报表折算差额		-87,827.43	16,666.60
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-4,453,826.00	
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		38,015.76	
<b>六、综合收益总额</b>		<b>2,213,964,286.33</b>	<b>4,120,669,521.35</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		2,493,895,821.33	3,441,881,000.50
归属于少数股东的综合收益总额		-279,931,535.00	678,788,520.85
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益		0.84	1.15
（二）稀释每股收益		0.84	1.15

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 合并现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,671,653,964.33	29,299,347,889.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、47	9,792,810,819.57	3,527,784,328.57
经营活动现金流入小计		33,464,464,783.90	32,827,132,217.97
购买商品、接受劳务支付的现金		15,481,598,420.18	17,320,857,449.78
支付给职工以及为职工支付的现金		984,921,480.37	1,034,402,597.62
支付的各项税费		3,920,547,360.97	5,552,387,196.99
支付其他与经营活动有关的现金	六、47	3,187,519,654.53	6,259,190,095.67
经营活动现金流出小计		23,574,586,916.05	30,166,837,340.06
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,889,877,867.85</b>	<b>2,660,294,877.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		333,000,000.00	1,207,207.00
取得投资收益收到的现金		18,326,689.39	9,529,699.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		124,658.25	240,304.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,875,308.02
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		351,451,347.64	15,852,518.94
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,601,772.79	94,929,319.05
投资支付的现金		261,000,000.00	771,198,359.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		460,857,766.04	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		774,459,538.83	866,127,678.05
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-423,008,191.19</b>	<b>-850,275,159.11</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		15,000,000.00	34,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,000,000.00	34,500,000.00
取得借款收到的现金		45,736,493,519.27	23,040,407,457.62
收到其他与筹资活动有关的现金	六、47	1,500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		47,251,493,519.27	23,074,907,457.62
偿还债务支付的现金		42,699,575,293.86	18,940,712,376.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,012,393,458.18	6,296,316,742.69
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		415,307,129.84	1,098,113,503.32
支付其他与筹资活动有关的现金	六、47	215,000,000.00	550,200,000.00
筹资活动现金流出小计		48,926,968,752.04	25,787,229,119.33
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,675,475,232.77</b>	<b>-2,712,321,661.71</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-93,277.07</b>	<b>159,368.76</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,791,301,166.82</b>	<b>-902,142,574.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额		10,913,842,974.90	11,815,985,549.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>18,705,144,141.72</b>	<b>10,913,842,974.90</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 合并所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	6,857,185,146.03		770,645,979.64		1,494,464,953.50		22,598,933,743.44	4,270,971,201.17	38,981,130,930.78
加：会计政策变更								54,211,774.54	28,293,817.62	82,505,592.16
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	6,857,185,146.03		770,645,979.64		1,494,464,953.50		22,653,145,517.98	4,299,265,018.79	39,063,636,522.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		32,365,160.52		-4,541,653.43				1,601,758,502.66	-888,156,825.36	741,425,184.39
（一）综合收益总额				-4,541,653.43				2,498,437,474.76	-279,931,535.00	2,213,964,286.33
（二）股东投入和减少资本		32,365,160.52							-232,365,160.52	-200,000,000.00
1. 股东投入的普通股									15,000,000.00	15,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		32,365,160.52							-247,365,160.52	-215,000,000.00

(三) 利润分配								-896,678,972.10	-375,860,129.84	-1,272,539,101.94
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配								-896,678,972.10	-375,860,129.84	-1,272,539,101.94
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用(以负号填列)										
(六) 其他										
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>6,889,550,306.55</b>		<b>766,104,326.21</b>		<b>1,494,464,953.50</b>		<b>24,254,904,020.64</b>	<b>3,411,108,193.43</b>	<b>39,805,061,707.33</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 合并所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	上期金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	6,841,354,055.57		770,629,313.04		1,494,464,953.50		19,867,175,381.64	5,235,910,019.08	37,198,463,629.83
加：会计政策变更								186,573,000.00	11,749,500.00	198,322,500.00
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	6,841,354,055.57		770,629,313.04		1,494,464,953.50		20,053,748,381.64	5,247,659,519.08	37,396,786,129.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		15,831,090.46		16,666.60				2,545,185,361.80	-976,688,317.91	1,584,344,800.95
（一）综合收益总额				16,666.60				3,441,864,333.90	678,788,520.85	4,120,669,521.35
（二）股东投入和减少资本		15,831,090.46							-516,203,335.44	-500,372,244.98
1. 股东投入的普通股									34,500,000.00	34,500,000.00

2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		15,831,090.46							-550,703,335.44	-534,872,244.98
(三) 利润分配									-896,678,972.10	-1,139,273,503.32
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配									-896,678,972.10	-1,139,273,503.32
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用 (以负号填列)										
(六) 其他										
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>6,857,185,146.03</b>		<b>770,645,979.64</b>		<b>1,494,464,953.50</b>		<b>22,598,933,743.44</b>	<b>4,270,971,201.17</b>	<b>38,981,130,930.78</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

### 母公司资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		10,866,759,094.88	2,922,807,859.94
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	7,554,942.46	6,026,186.78
应收款项融资			
预付款项		18,021,056.31	15,120,821.12
其他应收款	十五、2	68,265,929,259.63	68,211,874,297.30
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,003,034,046.81	989,150,797.14
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		85,871,955.05	86,299,360.47
<b>流动资产合计</b>		<b>80,247,170,355.14</b>	<b>72,231,279,322.75</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	9,895,518,179.94	9,899,058,216.68
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		476,600,000.00	422,690,000.00
投资性房地产		6,291,121,413.02	6,291,134,082.32
固定资产		506,103,137.46	522,441,796.78
在建工程			
无形资产		167,162,752.20	170,880,880.16
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		357,722,290.48	437,009,323.12
其他非流动资产		632,052,519.68	608,266,291.64
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,326,280,292.78</b>	<b>18,351,480,590.70</b>
<b>资产总计</b>		<b>98,573,450,647.92</b>	<b>90,582,759,913.45</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		2,500,000,000.00	-
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		303,450,743.00	305,752,967.18
预收款项		134,295,097.87	168,885,592.64
合同负债		27,183,835.03	
应付职工薪酬		86,877,043.24	190,563,400.83
应交税费		406,375,562.93	350,722,460.36
其他应付款		15,799,905,242.31	5,665,322,155.76
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		11,335,785,311.92	11,385,986,103.83
其他流动负债		698,229.81	-
<b>流动负债合计</b>		<b>30,594,571,066.11</b>	<b>18,067,232,680.60</b>
非流动负债：			
长期借款		15,570,053,333.32	22,260,200,000.00
应付债券		25,392,145,680.12	25,033,184,752.88
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		971,600,783.81	958,123,283.81
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>41,933,799,797.25</b>	<b>48,251,508,036.69</b>
<b>负债合计</b>		<b>72,528,370,863.36</b>	<b>66,318,740,717.29</b>
股本		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积		7,410,249,602.15	7,410,249,602.15
减：库存股			
其他综合收益		699,176,426.10	699,176,426.10
盈余公积		1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润		13,452,258,895.81	11,671,198,307.41
<b>股东权益合计</b>		<b>26,045,079,784.56</b>	<b>24,264,019,196.16</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>98,573,450,647.92</b>	<b>90,582,759,913.45</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 母公司利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
<b>一、营业收入</b>	十五、4	<b>484,636,375.88</b>	<b>1,398,545,331.44</b>
减：营业成本	十五、4	114,685,258.64	492,311,262.74
税金及附加		83,780,238.41	239,443,021.72
销售费用		25,085,704.20	28,334,768.21
管理费用		58,144,365.27	231,233,127.10
研发费用			
财务费用		-184,465,910.86	-375,473,455.28
其中：利息费用		3,074,300,015.28	3,162,587,304.84
利息收入		3,276,347,578.84	3,548,051,002.05
加：其他收益		5,545,010.83	8,789,129.65
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、5	2,267,658,169.61	2,775,747,022.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-3,540,036.74	-559,036.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		53,910,000.00	104,840,862.11
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-7,741,248.94	-10,712,108.94
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>2,706,778,651.72</b>	<b>3,661,361,512.04</b>
加：营业外收入		113,812,213.13	17,505,517.17
减：营业外支出		114,527.87	82,174,682.07
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>2,820,476,336.98</b>	<b>3,596,692,347.14</b>
减：所得税费用		142,736,776.48	206,322,614.10
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>2,677,739,560.50</b>	<b>3,390,369,733.04</b>
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,677,739,560.50	3,390,369,733.04

终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、其他权益工具投资公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、外币财务报表折算差额			
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>2,677,739,560.50</b>	<b>3,390,369,733.04</b>

法定代表人：高靛

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 母公司现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		504,705,207.04	1,440,790,522.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		100,951,763,886.57	78,481,011,408.34
经营活动现金流入小计		101,456,469,093.61	79,921,801,930.49
购买商品、接受劳务支付的现金		73,921,432.20	109,250,059.15
支付给职工以及为职工支付的现金		147,952,366.79	151,524,389.15
支付的各项税费		238,042,362.89	218,416,971.24
支付其他与经营活动有关的现金		89,155,011,676.98	78,716,542,647.28
经营活动现金流出小计		89,614,927,838.86	79,195,734,066.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>11,841,541,254.75</b>	<b>726,067,863.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		333,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,271,198,206.35	2,776,306,058.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,329.00	20,298.71
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		2,604,206,535.35	2,776,326,357.06
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,891,276.49	19,054,754.09
投资支付的现金		400,000,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		410,891,276.49	24,054,754.09
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,193,315,258.86</b>	<b>2,752,271,602.97</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		29,208,400,000.00	9,862,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		30,708,400,000.00	9,862,000,000.00

偿还债务支付的现金		32,858,315,566.68	10,096,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,940,989,711.99	3,823,002,943.88
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		36,799,305,278.67	13,919,252,943.88
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,090,905,278.67</b>	<b>-4,057,252,943.88</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			<b>136,481.39</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,943,951,234.94</b>	<b>-578,776,995.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,922,807,859.94	3,501,584,855.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,866,759,094.88</b>	<b>2,922,807,859.94</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 母公司所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	11,671,198,307.41	24,264,019,196.16
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	11,671,198,307.41	24,264,019,196.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,781,060,588.40	1,781,060,588.40
（一）综合收益总额							2,677,739,560.50	2,677,739,560.50
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								

(三) 利润分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>7,410,249,602.15</b>		<b>699,176,426.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>	<b>13,452,258,895.81</b>	<b>26,045,079,784.56</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 母公司所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年度

金额单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	9,018,350,046.47	21,595,843,180.22
加：会计政策变更							159,157,500.00	159,157,500.00
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	7,394,921,847.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	9,177,507,546.47	21,755,000,680.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		15,327,755.00					2,493,690,760.94	2,509,018,515.94
（一）综合收益总额							3,390,369,733.04	3,390,369,733.04
（二）股东投入和减少资本		15,327,755.00						15,327,755.00
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他		15,327,755.00						15,327,755.00
（三）利润分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10

1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>7,410,249,602.15</b>		<b>699,176,426.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>	<b>11,671,198,307.41</b>	<b>24,264,019,196.16</b>

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

金融街控股股份有限公司（以下简称本公司或公司），原名重庆华亚现代纸业股份有限公司，成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资（集团）有限公司（原北京金融街建设集团，以下简称金融街集团），截止 2020 年 12 月 31 日，该公司持有本公司股权为 930,708,153 股，持股比例为 31.14%；该公司及一致行动人持有本公司股权为 1,099,070,113 股，持股比例为 36.77%。

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

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

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

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

公司注册住所为北京市西城区金城坊街 7 号。法定代表人为高靛。本公司及其子公司（以下简称本集团）主要经营范围为房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；健身服务；劳务服务；打字；复印；会议服务；技术培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出口、代理进出口；住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售烟卷、图书期刊。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第十二次会议于 2021 年 3 月 29 日批准。

#### 2、合并财务报表范围

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团纳入合并范围的子公司共 138 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本期本集团合并范围内子公司比上年度末增加 11 户，详见本附注七“合并范围的变动”。

## 二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

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

## 三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。此外，本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

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

### 2、营业周期

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

### 3、记账本位币

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

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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。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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值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的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本集团所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号

——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团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，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### (3) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

**(2) 金融资产分类和计量**

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

**以摊余成本计量的金融资产**

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

**以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

**以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

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

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

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的商业模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

### （3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

#### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、10。

#### (5) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

租赁应收款；

### 预期信用损失的计量

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

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团依据信用风险特征对应收票据、应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

应收账款组合 1：应收内部关联方

应收账款组合 2：应收联营、合营企业

应收账款组合 3：应收其他客户

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

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

### 其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收押金、备用金、保证金

其他应收款组合 2：应收内部关联方

其他应收款组合 3：应收联营、合营企业

其他应收款组合 4：应收其他客户

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

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

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

### 已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

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

### 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### （6）金融资产转移

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

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

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

资产，并相应确认有关负债。

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团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，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### 10、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 11、存货

### (1) 存货的分类

本集团存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

本集团各类存货按实际成本进行初始计量。

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

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。

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

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

## 12、持有待售和终止经营

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

中取得的商誉等。

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

## （2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## （3）列报

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

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

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

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，

将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，除非投资符合持有待售的条件。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资

收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在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。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资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，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，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，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### (3) 长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 14、投资性房地产

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

本集团投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

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

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最

终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### (5) 其他说明

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

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### 17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

## 18、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

### (2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 19、长期待摊费用

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

## 20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期

损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 23、收入

### （1）一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

满足下列条件之一时，本集团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：

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

③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（9、金融工具（5））。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

（2）与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### ①房地产销售合同

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

#### ②物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

### ③ 物业出租合同

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

### ④ 其他服务合同

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

## 24、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

② 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

③ 该成本预期能够收回。

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

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

① 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

② 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

## 25、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的

政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

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

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

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

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

## 26、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳

税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 27、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最

终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(5) 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对投资性房地产、出租开发产品的租赁采用简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本集团不评估是否发生租赁变更。

当本集团作为承租人时，对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减成本或费用；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项；对于融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，冲减资产成本或费用等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未确认融资费用；延期支付租金的，本集团在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

当本集团作为出租人时，对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项；对于融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未实现融资收益；延期收取租金的，本集团在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

## 28、资产证券化业务

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

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

①当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将终止确认该金融资产；

②当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团将继续确认该金融资产；

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

## 29、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### （2）金融资产的分类

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

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

#### （3）应收账款预期信用损失的计量

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

#### （4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的

可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (5) 折旧和摊销

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

#### (6) 投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团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。

#### (7) 递延所得税资产

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

#### (8) 所得税

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

#### (9) 土地增值税

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

### 30、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### ①新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本集团于 2020 年 4 月 28 日召开第八届董事会第五十九次会议自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团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。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、预收款项等。

本集团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作为合同资产列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本集团 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020 年 01 月 01 日)
<b>因执行新收入准则：</b>		
对于截止 2020 年 1 月 1 日未结利项目，调整其以前年度已计入销售费用的销售代理费，将其进行资本化处理计入“其他流动资产”。项目结利时，再随各期收入确认配比结转计入销售费用；	其他流动资产	110,007,456.22
	递延所得税负债	27,501,864.06
	未分配利润	54,211,774.54
	少数股东权益	28,293,817.62
将 2020 年 1 月 1 日的预收款项余额进行重分类调整，不含税部分计入“合同负债”，增值税部分计入“其他流动负债”，不涉及损益类的调整。	预收款项	-14,360,327,198.34
	合同负债	13,275,085,252.51
	其他流动负债	1,085,241,945.83

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目无实质影响。

## ②新冠疫情相关租金减让会计处理规定

财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本集团对本年度自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。作为承租人，上述简化方法对本期税前利润的影响金额为 4,747,870.33 元。作为出租人，上述简化方法对本期税前利润的影响金额为 -89,207,546.78

元。

### ③企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号)(以下简称“解释第 13 号”)。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素,细化了业务的判断条件,对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时,引入了“集中度测试”的方法。解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业,以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释第 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施,本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理,未对本集团财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

#### (2) 重要会计估计变更

无。

#### (3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

##### 合并资产负债表

单位:元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
其他流动资产	2,365,123,999.84	2,475,131,456.06	110,007,456.22
预收款项	14,735,999,096.83	375,671,898.49	-14,360,327,198.34
合同负债	--	13,275,085,252.51	13,275,085,252.51
其他流动负债	--	1,085,241,945.83	1,085,241,945.83
递延所得税负债	4,063,030,289.04	4,090,532,153.10	27,501,864.06
未分配利润	22,598,933,743.44	22,653,145,517.98	54,211,774.54
少数股东权益	4,270,971,201.17	4,299,265,018.79	28,293,817.62

##### 母公司资产负债表

单位:元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
预收款项	168,885,592.64	141,677,627.07	-27,207,965.57
合同负债	--	26,507,139.62	26,507,139.62
其他流动负债	--	700,825.95	700,825.95

## 五、税项

主要税种及税率

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

## 六、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项 目	2020.12.31	2019.12.31
库存现金	294,046.46	411,961.81
银行存款	18,716,823,857.31	10,926,576,041.34
银行存款中：财务公司存款	1,418,354,039.80	802,090,745.97
其他货币资金	100,011,396.25	100,144,535.26
<b>合 计</b>	<b>18,817,129,300.02</b>	<b>11,027,132,538.41</b>
其中：存放在境外的款项总额	44,036,859.24	42,666,899.21

期末，受限的货币资金余额 111,985,158.30 元。

### 2、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内		
其中：0-6 个月	289,716,513.54	2,230,376,501.31
6 个月-1 年	11,473,504.48	58,324,180.84
1 年以内小计：	301,190,018.02	2,288,700,682.15
1 至 2 年	86,641,335.72	70,614,545.96

账龄	2020.12.31	2019.12.31
2至3年	2,679,683.34	41,275,133.50
3年以上	126,978,147.14	121,491,997.12
小计	<b>517,489,184.22</b>	<b>2,522,082,358.73</b>
减：坏账准备	86,001,440.75	83,750,934.01
合计	<b>431,487,743.47</b>	<b>2,438,331,424.72</b>

## (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,603,312.41	1.28	6,603,312.41	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	510,885,871.81	98.72	79,398,128.34	15.54	431,487,743.47
其中：					
应收联营、合营组合	203,418,642.33	39.31	--	--	203,418,642.33
应收其他客户	307,467,229.48	59.41	79,398,128.34	25.82	228,069,101.14
合计	<b>517,489,184.22</b>	<b>100.00</b>	<b>86,001,440.75</b>	<b>16.62</b>	<b>431,487,743.47</b>

(续)

类别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,834,940.51	0.15	3,834,940.51	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	2,518,247,418.22	99.85	79,915,993.50	3.17	2,438,331,424.72
其中：					
应收联营、合营组合	903,532.51	0.04	--	--	903,532.51
应收其他客户	2,517,343,885.71	99.81	79,915,993.50	3.17	2,437,427,892.21
合计	<b>2,522,082,358.73</b>	<b>100.00</b>	<b>83,750,934.01</b>	<b>3.32</b>	<b>2,438,331,424.72</b>

按单项计提坏账准备：

名称	2020.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
客户一	2,555,794.20	2,555,794.20	100.00	无法收回
客户二	1,606,808.00	1,606,808.00	100.00	无法收回
客户三	1,172,526.31	1,172,526.31	100.00	无法收回
客户四	735,029.80	735,029.80	100.00	无法收回

名称	2020.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
客户五	426,534.10	426,534.10	100.00	无法收回
客户六	106,620.00	106,620.00	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>6,603,312.41</b>	<b>6,603,312.41</b>	<b>100.00</b>	<b>--</b>

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收其他客户

账龄	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	97,771,375.69	413,046.16	0.42
其中: 0-6个月	86,297,871.21	--	--
6个月-1年	11,473,504.48	413,046.16	3.60
1至2年	86,641,335.72	8,022,987.69	9.26
2至3年	2,404,675.34	430,196.42	17.89
3年以上	120,649,842.73	70,531,898.07	58.46
<b>合计</b>	<b>307,467,229.48</b>	<b>79,398,128.34</b>	<b>25.82</b>

组合计提项目: 应收其他客户 (续)

账龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	2,287,855,336.83	2,941,455.41	0.13
其中: 0-6个月	2,229,608,695.05	--	--
6个月-1年	58,246,641.78	2,941,455.41	5.05
1至2年	70,556,358.99	9,221,716.12	13.07
2至3年	41,275,133.50	7,912,443.09	19.17
3年以上	117,657,056.39	59,840,378.88	50.86
<b>合计</b>	<b>2,517,343,885.71</b>	<b>79,915,993.50</b>	<b>3.17</b>

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2019.12.31	本期变动金额				2020.12.31
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	83,750,934.01	46,106,490.82	43,855,984.08	--	--	86,001,440.75

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
客户七	147,483,941.61	28.50	--
客户八	53,706,230.49	10.38	--
客户九	49,549,261.25	9.57	28,966,498.13
客户十	38,004,114.75	7.35	22,217,205.48
客户十一	30,999,960.00	5.99	2,870,596.30
<b>合 计</b>	<b>319,743,508.10</b>	<b>61.79</b>	<b>54,054,299.91</b>

### 3、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2020.12.31		2019.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	82,707,567.73	14.47	156,476,275.84	2.76
1 至 2 年	119,572,331.62	20.93	258,695,352.66	4.58
2 至 3 年	239,879,225.28	41.98	16,806,855.16	0.30
3 年以上	129,252,270.86	22.62	5,220,795,666.44	92.36
<b>合 计</b>	<b>571,411,395.49</b>	<b>100.00</b>	<b>5,652,774,150.10</b>	<b>100.00</b>

#### (2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
供应商一	171,166,903.44	29.96
供应商二	34,840,655.57	6.10
供应商三	15,156,159.07	2.65
供应商四	11,906,327.52	2.08
供应商五	10,772,722.08	1.88
<b>合 计</b>	<b>243,842,767.68</b>	<b>42.67</b>

### 4、其他应收款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
其他应收款	11,783,991,570.73	9,049,341,553.55

## (1) 按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内		
其中：0-6 个月	7,165,848,815.86	5,970,413,109.09
6 个月-1 年	548,989,243.39	103,274,031.67
1 年以内小计：	7,714,838,059.25	6,073,687,140.76
1 至 2 年	2,986,438,690.54	2,475,411,158.86
2 至 3 年	803,687,754.45	477,669,498.97
3 年以上	387,059,967.11	110,300,735.65
<b>小 计</b>	<b>11,892,024,471.35</b>	<b>9,137,068,534.24</b>
减：坏账准备	108,032,900.62	87,726,980.69
<b>合 计</b>	<b>11,783,991,570.73</b>	<b>9,049,341,553.55</b>

## (2) 按款项性质披露

项 目	2020.12.31	2019.12.31
保证金、备用金、押金	176,896,115.16	149,818,458.20
代付公维基金、水泥基金等	116,970,299.19	140,017,774.25
往来款	8,096,128,538.03	8,832,442,110.07
其他	3,502,029,518.97	14,790,191.72
<b>小 计</b>	<b>11,892,024,471.35</b>	<b>9,137,068,534.24</b>
减：坏账准备	108,032,900.62	87,726,980.69
<b>合 计</b>	<b>11,783,991,570.73</b>	<b>9,049,341,553.55</b>

说明：其他主要系金融街（北京）置地有限公司（以下简称北京置地）中信城地块项目解约资金占用费，详见附注十四、1。

## (3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	11,889,198,595.40	0.88	105,207,024.67	11,783,991,570.73
应收押金、备用金、保证金	176,868,962.94	--	--	176,868,962.94
应收联营、合营企业	7,836,486,923.48	--	--	7,836,486,923.48
应收其他客户	3,875,842,708.98	2.71	105,207,024.67	3,770,635,684.31
<b>合 计</b>	<b>11,889,198,595.40</b>	<b>0.88</b>	<b>105,207,024.67</b>	<b>11,783,991,570.73</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	2,825,875.95	100.00	2,825,875.95	--	无法收回

2019 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	9,134,242,658.29	0.93	84,901,104.74	9,049,341,553.55
应收押金、备用金、保证金	149,818,458.20	--	--	149,818,458.20
应收联营、合营企业	8,511,824,766.11	--	--	8,511,824,766.11
应收其他客户	472,599,433.98	17.96	84,901,104.74	387,698,329.24
<b>合计</b>	<b>9,134,242,658.29</b>	<b>0.93</b>	<b>84,901,104.74</b>	<b>9,049,341,553.55</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	2,825,875.95	100.00	2,825,875.95	--	无法收回

#### (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

##### ① 坏账准备的变动情况

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)	
2019 年 12 月 31 日余额	84,901,104.74	--	2,825,875.95	87,726,980.69
2019 年 12 月 31 日余额在本期	--	--	--	--
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	-5,718,883.08	--	5,718,883.08	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	26,024,803.01	--	9,932,838.75	35,957,641.76

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)	
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	15,651,721.83	15,651,721.83
其他变动	--	--	--	--
2020 年 12 月 31 日余额	105,207,024.67	--	2,825,875.95	108,032,900.62

## ②本期计提坏账准备情况

类 别	2019.12.31	本期变动金额				2020.12.31
		计提	收回或转 回	核销	其他	
坏账准备	87,726,980.69	35,957,641.76	--	15,651,721.83	--	108,032,900.62

## (5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	15,651,721.83

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项 性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
北京中信房地产有限公司(以下简称 中信地产)	往来款	3,474,428,000.00	1 年以内	29.22	--
天津复地置业发展有限公司(以下简 称天津复地)	往来款	2,398,052,398.41	2 年以内	20.17	--
武汉两湖半岛房地产开发有限公司 (以下简称武汉两湖半岛)	往来款	1,699,564,903.33	1 年以内	14.29	--
北京融泰房地产开发有限公司(以下 简称北京融泰)	往来款	979,541,631.00	1 年以内	8.24	--
惠州融拓置业有限公司(以下简称惠 州融拓)	往来款	716,996,424.77	3 年以内	6.02	--
合 计	--	9,268,583,357.51	--	77.94	--

## 5、存货

## (1) 存货分类

存货种类	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	66,956,754,380.22	869,641,581.66	66,087,112,798.56	65,481,041,984.95	--	65,481,041,984.95
开发产品	13,739,237,849.99	30,430,062.13	13,708,807,787.86	12,156,030,105.74	--	12,156,030,105.74

存货种类	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
出租开发产品	2,193,738,617.55	--	2,193,738,617.55	2,387,261,238.59	--	2,387,261,238.59
周转材料	1,616,307.08	--	1,616,307.08	1,733,909.63	--	1,733,909.63
周转房	8,694,681.88	--	8,694,681.88	8,634,169.08	--	8,634,169.08
库存商品	954,140.72	--	954,140.72	1,708,216.36	--	1,708,216.36
酒店物资	4,734,701.59	--	4,734,701.59	4,689,778.69	--	4,689,778.69
<b>合 计</b>	<b>82,905,730,679.03</b>	<b>900,071,643.79</b>	<b>82,005,659,035.24</b>	<b>80,041,099,403.04</b>	<b>--</b>	<b>80,041,099,403.04</b>

## (2) 存货跌价准备

项 目	2020.01.01	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本-金融街·金悦嘉苑 (房山区良乡镇中心地块)	--	313,629,949.13	--	--	--	313,629,949.13
开发成本-金融街·碧桂园·熙 湖台(天津东丽湖03、04地块)	--	101,500,991.40	--	--	--	101,500,991.40
开发成本-金融街·金悦府(佛 山三水地块)	--	349,947,983.66	--	--	--	349,947,983.66
开发成本-金融街·金悦府(新 津金悦府项目)	--	59,670,776.29	--	--	--	59,670,776.29
开发成本-金融街·花屿岛(新 津御宾府项目)	--	44,891,881.18	--	--	--	44,891,881.18
开发产品-颐璟春秋(黄村 0702地块)	--	30,430,062.13	--	--	--	30,430,062.13
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>900,071,643.79</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>900,071,643.79</b>

## (3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

截至 2020 年 12 月 31 日止，存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 8,465,603,182.05 元，当期资本化率 1.74%-7.10%。

## (4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
E1	未开工	--	--	16,364,500.00	16,364,500.00	--
E6	未开工	--	--	351,159,723.88	342,776,042.37	--
E6-A	未开工	--	--	443,099,565.03	430,759,344.44	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007 年	2023-2029 年	200.00 亿	1,816,556,714.83	1,467,775,222.18	--
金融街·融景城(重庆融景城)	2011 年	2021 年	140.75 亿	37,533,508.29	1,087,683,321.26	--
天津大都会项目	2010 年	2020 年	109.20 亿	--	1,916,847,476.08	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
金融街·园中园(通州商务园项目)	2011年	2020年	39.40亿	--	32,718,295.87	--
金融街·听湖小镇(天津东丽湖项目)	2014年	2021/2022年	22.71亿	914,447,219.46	1,317,228,781.94	--
金融街·融府(沙坪坝融府项目)	2015年	2021年	17.41亿	112,145,158.66	1,143,183,595.00	--
上海火车站北广场项目	2016年	2021年	149.79亿	2,475,562,896.82	2,266,769,300.40	--
金融街·花溪小镇(广州花都北优花园项目)	2016年	2021/2022年	28.98亿	749,960,729.01	934,839,137.77	--
金融街·金悦嘉苑(房山区良乡镇中心地块)	2018年	2021/2022年	32.87亿	2,430,029,971.30	2,208,822,130.37	313,629,949.13
金融街·融府(周庄子项目)	2018年	2021年	38.97亿	1,035,781,175.12	1,010,355,555.35	--
金融街·金悦郡(廊安土 2017-3)	2018年	2022年	14.50亿	1,126,415,842.43	987,736,670.94	--
金融街·融悦湾(苏州太湖新城项目)	2018年	2021/2022年	92.82亿	3,068,969,840.11	4,119,786,023.22	--
金融街·碧桂园·熙湖台(天津东丽湖03、04地块)	2018年	2021年	11.20亿	878,040,832.37	763,243,090.61	101,500,991.40
金融街·嘉熙融府(重庆礼嘉项目)	2018年	2021/2024年	41.12亿	2,772,748,548.10	2,709,674,282.05	--
金融街·金悦府(武清中央水城项目)	2018年	2021/2023/2024年	61.40亿	4,422,916,003.90	4,098,115,021.26	--
颐璟春秋(黄村0702地块)	2018年	2021年	29.78亿	851,109,323.32	2,800,950,385.97	--
金融街·金悦府(佛山三水地块)	2018年	2021年	26.30亿	2,288,454,312.22	1,816,068,327.47	349,947,983.66
金融街·融御(成都春熙路)	2018年	2022年	15.20亿	1,107,554,296.30	1,004,051,226.87	--
金融街·融御(武汉光谷广场项目)	2019年	2025年	27.72亿	475,934,083.77	465,598,375.73	--
金融街·古泉小镇(董氏地块项目)	2019年	2021/2022年	20.75亿	579,406,887.33	402,305,416.02	--
金融街·金悦融庭(常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目)	2019年	2021年	27.42亿	2,001,966,429.95	1,770,211,335.82	--
金融街·融府(两江新区水土复兴地块)	2019年	2021-2023年	32.15亿	1,081,716,136.37	1,288,080,269.23	--
金融街·金悦府(廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3)	2019年	2022/2023年	68.80亿	4,008,904,405.47	3,702,322,423.95	--
金融街·融御滨江(盛澜武生所项目)	2019年	2021年	18.00亿	1,056,624,463.58	934,796,978.15	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
金融街·金悦府(文化大道项目)	2018年	2021/2024年	85.76亿	5,266,938,061.33	4,830,086,556.29	--
金融街·逸湖小镇(自来水地块)	2018年	2021/2022年	16.00亿	857,591,373.48	770,010,530.66	--
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐(李七庄项目)	2018年	2021年	14.03亿	1,100,113,066.17	978,005,250.80	--
金融街·金悦府(东莞茶山项目)	2019年	2021年	31.91亿	2,238,418,784.83	1,879,703,237.76	--
远洋·金融街西郊宸章(上海西郊宸章)	2018年	2020年	17.30亿	--	1,186,628,873.31	--
金融街·金悦府(新津金悦府项目)	2018年	2021/2022年	23.09亿	1,502,278,065.66	1,396,840,472.49	59,670,776.29
金融街·花屿岛(新津御宾府项目)	2018年	2021/2022年	19.70亿	1,170,162,033.03	943,368,617.69	44,891,881.18
金融街·融悦广场(门头沟项目)	2018年	2020年	12.00亿	--	415,893,027.83	--
金融街·金悦郡(佛山三水)	2019年	2021/2022年	28.30亿	1,730,077,988.66	1,439,279,368.56	--
金融街·南海仙湖悦府(佛山南海丹灶)	2019年	2021年	12.91亿	769,308,973.86	576,170,647.17	--
金融街融悦时光(苏州市苏地2019-WG-14号地块)	2019年	2021/2022年	52.00亿	3,677,806,695.71	3,275,951,695.98	--
金融街·金悦府(无锡鸿山项目)	2019年	2021年	20.00亿	1,201,394,541.46	948,175,804.75	--
金融街·金悦府(上海崇明项目(06A-01A地块))	2019年	2022年	19.87亿	1,257,879,199.65	1,087,631,434.76	--
上海崇明项目(05A-01A地块)	2019年	2021年	17.11亿	1,230,228,035.04	934,738,655.99	--
金融街·融府(无锡梅村项目)	2019年	2021年	17.20亿	1,139,305,610.31	943,391,269.76	--
金融街·融府(成都市成华区龙潭寺地块)	2019年	2022年	14.53亿	1,035,072,369.01	814,092,659.85	--
金融街·古泉小镇(福泉地块项目)	2019年	2023年	19.42亿	288,668,221.09	254,011,350.98	--
金融街·金悦府(重庆九龙坡地块)	2019年	2021/2022年	17.21亿	1,018,521,212.62	820,000,000.00	--
金融街·西青金悦府(天津南站项目)	2019年	2021年	17.16亿	1,103,313,503.83	948,000,000.00	--
惠州仲恺德赛工业园项目	未开工	2023-2025年	31.65亿	676,975,698.14	--	--
金融街·金悦府(宝山项目)	2020年	2022年	29.18亿	1,834,939,671.41	--	--
金融街·金悦府(顺德陈村项目)	2020年	2022/2023年	33.46亿	1,754,358,707.31	--	--
<b>合计</b>	--	--	--	<b>66,956,754,380.22</b>	<b>65,481,041,984.95</b>	<b>869,641,581.66</b>

## (5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
B5 富凯大厦	2002 年	9,187,484.43	--	--	9,187,484.43	--
G2-6/7	2003 年	18,215,435.85	--	--	18,215,435.85	--
融华世家(大屯项目)	2010 年	501,942.37	--	--	501,942.37	--
金阳大厦	1997 年	3,373,654.42	--	--	3,373,654.42	--
金融街·金色漫香苑(北七家)	2013/2014 年	615,902.07	--	69,269.73	546,632.34	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2008-2020 年	832,079,351.68	893,046,756.80	200,126,216.48	1,524,999,892.00	--
重庆金融中心	2010/2011 年	6,452,285.28	--	--	6,452,285.28	--
重庆融城华府项目	2011 年	6,396,365.04	--	--	6,396,365.04	--
金融街·融景城(重庆融景城)	2013-2020 年	1,444,961,253.19	1,269,735,670.88	1,468,187,747.99	1,246,509,176.08	--
重庆金悦城项目	2012-2014 年	24,320,886.99	--	5,743,170.37	18,577,716.62	--
津门项目	2009/2010/ 2011 年	92,070,545.29	--	--	92,070,545.29	--
津塔项目	2009/2011 年	1,073,499.04	--	1,073,499.04	--	--
天津大都会项目	2012-2020 年	337,763,120.09	2,281,958,775.83	51,211,040.51	2,568,510,855.41	--
天津(南开)中心(天津世纪中心)	2013-2015 年	139,790,107.54	--	21,283,610.29	118,506,497.25	--
金融街(和平)中心	2014-2016 年	628,679,250.21	--	99,646,867.60	529,032,382.61	--
金融街·金色漫香林(三羊居住区居住、商业项目)	2009-2012/ 2016 年	81,966,893.27	--	19,648,065.84	62,318,827.43	--
德胜国际中心	2008 年	33,602,181.58	--	--	33,602,181.58	--
金融街·金色漫香郡(大兴区黄村镇孙村项目)	2012/2013 年	2,904,959.49	--	--	2,904,959.49	--
金融街·园中园(通州商务园项目)	2012/2018/ 2019/2020 年	1,271,455,326.28	49,667,975.75	178,004,776.27	1,143,118,525.76	--
北京融景城(衙门口住宅项目)	2010-2013 年	1,095,644.32	4,970.87	--	1,100,615.19	--
金融街·融汇(生物医药基地 11 号地)	2014 年	8,209,057.91	--	72,348.08	8,136,709.83	--
南官嘉园(南官项目)	2015/2017 年	66,869,466.76	--	47,946,499.73	18,922,967.03	--

项目名称	竣工时间	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
金融街（长安）中心（京西项目）	2016 年	312,568,535.49	--	2,880,822.79	309,687,712.70	--
金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目）	2016 年	18,752,166.22	--	--	18,752,166.22	--
金融街（静安）中心	2016 年	10,231,123.92	--	1,629,601.90	8,601,522.02	--
融穗御府（萝岗长岭居项目）	2016/2017 年	72,329,904.02	--	9,345,590.51	62,984,313.51	--
融穗澜湾（番禺市桥项目）	2016 年	90,482,301.75	--	570,455.43	89,911,846.32	--
重庆金悦熙城项目	2016 年	187,740,312.65	--	5,113,696.19	182,626,616.46	--
公园懿府（南苑项目）	2017/2018 年	548,191,971.86	--	359,148,780.56	189,043,191.30	--
天津诺丁山项目（张家窝 H 地块）	2017/2018 年	69,240,829.57	--	6,476,987.65	62,763,841.92	--
天津融汇（华苑项目）	2017 年	29,011,925.80	--	13,358,410.06	15,653,515.74	--
重庆金悦锦城项目	2017/2018 年	82,465,822.98	--	13,808,116.00	68,657,706.98	--
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2017/2019/ 2020 年	41,487,144.02	575,051,507.92	443,299,031.65	173,239,620.29	--
融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目）	2017 年	756,776,319.47	65,400,327.85	162,249,363.69	659,927,283.63	--
金融街·金茂·珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2017/2018/ 2019 年	1,160,007,265.63	--	696,932,035.54	463,075,230.09	--
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2018 年	2,341,219,431.05	--	1,756,140,996.00	585,078,435.05	--
上海火车站北广场项目	2018/2019 年	978,366,598.58	--	34,684,800.51	943,681,798.07	--
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2018/2019/ 2020 年	66,022,692.03	602,716,705.72	391,334,798.55	277,404,599.20	--
金融街·融府（周庄子项目）	2019 年	379,551,147.60	--	249,891,809.43	129,659,338.17	--
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	2020 年	--	1,405,402,570.29	1,207,507,557.09	197,895,013.20	--
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2020 年	--	466,360,717.42	270,417,325.53	195,943,391.89	--

项目名称	竣工时间	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
金融街·金悦府 (新津金悦府项目)	2020年	--	226,003,718.04	48,271,574.13	177,732,143.91	--
金融街·融悦广场 (门头沟项目)	2020年	--	531,501,393.93	120,672,404.66	410,828,989.27	--
颐璟春秋(黄村0702地块)	2020年	--	1,978,002,648.79	1,674,871,653.97	303,130,994.82	30,430,062.13
金融街·古泉小镇 (董氏地块项目)	2020年	--	77,251,461.72	--	77,251,461.72	--
金融街·融悦湾 (苏州太湖新城项目)	2020年	--	2,046,554,692.35	1,652,803,713.05	393,750,979.30	--
远洋·金融街西郊宸章 (上海西郊宸章)	2020年	--	1,080,096,444.24	1,000,952,495.59	79,143,948.65	--
金融街·嘉猷融府 (重庆礼嘉项目)	2020年	--	249,826,538.26	--	249,826,538.26	--
<b>合计</b>	--	<b>12,156,030,105.74</b>	<b>13,798,582,876.66</b>	<b>12,215,375,132.41</b>	<b>13,739,237,849.99</b>	<b>30,430,062.13</b>

## (6) 出租开发产品明细情况

项目名称	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
F4-D(北)	4,736,725.28	--	135,013.56	4,601,711.72
B5 富凯大厦地上	37,713,618.42	--	2,029,473.12	35,684,145.30
B5 富凯大厦地下	13,443,392.68	--	459,288.96	12,984,103.72
C6 通泰大厦	58,038,615.31	--	2,213,374.32	55,825,240.99
G2-6/7	170,920.59	--	5,745.24	165,175.35
B1 地下	43,764,650.77	--	1,385,200.92	42,379,449.85
金融街·融景城(重庆融景城)	181,736,647.21	4,523,844.95	10,077,411.66	176,183,080.50
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	341,741,358.28	64,560,887.71	103,831,958.80	302,470,287.19
津塔项目	120,377,280.11	--	3,305,554.56	117,071,725.55
天津大都会项目	955,989,003.02	--	42,124,923.70	913,864,079.32
金融街(南开)中心(天津世纪中心)	244,672,693.86	16,478,057.47	41,174,340.66	219,976,410.67
金融街(和平)中心	51,258,376.71	76,779,778.87	7,427,121.72	120,611,033.86
融穗御府(萝岗长岭居项目)	420,047.54	--	420,047.54	--
金融街·融御(上海静安项目)	17,271,187.47	--	518,782.56	16,752,404.91
金色漫香林(三羊居住区居住、商业项目)	118,189,509.00	841,235.88	1,352,201.25	117,678,543.63
金融街(长安)中心(京西商务中心)	171,909,441.39	--	141,412,594.60	30,496,846.79
重庆金悦熙城项目	7,311,687.80	1,833,610.31	239,525.13	8,905,772.98

项目名称	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
重庆金悦锦城项目	16,808,367.24	2,280,559.74	2,790,771.50	16,298,155.48
重庆金悦城项目	350,597.10	--	7,618.92	342,978.18
天津融汇（华苑项目）	1,357,118.81	--	1,357,118.81	--
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	--	1,471,968.67	24,497.11	1,447,471.56
<b>合 计</b>	<b>2,387,261,238.59</b>	<b>168,769,943.60</b>	<b>362,292,564.64</b>	<b>2,193,738,617.55</b>

## 6、其他流动资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
待抵扣及预缴增值税	1,263,257,066.46	1,031,909,740.45
预缴土地增值税	623,144,497.48	533,471,653.67
预缴企业所得税	493,119,030.73	478,475,964.47
土地整理金	123,983,020.00	153,982,260.00
合同取得成本	112,985,864.80	--
信托投资计划	80,437,607.63	80,437,607.63
预缴营业税	66,610,944.84	66,991,727.51
预缴城建税	5,712,845.38	5,744,492.30
预缴教育费附加	3,911,086.56	4,136,741.54
信托业保障基金	--	9,000,000.00
其他	1,599,763.96	973,812.27
<b>合 计</b>	<b>2,774,761,727.84</b>	<b>2,365,123,999.84</b>

## 7、长期股权投资

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动							2020.12.31	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
①合营企业											
北京石开房地产开发有限公司	32,432,284.75	--	--	35,736.53	--	--	--	--	--	32,468,021.28	--
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	4,556,863.33	--	--	--	--	--	--	--	--	4,556,863.33	--
深圳融祺投资发展有限公司（以下简称深圳融祺）	23,330,054.24	--	--	-16,801,048.74	--	--	--	--	-6,529,005.50	--	--
惠州融拓	31,426,543.34	--	--	-5,853,408.28	--	--	--	--	-14,173,726.54	11,399,408.52	--
武汉两湖半岛	277,705,028.47	--	--	-1,778,383.85	--	--	--	--	-42,021,766.76	233,904,877.86	--
上海复屹实业发展有限公司	--	250,000,000.00	--	-3,715,310.22	--	--	--	--	-81,875,314.26	164,409,375.52	--
小 计	369,450,774.13	250,000,000.00	--	-28,112,414.56	--	--	--	--	-144,599,813.06	446,738,546.51	--
②联营企业											
北京未来科技城昌融置业有限公司（以下简称昌融置业）	16,383,177.69	--	--	-5,392,820.69	--	--	--	--	-2,292,915.45	8,697,441.55	--
北京未来科技城昌金置业有限公司（以下简称昌金置业）	20,940,953.85	--	--	-26,601,860.41	--	--	--	--	5,660,906.56	--	--
北京武夷房地产开发有限公司（以下简称武夷地产）	3,090,449,156.76	--	--	71,917,017.88	--	--	--	--	-8,470,413.27	3,153,895,761.37	--
北京绿色交易所有限公司（以下简称北京绿交所）	101,638,281.54	--	--	-3,540,036.74	--	--	--	--	--	98,098,244.80	--

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动							2020.12.31	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
北京融筑房地产开发有限公司(以下简称融筑地产)	133,893,649.35	--	--	5,078,948.41	--	--	--	--	605,335.19	139,577,932.95	--
北京远和置业有限公司(以下简称远和置业)	182,304,136.45	--	--	-104,939,657.06	--	--	--	--	-645,100.39	76,719,379.00	--
天津万锦华瑞房地产开发有限公司(以下简称天津万锦华瑞)	168,990,662.25	--	--	-74,316,342.23	--	--	--	--	--	94,674,320.02	--
北京融泰	219,485,791.56	--	--	-7,652,255.89	--	--	--	--	-4,489,471.54	207,344,064.13	--
重庆科世金置业有限公司(以下简称重庆科世金)	499,876.25	6,100,000.00	--	-6,599,876.25	--	--	--	--	--	--	--
无锡隽苑企业管理有限公司(以下简称无锡隽苑)	170,517,022.05	--	--	-7,119,373.59	--	--	--	--	-1,771,175.24	161,626,473.22	--
北京京石融宁房地产开发有限公司(以下简称京石融宁)	--	4,900,000.00	--	2,212,094.38	--	--	--	--	--	7,112,094.38	--
小 计	4,105,102,707.75	11,000,000.00	--	-156,954,162.19	--	--	--	--	-11,402,834.14	3,947,745,711.42	--
合 计	<b>4,474,553,481.88</b>	<b>261,000,000.00</b>	--	<b>-185,066,576.75</b>	--	--	--	--	<b>-156,002,647.20</b>	<b>4,394,484,257.93</b>	--

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

## 8、其他非流动金融资产

种 类	2020.12.31	2019.12.31
非上市权益工具投资	538,980,000.00	513,830,000.00

说明：其他非流动金融资产为本集团计划长期持有、不具有重大影响的股权投资，本集团将其分类为公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

## 非上市权益工具投资明细

被投资单位名称	在被投资单位 持股比例(%)	2020.12.31	2019.12.31
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	20.00	29,650,000.00	56,490,000.00
北京怀信融资担保有限公司	11.03	32,730,000.00	34,650,000.00
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	48,600,000.00	53,860,000.00
北京产权交易所有限公司	11.06	365,310,000.00	308,590,000.00
北京创新工场创业投资中心（有限合伙）	1.20	41,870,000.00	41,180,000.00
中证焦桐基金管理有限公司	10.53	20,820,000.00	19,060,000.00
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>538,980,000.00</b>	<b>513,830,000.00</b>

## 9、投资性房地产

## (1) 投资性房地产明细情况

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	--	--	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	39,685,567,316.91	1,238,530,758.30	92,274,219.36	40,831,823,855.85
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
<b>合 计</b>	<b>39,685,567,316.91</b>	<b>1,238,530,758.30</b>	<b>92,274,219.36</b>	<b>40,831,823,855.85</b>

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	2019.12.31 公允价值	本期增加				本期减少		2020.12.31 公允价值
		购置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	投资性房地产在建 新增	处置	其他	
一、成本合计	25,297,386,002.14	--	163,574,164.52	--	1,523,713,669.78	74,607,445.98	7,388,319.58	26,902,678,070.88
房屋建筑物	25,297,386,002.14	--	163,574,164.52	--	1,523,713,669.78	74,607,445.98	7,388,319.58	26,902,678,070.88
二、公允价值变动合计	14,388,181,314.77	--	253,438.38	-449,010,514.38	--	10,278,453.80	--	13,929,145,784.97
房屋建筑物	14,388,181,314.77	--	253,438.38	-449,010,514.38	--	10,278,453.80	--	13,929,145,784.97
三、账面价值合计	39,685,567,316.91	--	163,827,602.90	-449,010,514.38	1,523,713,669.78	84,885,899.78	7,388,319.58	40,831,823,855.85
房屋建筑物	39,685,567,316.91	--	163,827,602.90	-449,010,514.38	1,523,713,669.78	84,885,899.78	7,388,319.58	40,831,823,855.85

说明：

- ①公司投资性房地产均位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。
- ②公司投资性房地产由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为公允价值。
- ③投资性房地产公允价值入账价值为在公允价值估测价格基础上扣除涉及的流转税和土地增值税后金额。

④公司于2020年6月30日召开的第八届董事会第六十二次会议决议，金融街（长安）中心项目准备长期持有，计入投资性房地产核算，采用公允价值计量，此部分资产转入投资性房地产时公允价值为163,827,602.90元。

⑤公司于2020年9月18日召开的第九届董事会第二次会议决议，金融街（南开）中心零散商业由长期持有出租经营转为对外销售，此部分投资性房地产公允价值为84,885,899.78元。

### （3）投资性房地产按项目披露

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街2号、金融大街18号	93,378.29	252,306,332.99	3,683,242,384.88	3,683,242,384.88	--
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号底商	14,771.14	34,085,465.89	503,884,761.45	503,884,761.45	--
金融街中心	中国北京市西城区金融大街9号楼	139,616.60	501,443,112.92	6,912,403,152.04	6,912,403,152.04	--
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲23号、乙23号	2,080.56	6,116,846.40	201,559,920.92	201,559,920.92	--
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同1号、3号	4,811.42	12,267,433.91	632,831,555.73	632,831,555.73	--
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街110号综合楼	48,977.93	30,955,213.56	1,914,316,596.88	1,914,316,596.88	--
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街1号院	42,793.18	158,839,737.91	2,253,962,344.67	2,253,962,344.67	--
德胜国际中心	中国北京市西城区德胜门外大街77号	31,886.78	62,438,931.59	959,572,044.63	925,044,678.00	-34,527,366.63
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路2号	97,970.72	52,314,089.04	2,330,068,113.39	2,330,068,113.39	--
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街410号楼	12,175.34	69,170,091.57	602,802,106.32	602,802,106.32	--
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号	13,131.41	15,490,078.27	713,002,212.59	713,002,212.59	--
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	128,648,972.13	4,580,442,384.63	4,580,442,384.63	--
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场2号楼	101,990.53	49,425,011.69	1,902,935,393.18	1,818,049,493.40	--
金融街·万科丰科中心	北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）	138,263.04	175,522,661.11	4,399,962,237.20	3,710,000,000.00	-682,573,917.62

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街（长安）中心	中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢	12,570.91	885,724.15	--	163,827,602.90	253,438.38
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.50	--	250,499,156.63	266,972,997.01	430,732.42
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	--	236,098,778.68	322,202,014.27	-403,194.68
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	39,203.94	--	419,772,010.04	579,725,179.88	-4,952,237.68
沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）（部分完工）	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	146,289.73	314,720.30	795,856,916.59	1,576,845,675.66	273,015,469.81
武清金悦府（在建）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,000.00	--	156,572,524.89	157,246,115.64	--
黄村颐璟万和（在建）	北京市大兴区黄村镇 DX00-0102-0702 地块 F1 住宅混合公建用地	2,363.45	--	115,710,848.13	124,182,287.15	--
静安融悦中心（在建）	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	199,901.67	--	4,839,325,467.11	5,399,235,065.42	--
房山金悦嘉苑（在建）	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地	7,940.00	--	114,749,942.72	115,901,379.96	--
两江新区水土项目（在建）	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,232.37	--	230,827,090.39	277,419,217.84	--
苏州太湖新城项目（在建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	109,586.00	--	807,395,552.31	911,129,950.09	--
黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）（在建）	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处	22,000.00	--	111,215,655.72	136,309,426.92	--
东莞金悦府（在建）	东莞市茶山镇下朗村	722.66	--	8,176,328.95	9,421,939.51	--
佛山金悦郡项目（在建）	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	1,000.00	--	8,381,836.24	9,795,298.70	--
<b>合 计</b>		--	<b>1,550,224,423.43</b>	<b>39,685,567,316.91</b>	<b>40,831,823,855.85</b>	<b>-448,757,076.00</b>

## (4) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
美晟国际广场项目	1,914,316,596.88	尚在办理中
金融街·嘉麒融府（重庆礼嘉项目）	322,202,014.27	尚在办理中
门头沟融悦中心	579,725,179.88	尚在办理中
重庆磁器口后街一期	1,306,233,707.10	尚在办理中
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	266,972,997.01	尚在办理中

## 10、固定资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
固定资产	2,640,496,242.01	2,501,292,868.92

## 固定资产

## ① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
一、账面原值						
1. 2019.12.31	3,037,708,765.31	37,699,353.57	64,341,214.82	339,698,449.23	25,285,282.48	3,504,733,065.41
2. 本期增加金额	231,556,068.68	1,146,457.51	3,950,053.57	24,230,817.73	37,899.82	260,921,297.31
(1) 购置	--	1,146,457.51	3,950,053.57	24,230,817.73	37,899.82	29,365,228.63
(2) 在建工程/存货转入	231,556,068.68	--	--	--	--	231,556,068.68
(3) 企业合并增加	--	--	--	--	--	--
(4) 其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	19,090,396.57	2,771,661.03	6,477,292.44	2,674,737.59	80,810.00	31,094,897.63
(1) 处置或报废	--	2,771,661.03	6,477,292.44	2,674,737.59	80,810.00	12,004,501.06
(2) 转入投资性房地产	19,090,396.57	--	--	--	--	19,090,396.57
(3) 其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 2020.12.31	3,250,174,437.42	36,074,150.05	61,813,975.95	361,254,529.37	25,242,372.30	3,734,559,465.09
二、累计折旧						
1. 2019.12.31	657,140,101.48	27,598,928.06	44,691,797.54	252,897,262.40	21,112,107.01	1,003,440,196.49
2. 本期增加金额	70,600,822.66	2,576,205.93	5,932,485.18	23,103,062.63	501,884.96	102,714,461.36
(1) 计提	70,600,822.66	2,576,205.93	5,932,485.18	23,103,062.63	501,884.96	102,714,461.36
(2) 企业合并增加	--	--	--	--	--	--
(3) 其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	917,625.03	2,679,215.25	5,823,073.49	2,593,135.30	78,385.70	12,091,434.77
(1) 处置或报废	--	2,679,215.25	5,823,073.49	2,593,135.30	78,385.70	11,173,809.74

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
(2) 转入投资性房地产	917,625.03	--	--	--	--	917,625.03
(3) 其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 2020.12.31	726,823,299.11	27,495,918.74	44,801,209.23	273,407,189.73	21,535,606.27	1,094,063,223.08
三、减值准备						
1. 2019.12.31	--	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--	--
计提	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--	--
处置或报废	--	--	--	--	--	--
4. 2020.12.31	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1. 2020.12.31 账面价值	2,523,351,138.31	8,578,231.31	17,012,766.72	87,847,339.64	3,706,766.03	2,640,496,242.01
2. 2019.12.31 账面价值	2,380,568,663.83	10,100,425.51	19,649,417.28	86,801,186.83	4,173,175.47	2,501,292,868.92

## ②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
慕田峪房屋建筑物	253,520,108.58	尚在办理中
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	225,328,424.41	尚在办理中
喜来登会所	47,690,175.09	尚在办理中
美晟国际广场项目	21,028,086.61	尚在办理中
凤池岛办公楼	8,182,433.47	尚在办理中

## 11、在建工程

项 目	2020.12.31	2019.12.31
在建工程	763,896,519.21	763,645,783.21

## 在建工程

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
永晟酒店	763,325,083.35	--	763,325,083.35	763,325,083.35	--	763,325,083.35
缆车改造项目	353,988.00	--	353,988.00	--	--	--
慕田峪景观改造	217,447.86	--	217,447.86	320,699.86	--	320,699.86
合 计	763,896,519.21	--	763,896,519.21	763,645,783.21	--	763,645,783.21

## 12、无形资产

项 目	土地使用权	软件系统	合 计
一、账面原值			
1. 2019.12.31	728,342,169.04	125,184,890.07	853,527,059.11
2. 本期增加金额	--	11,443,156.78	11,443,156.78
购置	--	11,443,156.78	11,443,156.78
3. 本期减少金额	--	9,223.30	9,223.30
处置减少	--	9,223.30	9,223.30
4. 2020.12.31	728,342,169.04	136,618,823.55	864,960,992.59
二、累计摊销			
1. 2019.12.31	212,488,506.17	82,991,861.24	295,480,367.41
2. 本期增加金额	17,459,672.92	13,352,405.62	30,812,078.54
计提	17,459,672.92	13,352,405.62	30,812,078.54
3. 本期减少金额	--	768.60	768.60
处置或报废	--	768.60	768.60
4. 2020.12.31	229,948,179.09	96,343,498.26	326,291,677.35
三、减值准备			
1. 2019.12.31	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 2020.12.31	--	--	--
四、账面价值			
1. 2020.12.31 账面价值	498,393,989.95	40,275,325.29	538,669,315.24
2. 2019.12.31 账面价值	515,853,662.87	42,193,028.83	558,046,691.70

## 13、长期待摊费用

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少		2020.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修费	752,501.43	--	460,601.43	--	291,900.00

## 14、递延所得税资产与递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2020.12.31		2019.12.31	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	375,693,701.47	93,923,425.37	158,115,387.55	39,528,846.89
出租开发产品摊销	38,008,329.65	9,502,082.41	37,179,869.20	9,294,967.30
可抵扣亏损	3,012,910,881.59	753,227,720.40	1,862,842,335.13	465,710,583.78
结转以后年度抵扣的费用	26,598,607.71	6,649,651.93	36,189,256.89	9,047,314.22
已预提尚未支付的各项费用	6,518,332,985.64	1,629,583,246.41	6,035,170,333.87	1,508,792,583.47
未实现内部利润	1,155,257,726.52	288,814,431.63	802,973,939.58	200,743,484.90
<b>小 计</b>	<b>11,126,802,232.58</b>	<b>2,781,700,558.15</b>	<b>8,932,471,122.22</b>	<b>2,233,117,780.56</b>
<b>递延所得税负债：</b>				
投资性房地产公允价值变动及折 旧	15,539,252,550.50	3,884,813,137.63	15,929,679,922.12	3,982,419,980.53
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
其他非流动金融资产公允价值变 动	340,910,000.00	85,227,500.00	315,760,000.00	78,940,000.00
合同取得成本	73,785,577.42	18,446,394.35	--	--
其他	3,393,800,000.00	848,450,000.00	--	--
<b>小 计</b>	<b>19,354,429,361.96</b>	<b>4,838,607,340.49</b>	<b>16,252,121,156.16</b>	<b>4,063,030,289.04</b>

说明：其他系收取中信城地块项目资金占用费产生的暂时性差异，详见附注十四、1。

## (2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异	2,185,207,871.43	1,161,731,579.52
可抵扣亏损	2,109,549,781.98	1,995,468,593.64
<b>合 计</b>	<b>4,294,757,653.41</b>	<b>3,157,200,173.16</b>

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2020.12.31	2019.12.31
2020 年	—	179,760,929.86
2021 年	399,078,920.85	308,703,174.18
2022 年	265,427,988.58	216,627,573.49
2023 年	515,003,900.98	661,653,229.25

年 份	2020.12.31	2019.12.31
2024 年	426,221,313.67	628,723,686.86
2025 年	503,817,657.90	——
合 计	<b>2,109,549,781.98</b>	<b>1,995,468,593.64</b>

## 15、其他非流动资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
信托产品投资	--	333,000,000.00
信托业保障基金	169,479,315.00	179,500,000.00
B1地下人防车库	5,012,907.67	5,180,004.67
B5地下人防车库	22,166,778.78	22,937,797.26
B7地下人防车库	8,676,541.78	10,535,800.78
F2地下人防车库	16,938,794.29	19,763,101.33
F7/9地下人防车库	110,857,997.16	114,349,587.60
合 计	<b>333,132,334.68</b>	<b>685,266,291.64</b>

## 16、短期借款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
信用借款	2,510,000,000.00	50,000,000.00

## 17、应付票据

种 类	2020.12.31	2019.12.31
商业承兑汇票	68,143,253.43	35,850,000.00

## 18、应付账款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
地价款	61,931,628.00	1,527,458,566.89
工程款	7,509,702,281.01	7,552,451,491.75
应付货款	49,320,148.82	30,636,353.81
应付代理及服务费	16,057,245.84	42,993,809.30
其他	753,971.15	10,216,621.41
合 计	<b>7,637,765,274.82</b>	<b>9,163,756,843.16</b>

说明：账龄超过 1 年的重要应付账款主要系应付工程款。

## 19、预收款项

项 目	2020.12.31	2019.12.31
购房款	--	14,354,014,735.78
预收租金	276,264,628.85	375,671,898.49
会费及门票等	--	6,312,462.56
<b>合 计</b>	<b>276,264,628.85</b>	<b>14,735,999,096.83</b>

## 20、合同负债

项 目	2020.12.31	2020.01.01
购房款	13,540,640,850.65	13,268,772,789.95
会费及门票等	18,306,402.09	6,312,462.56
<b>合 计</b>	<b>13,558,947,252.74</b>	<b>13,275,085,252.51</b>

## (1) 本期合同负债账面价值的重大变动

项 目	变动额绝对值	变动原因
<b>本期预售：</b>		
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2,957,358,163.30	本期预售
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	1,929,841,973.65	本期预售
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	1,145,704,680.10	本期预售
金融街·金悦府（文化大道项目）	1,134,247,645.71	本期预售
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	1,033,572,808.25	本期预售
<b>本期结利：</b>		
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2,224,209,297.39	本期结利
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2,167,299,979.23	本期结利
金融街·融景城（重庆融景城）	2,116,698,931.81	本期结利
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	1,727,922,484.40	本期结利
颐璟春秋（黄村 0702 地块）	1,529,767,405.38	本期结利

## (2) 大额合同负债中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	2020.12.31	2020.01.01	预计竣工时间
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	1,694,041,571.55	660,468,763.30	2021 年
金融街·金悦府（文化大道项目）	1,499,954,907.18	365,707,261.47	2021/2024 年
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	1,381,213,139.21	1,368,848,690.60	2021 年
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	1,145,704,680.10	--	2021 年
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	790,058,184.07	--	2021/2022 年

项目名称	2020.12.31	2020.01.01	预计竣工时间
金融街·金悦府（佛山三水地块）	718,604,159.17	312,268,109.30	2021 年
合 计	<b>7,229,576,641.28</b>	<b>2,707,292,824.67</b>	--

## 21、应付职工薪酬

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
短期薪酬	393,613,834.18	841,029,639.72	962,797,802.56	271,845,671.34
离职后福利-设定提存计划	6,870,095.50	34,213,012.39	36,119,193.11	4,963,914.78
辞退福利	--	414,905.10	414,905.10	--
合 计	<b>400,483,929.68</b>	<b>875,657,557.21</b>	<b>999,331,900.77</b>	<b>276,809,586.12</b>

### （1）短期薪酬

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	330,471,097.90	682,666,386.03	815,016,384.78	198,121,099.15
职工福利费	--	28,312,622.56	28,312,622.56	--
社会保险费	3,912,981.74	39,432,763.06	39,475,786.15	3,869,958.65
其中：1. 医疗保险费	3,521,999.92	37,106,374.18	37,007,669.39	3,620,704.71
2. 工伤保险费	307,458.88	717,300.20	806,698.92	218,060.16
3. 生育保险费	83,522.94	1,609,088.68	1,661,417.84	31,193.78
住房公积金	2,205,437.97	61,085,131.57	61,306,231.81	1,984,337.73
工会经费和职工教育经费	57,024,316.57	29,532,736.50	18,686,777.26	67,870,275.81
合 计	<b>393,613,834.18</b>	<b>841,029,639.72</b>	<b>962,797,802.56</b>	<b>271,845,671.34</b>

### （2）设定提存计划

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	6,512,030.84	16,348,413.98	18,170,046.41	4,690,398.41
2. 失业保险费	260,583.33	598,837.33	675,092.14	184,328.52
3. 企业年金缴费	97,481.33	17,265,761.08	17,274,054.56	89,187.85
合 计	<b>6,870,095.50</b>	<b>34,213,012.39</b>	<b>36,119,193.11</b>	<b>4,963,914.78</b>

## 22、应交税费

税 项	2020.12.31	2019.12.31
土地增值税	3,538,012,451.31	3,910,995,165.39
企业所得税	459,979,773.02	753,765,656.37

税 项	2020.12.31	2019.12.31
增值税	376,066,801.61	287,142,339.08
城建税	26,602,858.56	24,089,547.51
教育费附加	19,401,933.45	17,670,525.99
个人所得税	4,500,640.63	5,323,364.30
房产税	276,793.49	116,459.01
其他	1,274,817.02	1,200,513.21
<b>合 计</b>	<b>4,426,116,069.09</b>	<b>5,000,303,570.86</b>

### 23、其他应付款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
应付股利	1,713,000.00	41,160,000.00
其他应付款	9,727,547,377.60	4,916,705,841.38
<b>合 计</b>	<b>9,729,260,377.60</b>	<b>4,957,865,841.38</b>

#### (1) 应付股利

项 目	2020.12.31	2019.12.31
上海亿兆投资集团有限公司	--	41,160,000.00
荣成华泰汽车有限公司	1,713,000.00	--
<b>合 计</b>	<b>1,713,000.00</b>	<b>41,160,000.00</b>

#### (2) 其他应付款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
往来款	8,443,258,658.09	3,991,281,507.09
投标、租赁保证金等	566,056,044.39	606,769,606.79
代收代缴契税、维修基金等	139,636,410.73	79,640,386.08
担保费	--	19,219,033.33
违约金	166,214,853.95	162,406,021.86
资金占用费	343,754,854.81	--
其他	68,626,555.63	57,389,286.23
<b>合 计</b>	<b>9,727,547,377.60</b>	<b>4,916,705,841.38</b>

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金 额	未偿还或未结转的原因
北京万科企业有限公司（以下简称北京万科）	1,678,190,827.92	子公司股东借款
北京乾远置业有限公司	334,270,177.52	子公司股东借款
廊坊市城区房地产开发有限公司	174,897,063.30	子公司股东借款
中交地产股份有限公司	145,990,422.93	子公司股东借款
四川雅居乐房地产开发有限公司	145,990,422.93	子公司股东借款
北京市京西置地有限责任公司	123,021,509.71	子公司股东借款
<b>合 计</b>	<b>2,602,360,424.31</b>	<b>--</b>

#### 24、一年内到期的非流动负债

项 目	2020.12.31	2019.12.31
一年内到期的长期借款	7,015,157,681.60	10,394,204,332.37
一年内到期的应付债券	5,241,985,311.92	5,401,536,103.83
<b>合 计</b>	<b>12,257,142,993.52</b>	<b>15,795,740,436.20</b>

##### (1) 一年内到期的长期借款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	--	483,200,000.00
抵押借款	919,637,681.60	1,975,174,332.37
保证借款	3,520,000.00	4,545,880,000.00
信用借款	6,092,000,000.00	3,389,950,000.00
<b>合 计</b>	<b>7,015,157,681.60</b>	<b>10,394,204,332.37</b>

##### (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015年第一期中期票据	2,800,000,000.00	2015/1/29	5 年	2,800,000,000.00
2015年第二期中期票据	2,400,000,000.00	2015/4/27	5 年	2,400,000,000.00
2015 年度第一期公募债（品种一）	4,000,000,000.00	2015/8/20	6 年	4,000,000,000.00
2016年度非公开公司债（第三期）	1,500,000,000.00	2016/6/1	5 年	1,500,000,000.00
2016年度非公开公司债（第四期）	1,500,000,000.00	2016/7/12	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	500,000,000.00	2016/10/13	5 年	500,000,000.00

## 一年内到期的应付债券（续）

债券名称	2019.12.31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020.12.31
2015 年第一期中期票据	2,922,888,706.12	--	11,200,000.00	311,293.88	2,800,000,000.00	--
2015 年第二期中期票据	2,478,647,397.71	--	39,920,000.00	1,192,602.29	2,400,000,000.00	--
2015 年度第一期公募债（品种一）	--	--	185,727,420.00	4,936,979.79	--	3,992,726,239.93
2016 年度非公开公司债（第三期）	--	--	11,550,000.00	283,932.43	--	306,617,291.59
2016 年度非公开公司债（第四期）	--	--	17,630,000.00	405,660.36	--	438,607,997.65
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	--	--	17,650,000.00	491,673.96	--	504,033,782.75
<b>合计</b>	<b>5,401,536,103.83</b>	<b>--</b>	<b>283,677,420.00</b>	<b>7,622,142.71</b>	<b>5,200,000,000.00</b>	<b>5,241,985,311.92</b>

## 25、其他流动负债

项目	2020.12.31	2020.01.01
待转销项税	1,144,396,986.43	1,085,241,945.83

## 26、长期借款

项目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	1,159,000,000.00	4,383,400,000.00
抵押借款	19,997,373,955.59	19,383,884,427.47
保证借款	15,664,138,331.33	16,827,500,000.00
信用借款	17,481,900,000.00	13,571,950,000.00
<b>小计</b>	<b>54,302,412,286.92</b>	<b>54,166,734,427.47</b>
减：一年内到期的长期借款	7,015,157,681.60	10,394,204,332.37
<b>合计</b>	<b>47,287,254,605.32</b>	<b>43,772,530,095.10</b>

说明：

①质押借款系本集团以子公司湖北当代盛景投资有限公司 80% 股权为质押物向银行提供质押担保取得的借款。

②抵押借款明细详见“附注六、49 所有权或使用权受到限制的资产”。

③保证借款主要系本集团为子公司提供担保取得的借款。

## 27、应付债券

项目	2020.12.31	2019.12.31
2015 年度第一期公募债（品种一）	--	3,987,789,260.14

项 目	2020.12.31	2019.12.31
2015 年度第一期公募债（品种二）	--	1,015,673,784.54
2015 年度第二期公募债	101,465,277.50	4,051,549,960.97
2016 年度非公开公司债（第三期）	--	306,333,359.16
2016 年度非公开公司债（第四期）	--	438,202,337.29
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	--	503,542,108.79
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,009,785,957.62	2,008,756,866.50
2017 年第一期中期票据（品种一）	--	1,971,870,909.49
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,700,324.60	1,141,484,992.71
2018 年第一期中期票据（品种一）	725,962,810.41	725,715,524.78
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,700,008,767.07	2,698,801,145.59
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	519,366,660.19	519,109,979.23
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,559,758,640.75	1,563,376,032.03
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	412,270,624.24	412,133,578.98
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,134,654,676.10	1,134,262,058.21
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	511,274,553.00	511,066,341.41
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,023,805,731.99	1,023,480,490.97
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,020,389,242.65	1,020,036,022.09
2020 年度公开公司债（第一期）	2,031,833,433.43	--
2020 年度公开公司债（第二期）	2,026,518,794.02	--
2020 年度公开公司债（第三期）	1,013,259,397.01	--
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,510,607,303.71	--
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,470,293,786.96	--
2020 年度第二期中期票据	1,947,869,900.27	--
2020 年度第三期中期票据	2,531,319,798.60	--
<b>合 计</b>	<b>25,392,145,680.12</b>	<b>25,033,184,752.88</b>

### 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015 年第一期中期票据	2,800,000,000.00	2015/1/29	5 年	2,800,000,000.00
2015 年第二期中期票据	2,400,000,000.00	2015/4/27	5 年	2,400,000,000.00
2015 年度第一期公募债（品种一）	4,000,000,000.00	2015/8/20	6 年	4,000,000,000.00
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,000,000,000.00	2015/8/20	10 年	1,000,000,000.00
2015 年度第二期公募债	4,000,000,000.00	2015/8/31	7 年	4,000,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第三期）	1,500,000,000.00	2016/6/1	5 年	1,500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,500,000,000.00	2016/7/12	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期） （品种一）	500,000,000.00	2016/10/13	5 年	500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期） （品种二）	2,000,000,000.00	2016/10/13	7 年	2,000,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,900,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,900,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,100,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,100,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种一）	700,000,000.00	2018/3/28	5 年	700,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,600,000,000.00	2018/3/28	5 年	2,600,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期） （品种一）	500,000,000.00	2019/1/17	4 年	500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期） （品种二）	1,500,000,000.00	2019/1/17	5 年	1,500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期） （品种一）	400,000,000.00	2019/4/8	4 年	400,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期） （品种二）	1,100,000,000.00	2019/4/8	5 年	1,100,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第三期） （品种一）	500,000,000.00	2019/5/23	4 年	500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第三期） （品种二）	1,000,000,000.00	2019/5/23	5 年	1,000,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第四期） （品种二）	1,000,000,000.00	2019/6/17	5 年	1,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第一期）	2,000,000,000.00	2020/7/24	3 年	2,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第二期）	2,000,000,000.00	2020/8/11	5 年	2,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第三期）	1,000,000,000.00	2020/8/25	5 年	1,000,000,000.00
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,500,000,000.00	2020/9/22	3 年	1,500,000,000.00
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,460,000,000.00	2020/9/22	5 年	1,460,000,000.00
2020 年度第二期中期票据	1,940,000,000.00	2020/11/18	5 年	1,940,000,000.00
2020 年度第三期中期票据	2,530,000,000.00	2020/12/10	5 年	2,530,000,000.00
<b>合计</b>	<b>44,430,000,000.00</b>	--	--	<b>44,430,000,000.00</b>

## 应付债券（续）

债券名称	2019.12.31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020.12.31
2015 年第一期中期票据	2,922,888,706.12	--	11,200,000.00	311,293.88	2,800,000,000.00	--
2015 年第二期中期票据	2,478,647,397.71	--	39,920,000.00	1,192,602.29	2,400,000,000.00	--
2015 年度第一期公募债（品种一）	3,987,789,260.14	--	185,727,420.00	4,936,979.79	--	3,992,726,239.93
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,015,673,784.54	--	24,510,092.00	1,826,215.46	1,000,000,000.00	--
2015 年度第二期公募债	4,051,549,960.97	--	113,809,824.11	4,824,392.42	3,899,118,900.00	101,465,277.50
2016 年度非公开公司债（第三期）	306,333,359.16	--	11,550,000.00	283,932.43	--	306,617,291.59
2016 年度非公开公司债（第四期）	438,202,337.29	--	17,630,000.00	405,660.36	--	438,607,997.65
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	503,542,108.79	--	17,650,000.00	491,673.96	--	504,033,782.75
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,008,756,866.50	--	64,000,000.00	1,029,091.12	--	2,009,785,957.62
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,971,870,909.49	--	14,725,000.00	1,754,090.51	1,900,000,000.00	--
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,484,992.71	--	52,250,000.00	215,331.89	--	1,141,700,324.60
2018 年第一期中期票据（品种一）	725,715,524.78	--	35,420,000.00	247,285.63	--	725,962,810.41
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,698,801,145.59	--	137,280,000.00	1,207,621.48	--	2,700,008,767.07
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	519,109,979.23	--	21,650,000.00	256,680.96	--	519,366,660.19
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,563,376,032.03	--	62,925,000.00	507,608.72	--	1,559,758,640.75
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	412,133,578.98	--	16,800,000.00	137,045.26	--	412,270,624.24
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,134,262,058.21	--	48,070,000.00	392,617.89	--	1,134,654,676.10
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	511,066,341.41	--	20,250,000.00	208,211.59	--	511,274,553.00
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,023,480,490.97	--	42,900,000.00	325,241.02	--	1,023,805,731.99

债券名称	2019.12.31	本期发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本期偿还	2020.12.31
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,020,036,022.09	--	43,500,000.00	353,220.56	--	1,020,389,242.65
2020 年度公开公司债（第一期）	--	2,000,000,000.00	35,000,000.00	-3,166,566.57	--	2,031,833,433.43
2020 年度公开公司债（第二期）	--	2,000,000,000.00	30,000,000.00	-3,481,205.98	--	2,026,518,794.02
2020 年度公开公司债（第三期）	--	1,000,000,000.00	15,000,000.00	-1,740,602.99	--	1,013,259,397.01
2020 年度第一期中期票据（品种一）	--	1,500,000,000.00	14,512,500.00	-3,905,196.29	--	1,510,607,303.71
2020 年度第一期中期票据（品种二）	--	1,460,000,000.00	14,235,000.00	-3,941,213.04	--	1,470,293,786.96
2020 年度第二期中期票据	--	1,940,000,000.00	13,192,000.00	-5,322,099.73	--	1,947,869,900.27
2020 年度第三期中期票据	--	2,530,000,000.00	8,370,083.33	-7,050,284.73	--	2,531,319,798.60
<b>小 计</b>	<b>30,434,720,856.71</b>	<b>12,430,000,000.00</b>	<b>1,112,076,919.44</b>	<b>-7,700,372.11</b>	<b>11,999,118,900.00</b>	<b>30,634,130,992.04</b>
减：一年内到期的应付债券	5,401,536,103.83	--	283,677,420.00	7,622,142.71	5,200,000,000.00	5,241,985,311.92
<b>合 计</b>	<b>25,033,184,752.88</b>	<b>12,430,000,000.00</b>	<b>828,399,499.44</b>	<b>-15,322,514.82</b>	<b>6,799,118,900.00</b>	<b>25,392,145,680.12</b>

## 28、股本

项 目	2019.12.31		本期增减变动 (+、-)				2020.12.31	
	金额	比例 (%)	发行新股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份								
1.国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	1,298,361.00	0.04	--	--	-4,500.00	-4,500.00	1,293,861.00	0.04
其中：境内法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	1,298,361.00	0.04	--	--	-4,500.00	-4,500.00	1,293,861.00	0.04
4.外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	1,298,361.00	0.04	--	--	-4,500.00	-4,500.00	1,293,861.00	0.04
二、无限售条件股份								
1.人民币普通股	2,987,631,546.00	99.96	--	--	4,500.00	4,500.00	2,987,636,046.00	99.96
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	2,987,631,546.00	99.96	--	--	4,500.00	4,500.00	2,987,636,046.00	99.96
三、股份总数	2,988,929,907.00	100.00	--	--	--	--	2,988,929,907.00	100.00

## 29、资本公积

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
股本溢价	6,815,412,088.30	32,365,160.52	--	6,847,777,248.82
其他资本公积	41,773,057.73	--	--	41,773,057.73
合 计	<b>6,857,185,146.03</b>	<b>32,365,160.52</b>	--	<b>6,889,550,306.55</b>

说明：

本公司之子公司金融街（天津）置业有限公司折价收购其子公司金融街东丽湖（天津）置业有限公司 49%股权，增加资本公积 32,365,160.52 元。

## 30、其他综合收益

项 目	2019.12.31	本期发生金额				税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	2020.12.31
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其他综合收 益当期转入损益	减：所得税费用				
<b>一、以后不能重分类进损益的其他综合收益</b>								
1.重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	--	--	--	--	--	--	--	--
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>二、以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>770,645,979.64</b>	<b>165,610.95</b>	<b>6,141,185.36</b>	<b>-1,471,936.74</b>	<b>-4,541,653.43</b>	<b>38,015.76</b>	<b>766,104,326.21</b>	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	--	--	--	--	--	--	--	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	--	--	--	--	--	--	--	
4.现金流量套期损益的有效部分	--	--	--	--	--	--	--	
5.外币财务报表折算差额	1,708,110.03	-87,827.43	--	--	-87,827.43	--	1,620,282.60	
6 存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	768,937,869.61	253,438.38	6,141,185.36	-1,471,936.74	-4,453,826.00	38,015.76	764,484,043.61	
<b>其他综合收益合计</b>	<b>770,645,979.64</b>	<b>165,610.95</b>	<b>6,141,185.36</b>	<b>-1,471,936.74</b>	<b>-4,541,653.43</b>	<b>38,015.76</b>	<b>766,104,326.21</b>	

说明：其他综合收益税后净额本期发生额为-4,503,637.67 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-4,541,653.43 元。

## 31、盈余公积

项 目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
法定盈余公积	1,494,464,953.50	--	--	1,494,464,953.50

## 32、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	22,598,933,743.44	19,867,175,381.64	--
调整 期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	54,211,774.54	186,573,000.00	--
调整后 期初未分配利润	22,653,145,517.98	20,053,748,381.64	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,498,437,474.76	3,441,864,333.90	--
减: 提取法定盈余公积	--	--	--
提取任意盈余公积	--	--	--
提取一般风险准备	--	--	--
应付普通股股利	896,678,972.10	896,678,972.10	--
应付其他权益持有者的股利	--	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	24,254,904,020.64	22,598,933,743.44	--
其中: 子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	129,974,603.68	91,069,312.50	--

## 33、营业收入和营业成本

项 目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,121,373,449.03	12,166,665,390.77	26,184,015,959.15	15,669,976,310.74

## 主营业务(业务分部)

产品名称	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	15,813,360,764.94	11,458,588,099.67	23,569,135,925.56	14,904,392,068.28
物业出租	1,668,853,424.24	194,030,900.08	1,841,123,541.76	159,426,075.53
物业经营	326,410,558.07	400,387,295.06	687,409,067.82	520,689,066.48
其他收入	312,748,701.78	113,659,095.96	86,347,424.01	85,469,100.45
合 计	18,121,373,449.03	12,166,665,390.77	26,184,015,959.15	15,669,976,310.74

## 34、税金及附加

项 目	2020 年度	2019 年度
土地增值税	835,197,453.17	1,784,130,308.21
房产税	283,029,511.68	312,033,833.30
城市维护建设税	72,401,342.88	97,881,510.60
教育费附加	54,252,601.56	70,588,196.26
土地使用税	27,441,073.58	28,493,451.19
印花税	21,796,605.71	25,911,358.40
营业税	358,168.30	961,055.70
其他	3,866,700.46	3,219,627.77
<b>合 计</b>	<b>1,298,343,457.34</b>	<b>2,323,219,341.43</b>

## 35、销售费用

项 目	2020 年度	2019 年度
人工费用	236,831,486.32	229,955,974.04
办公事务及业务活动费	543,160,064.24	572,476,626.24
物业管理租赁费	143,284,050.89	119,201,778.10
<b>合 计</b>	<b>923,275,601.45</b>	<b>921,634,378.38</b>

## 36、管理费用

项 目	2020 年度	2019 年度
人工费用	207,563,592.89	443,830,564.84
办公事务及业务活动费	100,637,699.10	134,630,648.48
物业管理租赁费	26,595,803.64	26,983,824.23
<b>合 计</b>	<b>334,797,095.63</b>	<b>605,445,037.55</b>

## 37、财务费用

项 目	2020 年度	2019 年度
利息费用总额	4,842,179,299.43	4,735,829,403.96
减：利息资本化	2,718,210,635.87	2,659,576,550.52
利息费用	2,123,968,663.56	2,076,252,853.44
减：利息收入	3,599,250,500.45	527,735,173.99
汇兑损益	-8,442.11	-65,220.94
手续费及其他	23,624,890.55	16,280,001.74
<b>合 计</b>	<b>-1,451,665,388.45</b>	<b>1,564,732,460.25</b>

说明：利息收入主要系北京置地中信城地块项目解约资金占用费，详见附注十四、1。

## 38、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	2020 年度	2019 年度	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	3,822,173.80	1,025,978.03	与收益相关
专项补贴、奖励及税费返还	32,765,945.79	17,012,311.90	与收益相关
进项税加计扣除	3,069,825.38	2,127,228.08	与收益相关
<b>合 计</b>	<b>39,657,944.97</b>	<b>20,165,518.01</b>	--

## 39、投资收益

项 目	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-185,066,576.75	-26,994,601.18
处置长期股权投资产生的投资收益	--	42,584,632.95
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	8,413,931.23	9,522,280.39
其他	9,912,758.16	-50,723,383.26
<b>合 计</b>	<b>-166,739,887.36</b>	<b>-25,611,071.10</b>

## 40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2020 年度	2019 年度
其他非流动金融资产	25,150,000.00	51,330,000.00
按公允价值计量的投资性房地产	-449,010,514.38	996,019,204.42
处置投资性房地产	-4,137,268.44	-364,401,439.00
<b>合 计</b>	<b>-427,997,782.82</b>	<b>682,947,765.42</b>

## 41、信用减值损失

项 目	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失	-2,250,506.74	-780,828.70
其他应收款坏账损失	-35,957,641.76	-19,855,803.51
<b>合 计</b>	<b>-38,208,148.50</b>	<b>-20,636,632.21</b>

## 42、资产减值损失

项 目	2020 年度	2019 年度
存货跌价损失	-900,071,643.79	--

## 43、资产处置收益

项 目	2020 年度	2019 年度
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-335,103.12	50,526.58

## 44、营业外收入

项 目	2020 年度	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损利得	32,721.74	53,983.84	32,721.74
拆迁补偿款	107,056,803.39	--	107,056,803.39
客户违约金收入	29,010,802.58	49,778,173.42	29,010,802.58
其他	3,311,694.15	207,981.35	3,311,694.15
<b>合 计</b>	<b>139,412,021.86</b>	<b>50,040,138.61</b>	<b>139,412,021.86</b>

## 45、营业外支出

项 目	2020 年度	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损损失	416,598.12	194,404.58	416,598.12
违约金及罚款	33,403,011.60	86,968,467.26	33,403,011.60
对外捐赠支出	1,102,021.40	1,408,197.00	1,102,021.40
其他	215,371.99	150,301.46	215,371.99
<b>合 计</b>	<b>35,137,003.11</b>	<b>88,721,370.30</b>	<b>35,137,003.11</b>

## 46、所得税费用

## (1) 所得税费用明细

项 目	2020 年度	2019 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,041,105,419.88	1,791,973,056.47
递延所得税费用	200,964,346.54	-195,382,605.41
<b>合 计</b>	<b>1,242,069,766.42</b>	<b>1,596,590,451.06</b>

## (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	2020 年度	2019 年度
利润总额	3,460,537,690.42	5,717,243,305.81
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	865,134,422.61	1,429,310,826.45
某些子公司适用不同税率的影响	-241,053.86	452,668.39
对以前期间当期所得税的调整	-3,530,997.98	-1,717,363.14
权益法核算的合营企业和联营企业损益	46,266,644.19	6,748,650.30
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,870,750.00	-2,190,808.21
不可抵扣的成本、费用和损失	6,981,898.93	5,524,003.30
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-108,318,358.39	-6,735,807.45

项 目	2020 年度	2019 年度
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	437,647,960.92	165,198,281.42
所得税费用	1,242,069,766.42	1,596,590,451.06

#### 47、现金流量表项目注释

##### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
收到退回的预付土地款	5,010,572,000.00	--
往来	4,267,835,652.05	3,267,392,780.60
利息收入	162,490,145.79	190,330,137.93
拆迁补偿收入	117,921,304.00	--
专项补贴收入	38,643,197.87	18,367,148.45
收回土地整理费	30,000,000.00	--
按揭等保证金	57,783,720.21	32,172,938.71
其他	107,564,799.65	19,521,322.88
<b>合 计</b>	<b>9,792,810,819.57</b>	<b>3,527,784,328.57</b>

##### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
往来	2,430,222,718.13	5,404,676,707.76
销售费用-大额	526,086,218.98	539,245,212.44
管理费用-大额	99,598,039.74	123,805,311.66
按揭等保证金	12,683,600.00	4,244,894.68
金融机构手续费	10,389,984.80	13,711,021.31
捐赠支出	1,102,021.40	1,408,197.00
土地整理费	--	153,982,260.00
其他	107,437,071.48	18,116,490.82
<b>合 计</b>	<b>3,187,519,654.53</b>	<b>6,259,190,095.67</b>

##### (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
关联方借款收到的现金	1,500,000,000.00	--

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
购买子公司少数股权支付的现金	215,000,000.00	--
子公司减资支付给少数股东的现金	--	550,200,000.00
<b>合 计</b>	<b>215,000,000.00</b>	<b>550,200,000.00</b>

## 48、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年度	2019 年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,218,467,924.00	4,120,652,854.75
加：资产减值损失	900,071,643.79	--
信用减值损失	38,208,148.50	20,636,632.21
固定资产折旧	102,714,461.36	101,301,690.10
无形资产摊销	30,812,078.54	30,813,282.92
长期待摊费用摊销	460,601.43	1,989,232.45
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）	335,103.12	-50,526.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	383,876.38	140,420.74
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	427,997,782.82	-682,947,765.42
财务费用（收益以“-”号填列）	2,136,598,451.11	2,076,093,484.68
投资损失（收益以“-”号填列）	166,739,887.36	25,611,071.10
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-548,582,777.59	-353,439,916.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	749,547,124.13	158,057,310.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,440,907,152.60	-4,892,572,793.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,158,420,078.76	-4,975,747,325.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	948,610,636.74	7,029,757,224.83
经营活动产生的现金流量净额	9,889,877,867.85	2,660,294,877.91
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	--	--
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	18,705,144,141.72	10,913,842,974.90
减：现金的期初余额	10,913,842,974.90	11,815,985,549.05

补充资料	2020 年度	2019 年度
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	7,791,301,166.82	-902,142,574.15

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2020.12.31	2019.12.31
一、现金	18,705,144,141.72	10,913,842,974.90
其中：库存现金	294,046.46	411,961.81
可随时用于支付的银行存款	18,704,838,699.01	10,913,286,477.83
可随时用于支付的其他货币资金	11,396.25	144,535.26
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	18,705,144,141.72	10,913,842,974.90
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	111,985,158.30	113,289,563.51

## 49、所有权或使用权受到限制的资产

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权	1,509,204,653.40	1,517,211,020.88	固定资产、无形资产、投资性房地产	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,683,242,384.88	3,683,242,384.88	投资性房地产	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	57,855,733.45	60,344,495.53	存货	用于借款抵押
A1 土地使用权和房屋所有权	602,802,106.32	602,802,106.32	投资性房地产	用于借款抵押
A5 土地使用权和房屋所有权	6,912,403,152.04	6,912,403,152.04	投资性房地产	用于借款抵押
C3 土地使用权和房屋所有权	201,559,920.92	201,559,920.92	投资性房地产	用于借款抵押
E2 土地使用权和房屋所有权	632,831,555.73	632,831,555.73	投资性房地产	用于借款抵押
津塔写字楼 461 套产权	2,330,068,113.39	2,330,068,113.39	投资性房地产	用于借款抵押
惠州部分土地使用权及在建工程	15,481,522.50	340,313,719.79	存货、固定资产、无形资产	用于借款抵押
金融街海伦中心项目	4,580,442,384.63	4,580,442,384.63	投资性房地产	用于借款抵押
远洋·金融街西郊宸章(上海西郊宸章)	--	1,437,128,029.94	存货、投资性房地产	用于借款抵押

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
金融街·万科丰科中心	--	4,399,962,237.20	投资性房地产	用于借款抵押
通州商务园项目	--	350,456,800.97	存货	用于借款抵押
金融街·融府(周庄子项目)	1,048,726,999.92	1,405,944,813.19	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(廊坊)土地使用权	2,416,842,108.38	--	存货	用于借款抵押
金融街·融御(成都春熙路)	470,666,853.32	395,216,263.40	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(新津金悦府项目)	1,026,035,926.50	1,006,831,075.24	存货	用于借款抵押
颐璟春秋(黄村 0702 地块)	1,260,954,889.95	2,420,812,905.98	存货、投资性房地产	用于借款抵押
天津瑞吉酒店物业产权	744,750,852.46	765,756,647.26	固定资产、无形资产	用于借款抵押
金融街·御宾府土地使用权	806,815,394.71	802,656,494.71	存货	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店(控股部分产权 110102 218001 GB00001 F19040003 等 4 套房)	91,822,474.62	94,845,711.19	固定资产、无形资产	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店的坐落(西城区金城坊东街 1 号楼)	438,227,714.14	454,463,736.32	固定资产、无形资产	用于借款抵押
融兴全部土地使用权及融悦景苑 89 号楼 1,631.34 平米在建建筑物	3,639,335,882.43	3,639,335,882.43	存货、投资性房地产	用于借款抵押
苏州融拓 13#地块土地使用权	1,062,111,041.42	1,062,111,041.42	存货	用于借款抵押
苏州融拓 14#地块土地使用权	1,055,758,379.31	--	存货	用于借款抵押
金融街·金悦融庭(常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目)土地使用权	1,423,054,212.38	1,423,054,212.38	存货	用于借款抵押
无锡鸿山项目土地使用权	962,362,519.59	--	存货	用于借款抵押
无锡梅村项目土地使用权	932,196,911.60	--	存货	用于借款抵押
上海崇明项目(06A-01A 地块)土地使用权	1,138,939,654.70	--	存货	用于借款抵押
上海崇明项目(05A-01A 地块)土地使用权	1,038,015,054.42	--	存货	用于借款抵押
苏州市苏地 2019-WG-14 号地块土地使用权	3,206,622,525.40	--	存货	用于借款抵押
金融街融御滨江(临江大道 9 号鄂(2018)武汉市武昌区不动产权第 0024260 号)土地使用权	818,940,000.00	818,940,000.00	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街·金悦府(文化大道项	259,089,600.00	--	存货	用于借

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
目) 在建工程				款抵押
重庆礼嘉项目部分土地使用权	758,028,374.53	--	存货	用于借款抵押
慕田峪长城山庄不动产权	304,552.34	--	固定资产	用于借款抵押
金融街·金悦嘉苑(房山区良乡镇中心地块)土地使用权	--	1,937,088,644.44	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街·融悦广场(门头沟项目)土地使用权	--	643,816,017.22	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街(北京)置业有限公司 100%股权	--	450,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
上海静盛房地产开发有限公司 100%股权	--	10,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
成都中逸实业有限公司 90%股权	--	310,063,027.50	长期股权投资	用于借款质押
北京武夷房地产开发有限公司 30%股权	--	12,543,690.00	长期股权投资	用于借款质押
慕田峪缆车公司 80%股权	8,000,000.00	8,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
湖北当代盛景投资有限公司 80%股权	480,000,000.00	480,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
北京金丰万晟置业有限公司 50%股权	--	50,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
保函保证金	100,000,000.00	100,000,000.00	货币资金	履约保函保证金
按揭保证金	11,985,158.30	13,289,563.51	货币资金	用于按揭贷款连带保证

## 50、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			998,754.80
其中：美元	68,175.20	6.5249	444,836.36
港币	658,173.05	0.8416	553,918.44

## 七、合并范围的变动

### 1、新设子公司

北京金熙汇永晟企业管理有限公司	上海融鹏置业有限公司
北京金熙晟景企业管理有限公司	重庆金融街融驰置业有限公司
北京融程企业管理服务有限公司	上海融文置业有限公司

---

上海融祯企业管理咨询有限公司

佛山融辰置业有限公司

上海融捷置业有限公司

苏州熠旦企业管理咨询有限公司

---

## 2、收购资产

收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品。本公司收购下述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品。

本公司之子公司金融街惠州惠阳置业有限公司本期收购惠州市德鸿置地有限公司 100% 的股权，转让价款为 466,000,000.00 元，已全部支付。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-1 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(遵化)置业有限公司	遵化市	河北省遵化市北二环西路南侧	旅游资源开发与经营	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(遵化)房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街金禧丽景(遵化)酒店管理有限责任公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	餐饮、住宿服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化古泉小镇旅游发展有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	旅游资源开发和经营管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融晟旅游发展有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	商务服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融泉房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	房地产开发	--	70.00	直接设立	四级子公司
遵化融融房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉乡汤泉村东	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
金融街(北京)置地有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 11 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京德胜投资有限责任公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 701 室	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
金融街融辰(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京融晟置业有限公司	北京市	北京市门头沟区石龙西路 58 号永定镇政府办公楼 YD156	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市	北京市西城区西绦胡同 63 号	汽车修理	100.00	--	收购	二级子公司
金融街长安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区瑞雪道 29 号 9# 厂房	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融玺企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
廊坊市融方房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区普照营村(人才家园 B 座 3010 号房间)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
廊坊市融尚房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路 99 号 1 幢 1406 号房	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融平企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-34	企业管理	--	51.00	直接设立	三级子公司
北京融德房地产开发有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 310 室	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司
北京金天恒置业有限公司	北京市	北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31	投资管理	--	50.00	直接设立	三级子公司
北京金丰万晟置业有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 1 至 5 层 101 内 2 层 201	房地产开发	--	50.00	直接设立	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街(北京)商务园置业有限公司	北京市	北京市通州区新华北路 55 号 518 室	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 8 号楼 4 层 405	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京金融街奕兴天官置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融景房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区阜石路 165 号院 3 号楼 606	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京永晟酒店管理有限公司	北京市	北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101	餐饮、住宿服务	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606	房地产开发	51.00	--	直接设立	二级子公司
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	旅游服务业、房地产开发	70.00	--	收购	二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业	--	56.00	收购	三级子公司
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心 D7 号	销售日用百货	--	70.00	直接设立	三级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街升达(北京)科技有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 601 室	技术开发、技术咨询	--	90.00	直接设立	三级子公司
北京金融街资产管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京金晟惠房地产开发有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金凯运动健康管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼-01 层-102-B116D 号	健康管理、健身服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街丙 17 号 11 层	房地产开发、住宿、中西餐、酒等	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街广安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区建学胡同 36 号 2 幢 005	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融丰置业有限公司	北京市	北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
北京金融街京西置业有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 606	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京融轩企业管理服务有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 609	企业管理；会议服务；酒店管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融嘉房地产开发有限公司	北京市	北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
天津融承和景企业管理咨询有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津融承和兴置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交口东北侧天安创新科技产业园二区 3-3-301-1	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街津塔(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区大沽北路 2 号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街融拓(天津)置业有限公司	天津市	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2-1-1401	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州融拓置业有限公司	苏州市	苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街融展(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103、104 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津恒通华创置业有限公司	天津市	天津滨海高新区华苑产业区海泰南北大街 67 号融汇景苑 22-1-501	房地产开发	--	90.00	收购	三级子公司
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖(旅游开发公司内)	房地产开发	--	100.00	收购	三级子公司
金融街融兴(天津)置业有限公司	天津市	天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地 C02 楼 310 室-132 (集中办公区)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市和平区南市街南市大街与福安大街交口天汇广场 2-501	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108	房地产开发	--	50.00	直接设立	四级子公司
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111	企业管理咨询	--	34.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融园置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖科技园 1 号楼) 1-302-20 室	房地产开发	--	34.00	直接设立	四级子公司
天津融承和信投资有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308	投资	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融景置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖科技园 1 号楼)1-401-06 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	天津市	天津市西青区中北镇万卉路 5 号 2 号楼 201	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
天津万利融汇置业有限公司	天津市	天津市西青区李七庄街秀川国际大厦 A 座 315-1	房地产开发	--	34.00	收购	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街津门(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区四平东道 79 号 311	房地产开发	99.96	0.04	直接设立	二级子公司
融信(天津)投资管理有限公司	天津市	天津自贸试验区(空港经济区)空港国际物流区第二大街 1 号 212 室	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
京津融都(天津)置业有限公司	天津市	天津市武清区高村镇高王路西侧 90 号 116-6 (集中办公区)	房地产开发项目筹建	80.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆融拓置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融玺置业有限公司	重庆市	重庆市九龙坡区青龙村 24 号附 1 至附 8 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
常熟融展置业有限公司	常熟市	常熟市香山路 88 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街重庆融航置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区土主镇月台路 18 号【口岸贸易服务大厦】B1 单元 5 楼 503-615 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金铎实业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥 108 号 1 幢	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆裕隆实业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝小杨公桥 108 号 1 幢负 3-库房	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融平置业有限公司	重庆市	重庆市北部新区星光大道 62 号(海王星科技大厦 B 区 6 楼 1#)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金融街融迈置业有限公司	重庆市	重庆市北碚区云汉大道 117 号附 375 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海杭钢嘉杰实业有限公司	上海市	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层(集中登记地)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
上海静盛房地产开发有限公司	上海市	上海市静安区安远路 127 号 2 幢 1 层 C2 室(集中登记地)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海融迈置业有限公司	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城桥经济开发区)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融阳置业有限公司	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城桥经济开发区)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街(上海)投资有限公司	上海市	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
苏州融太置业有限公司	苏州市	苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
上海融栩实业有限公司	上海市	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 773R 室	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
无锡融展置业有限公司	无锡市	无锡市新吴区新洲路 228 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融展置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融兴置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融御置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
无锡融拓置业有限公司	无锡市	无锡市新吴区鸿山街道锡协路 208 号-1	房地产开发	--	100.00	直接设立	五级子公司
上海远乾企业管理咨询有限公司	上海市	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15	企业管理等	--	100.00	收购	三级子公司
上海远绪置业有限公司	上海市	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室	房地产开发	--	50.00	收购	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街广州置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
佛山融展置业有限公司	佛山市	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处 315 室（仅作办公场所使用，住所申报）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融麒投资有限公司	广州市	广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融御置业有限公司	广州市	广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融方置业有限公司	广州市	广州市荔湾区金钰街 19 号 101 房	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
广州融辰置业有限公司	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四（仅限办公用途使用）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融都置业有限公司	广州市	广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
佛山融筑置业有限公司	佛山市	佛山市南海区丹灶镇建沙路东三区 3 号联东优谷园 10 座 201A	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州金融街融展置业有限公司	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(深圳)投资有限公司	深圳市	深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
深圳融平实业有限公司	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳融辰实业有限公司	深圳市	深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
融展（深圳）实业有限公司	深圳市	深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 3 号福新大厦 3 单元 218	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
惠州融腾置业有限公司	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍2)	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州惠阳置业有限公司	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍2)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
东莞融麒置业有限公司	东莞市	广东省东莞市茶山镇乐居五路1号144室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	深圳市	深圳市罗湖区南湖街道迎春路海外联谊大厦四层C06a	旅游服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州置业有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28	--	直接设立	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	场地租赁、体育健身、游艇项目投资、游艇驾驶员、摩托艇驾驶员培训、游艇会经营管理等	--	91.28	直接设立	三级子公司
金融街(惠州)金禧丽景酒店管理有限责任公司	惠州市	惠东县巽寮管委会巽寮村委会塭仔河边阳光假日小区5栋一层32号	企业管理、住宿餐饮服务、物业管理	--	91.28	收购	三级子公司
金融街控股(香港)有限公司	香港	香港中环花园道3号中国工商银行大厦16楼	投资、融资	100.00	--	直接设立	二级子公司
StartPlusInvestmentslimited(啟添投资有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
PowerStriveLimited(振威有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
StepmountLimited(晋步有限公司)	香港	SUITES 1604-6 CBC TOWER 3 Garden RD Central HONG KONG	投资、融资	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街成都置业有限公司	成都市	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道383号G座4层401号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
成都融方置业有限公司	成都市	四川省成都市成华区龙潭寺龙井路6号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
成都融展置业有限公司	成都市	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道383号G座4层405单元	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
四川雅恒房地产开发有限公司	成都市	成都市新津县新平镇龙泰路9号	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
成都裕诚置业有限公司	成都市	成都市新津县五津镇兴园5路337号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都中逸实业有限公司	成都市	成都市锦江区总府路35号22层1号	房地产开发	90.00	--	收购	二级子公司
金融街武汉置业有限公司	武汉市	武汉市青山区建设三路1栋1-7层419号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
湖北当代盛景投资有限公司	武汉市	武汉江夏经济开发区大桥新区文化路(武汉东湖学院对面)	房地产开发	--	80.00	股权收购	三级子公司
武汉融展企业管理咨询有限公司	武汉市	武汉市青山区建设三路1栋1-7层7130号	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	武汉市	武昌区临江大道7号31栋	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
武汉金田房地产集团有限公司	武汉市	武汉市东西湖区走马岭走新路601号(13)	房地产开发	--	85.00	收购	三级子公司
金融街石家庄房地产开发有限公司	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街19号蓝钻名座B601	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
石家庄融朗企业管理服务有限公司	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街19号蓝钻名座B602	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金熙汇永晟企业管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-53	企业管理	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京金熙晟景企业管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-56	企业管理	--	80.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京融程企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区月坛南街1号院1号楼3层5-306-A-30	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融鹏置业有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金融街融驰置业有限公司	重庆市	重庆市九龙坡区青龙村24号附1至附8号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融文置业有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融祯企业管理咨询有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产经纪	100.00	--	直接设立	二级子公司
上海融捷置业有限公司	上海市	上海市宝山区沪太路6397号1-2层	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
佛山融辰置业有限公司	佛山市	广东省佛山市顺德区陈村镇南涌社区民族路39号之六	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区横泾天鹅荡路2588号17幢4230室	房地产经纪	100.00	--	直接设立	二级子公司
惠州市德鸿置地有限公司	惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道仲恺五路87-6号	房地产开发	--	100.00	收购	四级子公司

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	期初少数股东权益余额	本期归属于少数股东的损益	少数股东其他综合收益增加	本期向少数股东收购股权/子公司减资支付给少数股东的现金	期末少数股东权益余额
北京金石融景房地产开发有限公司	20.00%	222,546,647.84	-10,938,987.03	38,015.76	--	211,645,676.57
金融街(北京)商务园置业有限公司	20.00%	226,834,592.48	28,339,425.04	--	--	255,865,920.49
金融街惠州置业有限公司	8.72%	39,834,027.52	-6,153,242.38	--	--	33,712,399.85

子公司名称	少数股东的持股比例	期初少数股东权益余额	本期归属于少数股东的损益	少数股东其他综合收益增加	本期向少数股东收购股权/子公司减资支付给少数股东的现金	期末少数股东权益余额
广州融方置业有限公司	50.00%	167,406,023.45	173,181,514.33	--	--	101,017,743.65
北京金丰融晟投资管理有限公司	50.00%	399,315,506.36	-238,829,235.88	--	--	160,486,270.48

说明：

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

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

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2020.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京金石融景房地产开发有限公司	450,046,023.35	976,613,457.35	1,426,659,480.70	368,367,737.28	63,359.60	368,431,096.88
金融街(北京)商务园置业有限公司	2,121,058,874.52	197,440,747.50	2,318,499,622.02	1,039,170,019.64	--	1,039,170,019.64
金融街惠州置业有限公司	4,165,259,025.45	545,863,922.37	4,711,122,947.82	3,927,780,914.28	396,731,943.40	4,324,512,857.68
广州融方置业有限公司	1,279,592,883.63	218,450,057.40	1,498,042,941.03	1,296,007,453.74	--	1,296,007,453.74
北京金丰融晟投资管理有限公司	115,747,454.00	3,827,372,971.55	3,943,120,425.55	3,438,681,824.71	189,155,391.36	3,627,837,216.07

续(1)：

子公司名称	2019.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京金石融景房地产开发有限公司	669,801,742.23	848,512,631.64	1,518,314,373.87	405,581,133.68	--	405,581,133.68
金融街(北京)商务园置业有限公司	3,130,765,996.46	189,575,774.01	3,320,341,770.47	1,986,614,603.05	199,554,205.07	2,186,168,808.12
金融街惠州置业有限公司	3,161,077,950.26	560,442,202.58	3,721,520,152.84	3,240,307,910.49	24,400,000.00	3,264,707,910.49
广州融方置业有限公司	2,370,953,545.15	189,105,204.74	2,560,058,749.89	2,225,246,703.00	--	2,225,246,703.00
北京金丰融晟投资管理有限公司	181,115,303.48	4,400,133,684.15	4,581,248,987.63	1,938,508,435.62	1,849,798,870.77	3,788,307,306.39

续 (2):

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京金石融景房地产开发有限公司	69,881,536.35	-54,694,935.15	-54,504,856.37	-33,884,022.39	128,547,114.76	3,480,194.45	3,480,194.45	-14,184,435.84
金融街(北京)商务园置业有限公司	381,717,499.13	141,697,125.18	141,697,125.18	-42,174,052.34	1,361,034,092.00	433,512,748.93	433,512,748.93	214,938,646.75
金融街惠州置业有限公司	317,569,292.26	-70,564,706.22	-70,564,706.22	85,295,744.05	722,623,439.68	-36,179,444.09	-36,179,444.09	373,178,209.56
广州融方置业有限公司	1,139,852,483.80	346,363,028.66	346,363,028.66	2,621,910.93	3,915,574,092.37	1,063,541,523.13	1,063,541,523.13	1,750,205,793.95
北京金丰融晟投资管理有限公司	175,522,661.11	-477,658,471.76	-477,658,471.76	1,496,760,586.78	75,854,057.59	-115,649,411.72	-115,649,411.72	286,777,138.24

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
深圳融祺	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼五层 501	房地产开发	--	50.00	权益法
惠州融拓	惠州市	惠州市惠城区惠州大道 20 号赛格假日广场 9 层 01-04 号房	房地产开发	--	50.00	权益法
②联营企业						
武夷地产	北京市	北京市通州区武夷花园（通胡大街 68 号）	房地产开发	--	30.00	权益法

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	4,950,236,200.55	3,519,500,594.39	3,484,377,505.52	2,061,697,674.28
非流动资产	3,682,931.81	3,820,167.21	33,681,683.40	5,110,993.93
<b>资产合计</b>	<b>4,953,919,132.36</b>	<b>3,523,320,761.60</b>	<b>3,518,059,188.92</b>	<b>2,066,808,668.21</b>
流动负债	4,088,804,665.78	2,633,396,630.29	2,812,796,113.92	1,961,577,083.70
非流动负债	808,792,432.75	800,000,000.00	627,038,307.05	15,300,000.00
<b>负债合计</b>	<b>4,897,597,098.53</b>	<b>3,433,396,630.29</b>	<b>3,439,834,420.97</b>	<b>1,976,877,083.70</b>
净资产	56,322,033.83	89,924,131.31	78,224,767.95	89,931,584.51
其中：少数股东权益	--	--	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--	--	--
按持股比例计算的净资产份额	28,161,016.92	44,962,065.66	39,112,383.98	44,965,792.26
调整事项	--	--	--	--
其中：商誉	--	--	--	--
未实现内部交易损益	-28,161,016.92	-21,632,011.42	-27,712,975.46	-13,539,248.92
减值准备	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
<b>对合营企业权益投资的账面价值</b>	<b>--</b>	<b>23,330,054.24</b>	<b>11,399,408.52</b>	<b>31,426,543.34</b>
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--

续：

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	-33,602,097.48	-8,736,830.50	-11,706,816.56	-8,173,207.02
终止经营的净利润	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	-33,602,097.48	-8,736,830.50	-11,706,816.56	-8,173,207.02
企业本期收到的来自合营企业的股利	--	--	--	--

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	武夷地产	
	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	14,067,538,887.20	12,577,648,236.60
非流动资产	486,693,394.73	330,412,255.85
<b>资产合计</b>	<b>14,554,232,281.93</b>	<b>12,908,060,492.45</b>
流动负债	3,202,582,510.28	2,796,134,113.73
非流动负债	1,000,000,000.00	--
<b>负债合计</b>	<b>4,202,582,510.28</b>	<b>2,796,134,113.73</b>
净资产	10,351,649,771.65	10,111,926,378.72
其中：少数股东权益	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--
按持股比例计算的净资产份额	3,105,494,931.50	3,033,577,913.62
调整事项	--	--
其中：商誉	--	--
未实现内部交易损益	-8,535,672.17	-65,258.90
减值准备	--	--
其他	56,936,502.04	56,936,502.04
<b>对联营企业权益投资的账面价值</b>	<b>3,153,895,761.37</b>	<b>3,090,449,156.76</b>
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--

续：

项 目	武夷地产	
	本期发生额	上期发生额
净利润	239,723,392.93	-38,239,123.37
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	239,723,392.93	-38,239,123.37
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

## (4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2020.12.31/本期发生额	2019.12.31/上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	435,339,137.99	314,694,176.55
下列各项按持股比例计算的合计数	-5,457,957.54	-745,923.53

项 目	2020.12.31/本期发生额	2019.12.31/上期发生额
净利润	-5,457,957.54	-745,923.53
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-5,457,957.54	-745,923.53
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	793,849,950.05	1,014,653,550.99
下列各项按持股比例计算的合计数	-228,871,180.07	-6,321,921.88
净利润	-228,871,180.07	-6,321,921.88
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-228,871,180.07	-6,321,921.88

## 九、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

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

#### (1) 信用风险

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 **61.79%** (2019 年末: **82.43%**)；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 **77.94%** (2019 年末: **70.21%**)。

#### (2) 流动性风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2020 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 376 亿元。

期末本集团持有的主要金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	期 末 数			合 计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
<b>金融资产：</b>				
货币资金	18,817,129,300.02	--	--	18,817,129,300.02
应收票据	--	--	--	--
应收账款	431,487,743.47	--	--	431,487,743.47
其他应收款	11,783,991,570.73	--	--	11,783,991,570.73
其他流动资产	2,774,761,727.84	--	--	2,774,761,727.84
<b>金融资产合计</b>	<b>33,807,370,342.06</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>33,807,370,342.06</b>
短期借款	2,510,000,000.00	--	--	2,510,000,000.00
应付票据	68,143,253.43	--	--	68,143,253.43
应付账款	7,637,765,274.82	--	--	7,637,765,274.82
其他应付款	9,729,260,377.60	--	--	9,729,260,377.60
一年内到期的非流动负债	12,257,142,993.52	--	--	12,257,142,993.52
长期借款	--	33,023,892,863.02	14,263,361,742.30	47,287,254,605.32
应付债券	--	25,392,145,680.12	--	25,392,145,680.12
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>32,202,311,899.37</b>	<b>58,416,038,543.14</b>	<b>14,263,361,742.30</b>	<b>104,881,712,184.81</b>

### (3) 市场风险

#### 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。于 2020 年 12 月 31 日，本集团的浮动利率借款合同，金额合计为 1,672,347.16 万元，固定利率借款合同（含公司债券），金额合计为 7,016,812.18 万元。

#### 其他价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

#### 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币有关。于 2020 年 12 月 31 日，除下表所述资产为美元、港币外，本集团的资产及负债均为人民币余额。

## 2020 年 12 月 31 日外币余额:

项 目	2020.12.31	2019.12.31
货币资金-美元	68,175.20	118,196.16
货币资金-港币	658,173.05	221,986.79

## 2、资本管理

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

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 76.48%（2019 年 12 月 31 日：75.94%）。

## 十、公允价值

## (1) 以公允价值计量的项目和金额

于 2020 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 权益工具投资	--	--	538,980,000.00	538,980,000.00
(二) 投资性房地产				
1.出租的土地使用权	--	--	--	--
2.出租的建筑物	--	40,831,823,855.85	--	40,831,823,855.85
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	--	--	--	--

## (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

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

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

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

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

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
金融街集团	北京市西城区高梁桥路6号5号楼6层A区(T4)06A2	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出）	111.2439 亿	31.14	31.14

本集团最终控制方是北京市西城区国资委。

### 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

### 3、本集团的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注八、2。

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

合营或联营企业名称	与本集团关系
惠州融拓	本集团的合营企业
深圳融祺	本集团的合营企业
武汉两湖半岛	本集团的合营企业
天津复地	本集团的合营企业
昌金置业	本集团的联营企业
昌融置业	本集团的联营企业
远和置业	本集团的联营企业
武夷地产	本集团的联营企业
融筑地产	本集团的联营企业
京石融宁	本集团的联营企业
北京绿交所	本集团的联营企业

合营或联营企业名称	与本集团关系
北京融泰	本集团的联营企业
无锡隽苑	本集团的联营企业
天津万锦华瑞	本集团的联营企业
天津瑞风万林房地产开发有限公司（以下简称天津瑞风万林）	本集团的联营企业
重庆科世金	本集团的联营企业

#### 4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一母公司控制
北京华融综合投资有限公司	同受同一母公司控制
北京金昊房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街集团财务有限公司（以下简称财务公司）	同受同一母公司控制
金融街物业股份有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	同受同一母公司控制
北京金融街西环置业有限公司	同受同一母公司控制
北京金通泰投资有限公司	同受同一母公司控制
长城人寿保险股份有限公司（以下简称长城人寿）	同受同一母公司控制
长城财富保险资产管理股份有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街国际教育科技有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街书局有限公司	同受同一母公司控制
北京市正泽学校	同受同一母公司控制
惠东县巽寮金融街正泽学校	同受同一母公司控制
金融街教育发展（惠州市）有限公司	同受同一母公司控制
华利佳合酒店管理重庆有限公司	同受同一母公司控制
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	同受同一母公司控制
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京华融新媒广告有限公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街影院有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	本公司间接控股股东控制的公司
北京正光房地产开发有限公司	本公司间接控股股东控制的公司
大家资产管理有限责任公司	有重大影响的投资方
北京金融街资本运营中心	本公司的间接控股股东

关联方名称	与本集团关系
恒泰证券股份有限公司（以下简称恒泰证券）	本公司之母公司的联营公司
大家财产保险有限责任公司（以下简称大家财险）	和本公司重要股东同受同一方控制
北京金融资产交易所有限公司	本公司关联自然人担任董事的公司
中证焦桐基金管理有限公司	本公司关联自然人担任董事的公司
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

说明：北京金融街资本运营中心（以下简称资本运营中心）为金融街集团的控股股东，即本公司的间接控股股东。

## 5、关联交易情况

### （1）关联采购与销售情况

#### ①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
金融街物业股份有限公司	物业管理	103,164,074.22	66,751,949.85
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	81,084,131.10	80,825,983.40
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	物业管理	520,618.00	232,715.70
长城人寿	保险费	2,485,760.66	1,831,425.71
金融街集团	品牌使用费	470,754.70	321,509.41
北京金融街书局有限公司	业务宣传	263,321.19	1,317,916.52
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	业务宣传	283,018.87	--
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	服务费	377,255.08	--
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	活动成本	6,418.40	115,607.92
北京金融街国际教育科技有限公司	活动成本	--	80,294.34
北京金昊房地产开发有限公司	活动成本	--	10,032.00
北京华融新媒广告有限公司	广告服务	--	490,517.91
北京金融街影院有限责任公司	广告服务	--	173,248.95
<b>合 计</b>		<b>188,655,352.22</b>	<b>152,151,201.71</b>

#### ②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	3,294,912.03	4,007,108.71
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	管理服务费	568,916.57	190,476.19
长城人寿	管理服务费	316,037.74	--
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	管理服务费	401,434.02	400,000.00
京石融宁	代建服务费	4,528,301.89	--

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
北京市正泽学校	代建服务费	1,914,774.53	554,716.98
北京金昊房地产开发有限公司	代建服务费	377,358.49	3,018,867.92
长城人寿	代建服务费	--	364,234.53
长城财富保险资产管理股份有限公司	代建服务费	156,100.52	--
深圳融祺	房地产经纪	30,925,866.25	--
武夷地产	房地产经纪	10,527,804.73	--
远和置业	房地产经纪	2,978,917.80	806,074.51
惠州融拓	房地产经纪	2,389,855.44	--
融筑地产	房地产经纪	1,032,675.36	720,896.23
昌融置业	房地产经纪	569,508.49	555,829.23
昌金置业	房地产经纪	432,053.77	1,175,722.64
北京正光房地产开发有限公司	房地产经纪	149,778.28	--
武汉两湖半岛	房地产经纪	145,631.07	--
天津复地	房地产经纪	132,062.23	--
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	房地产经纪	46,535.35	52,963.75
天津瑞风万林	房地产经纪	4,000.00	502,457.56
金融街物业股份有限公司	服务费	2,548,615.74	3,986,401.56
北京金融街影院有限责任公司	服务费	1,482,811.47	1,312,301.89
中证焦桐基金管理有限公司	服务费	7,547.17	--
惠东县巽寮金融街正泽学校	服务费	5,200.00	--
金融街教育发展（惠州市）有限公司	服务费	--	226,863.21
武夷地产	广告收入	--	820,754.70
北京金融街国际教育科技有限公司	广告收入	--	80,294.34
武夷地产	品牌使用费	48,720,511.78	--
北京金融街西环置业有限公司	委托管理费	94,339.62	--
华利佳合酒店管理重庆有限公司	销售商品	15,968,497.14	--
长城人寿	销售商品	--	1,004,290,383.85
深圳融祺	委托管理收入	111,620,993.05	--
重庆科世金	委托管理收入	2,771,247.44	--
<b>合 计</b>		<b>244,112,287.97</b>	<b>1,023,066,347.80</b>

## (2) 关联租赁情况

## ①公司出租

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的 租赁收益	2019 年度确认的 租赁收益
北京市正泽学校	写字楼	3,603,600.00	4,804,800.00
北京绿交所	写字楼	4,038,400.00	4,038,400.00
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	停车场	14,921,092.70	10,271,735.65
金融街物业股份有限公司	停车场	1,523,661.90	1,977,866.67
金融街物业股份有限公司	商铺	17,244.47	25,000.40
金融街集团	写字楼	--	1,276,659.43
北京金融街影院有限责任公司	商铺	534,017.57	1,846,564.93
大家资产管理有限责任公司	写字楼	114,156.33	78,934.42
北京金融街国际教育科技有限公司	写字楼	6,116,846.40	2,718,598.40
惠东县巽寮金融街正泽学校	写字楼	1,082,895.20	541,447.60
北京金融资产交易所有限公司	写字楼	73,142.86	--
中证焦桐基金管理有限公司	写字楼	95,238.10	--
北京融泰	写字楼	57,142.86	--
昌金置业	展位	--	161,507.30
远和置业	展位	--	52,312.84
<b>合 计</b>		<b>32,177,438.39</b>	<b>27,793,827.64</b>

## ②公司承租

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的 租赁费	2019 年度确认的 租赁费
北京华融基础设施投资有限责任公司	写字楼	5,012,413.03	4,833,942.84
北京金通泰投资有限公司	写字楼	256,429.20	256,429.20
<b>合 计</b>		<b>5,268,842.23</b>	<b>5,090,372.04</b>

## (3) 关联担保情况

## ①本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
金融街集团	2,000,000,000.00	2015/2/10	2020/2/9	是

说明：

1) 期末金融街集团为本集团金融机构借款提供的担保无余额。

2) 担保费：截至 2020 年 12 月 31 日止，金融街集团为本集团金融机构借款提供的担保

无余额，公司本期计提担保费 1,495,890.41 元，本期支付担保费 18,486,712.33 元。

## ②本集团作为担保方

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团为武夷地产的金融机构借款提供的担保余额为 37,483 万元；为深圳融祺的金融机构借款提供的担保余额为 48,600 万元；为惠州融拓的金融机构借款提供的担保余额为 30,897 万元；为重庆科世金的金融机构借款提供的担保余额为 17,160 万元。

### (4) 关联方资金收支情况

关联方	拆借金额
<b>收到</b>	
财务公司	1,609,857,331.28
长城人寿（认购信托计划）	240,000,000.00
大家财险（认购信托计划）	250,000,000.00
惠州融拓	235,562,250.00
深圳融祺	1,801,894,355.00
昌金置业	150,430,000.00
武夷地产	554,000,000.00
融筑地产	17,490,000.00
北京融泰	1,715,120,000.00
无锡隽苑	335,699,000.00
重庆科世金	306,185,781.00
武汉两湖半岛	10,300,000.00
天津万锦华瑞	305,691,504.86
远和置业	115,000,000.00
北京华融基础设施投资有限责任公司	1,000,000,000.00
北京华融综合投资有限公司	500,000,000.00
<b>支出</b>	
财务公司	1,550,000,000.00
武汉两湖半岛	1,163,010,000.00
昌金置业	58,800,000.00
昌融置业	85,500,000.00
武夷地产	743,600,000.00
北京融泰	1,370,160,000.00
重庆科世金	411,715,062.00
无锡隽苑	53,160,000.00
深圳融祺	50,000,000.00

## (5) 关联方利息支出

关联方	2020 年度	2019 年度
财务公司	54,220,468.27	47,143,750.00
北京华融综合投资有限公司	13,787,671.23	--
北京华融基础设施投资有限责任公司	27,805,555.55	--
深圳融祺	2,437,673.61	--

## (6) 关联方利息收入

关联方	2020 年度	2019 年度
财务公司	16,102,735.79	13,810,352.61
昌融置业	29,964,732.69	25,540,369.46
昌金置业	41,651,300.71	38,928,630.41
惠州融拓	67,921,155.44	72,895,601.38
深圳融祺	54,335,877.36	115,868,372.64
远和置业	31,252,454.78	35,361,957.89
融筑地产	5,336,444.32	17,214,010.59
武夷地产	16,565,968.56	817,358.49
北京融泰	67,770,637.94	11,193,164.89
武汉两湖半岛	153,636,701.22	6,037,735.85
无锡隼苑	10,924,414.22	2,761,395.79
重庆科世金	16,828,020.51	--
天津复地	207,780,871.15	10,786,438.67

## (7) 关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 18 人，上期关键管理人员 18 人，支付薪酬情况见下表：

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度
关键管理人员薪酬	3,102.41	2,859.42

## (8) 关联方其他交易

本公司之子公司北京置地与北京华融综合投资有限公司（以下简称“华融投资”）、恒泰证券因中信城 B 地块解约事项，计提了应支付的资金占用费 217,028,108.03 元、59,681,161.88 元。

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2020.12.31		2019.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>					
	金融街物业股份有限公司	556,267.24	249.90	1,451,728.24	19,461.11
	深圳融祺	147,483,941.61	--	--	--
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	4,000,000.00	36,000.00	--	--
	昌金置业	337,275.68	--	161,163.76	--
	北京金昊房地产开发有限公司	2,292,606.75	17,996.90	3,036,901.31	77,870.48
	北京华融新媒广告有限公司	1,384,641.43	809,461.38	2,784,641.43	1,033,348.22
	融筑地产	471,794.74	--	252,150.00	--
	远和置业	1,056,687.00	--	450,322.75	--
	北京金融街影院有限责任公司	695,520.00	--	--	--
	长城人寿	--	--	50,190,646.45	2,534,627.65
	北京天桥盛世投资集团有限责任公司	--	--	56,141.57	--
	天津瑞风万林	--	--	39,896.00	--
	金融街教育发展（惠州市）有限公司	--	--	25,540.00	1,289.77
	北京金融街西环置业有限公司	25,000.00	--	--	--
	武夷地产	53,706,230.49	--	--	--
	天津复地	139,985.96	--	--	--
	惠东县巽寮金融街正泽学校	1,624,342.80	66,841.71	541,447.60	--
	惠州融拓	222,726.85	--	--	--
<b>合计</b>		<b>213,997,020.55</b>	<b>930,549.89</b>	<b>58,990,579.11</b>	<b>3,666,597.23</b>
<b>预付款项</b>					
	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,364,419.40	--	17,427,367.43	--
	金融街物业股份有限公司	--	--	78,925.62	--
	金融街集团	68,773.59	--	--	--
	长城人寿	198,797.00	--	94,499.00	--

项目名称	关联方	2020.12.31		2019.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合 计		1,631,989.99	--	17,600,792.05	--

## 其他应收款

北京华融基础设施投资有限责任公司	422,970.00	--	422,970.00	--
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	6,282,254.24	2,060,052.63	19,626,587.73	5,387,936.18
金融街物业股份有限公司	496,889.52	71,776.79	442,085.70	55,077.54
北京金融街西环置业有限公司	487,500.00	297,472.50	487,500.00	272,658.75
北京金通泰投资有限公司	64,107.30	--	64,107.30	--
长城人寿	224,863.00	--	170,399.00	--
北京融泰	979,541,631.00	--	1,252,664,754.78	--
昌金置业	611,398,878.76	--	700,142,848.23	--
昌融置业	500,362,616.66	--	410,172,791.63	--
远和置业	493,333,761.82	--	575,206,159.75	--
融筑地产	98,589,082.24	--	118,012,451.23	--
天津万锦华瑞	--	--	305,691,504.86	--
惠州融拓	716,996,424.77	--	971,592,115.60	--
深圳融祺	--	--	1,312,853,446.25	--
武汉两湖半岛	1,699,564,903.33	--	390,400,000.00	--
无锡隼苑	26,324,897.86	--	297,284,018.79	--
天津复地	2,398,052,398.41	--	2,177,804,674.99	--
武夷地产	206,793,047.63	--	--	--
重庆科世金	105,529,281.00	--	--	--
合 计	7,844,465,507.54	2,429,301.92	8,533,038,415.84	5,715,672.47

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
应付账款			
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	5,613,622.20	6,687,882.16
	金融街物业股份有限公司	310,734.10	3,182,500.00
合 计		5,924,356.30	9,870,382.16

## 其他应付款

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	15,767,708.80	8,744,123.42
	大家资产管理有限责任公司	30,000.00	30,000.00
	金融街集团	--	19,255,135.33
	金融街物业股份有限公司	25,863,979.78	14,319,355.69
	北京金融街住宅物业管理有限责任公司	108,011.70	108,011.70
	北京金融街影院有限责任公司	503,500.00	503,500.00
	北京绿交所	958,095.00	958,095.00
	远和置业	184,995.00	163,680.00
	武夷地产	6,370.80	8,219.51
	长城人寿	--	41,662.00
	北京金融街国际教育科技有限公司	2,140,896.24	2,140,896.24
	北京金昊房地产开发有限公司	19,600.00	--
	北京华融综合投资有限公司	1,267,628,108.03	--
	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,000,000,000.00	--
	京石融宁	11,662,000.00	--
	北京融泰	60,000.00	--
	恒泰证券	152,550,000.00	--
	深圳融祺	383,437,673.61	--
<b>合 计</b>		<b>2,860,920,938.96</b>	<b>46,272,678.89</b>
<b>预收款项</b>			
	武夷地产	--	6,354,000.00
	北京绿交所	--	1,366,035.00
	恒泰证券	--	152,550,000.00
	大家资产管理有限责任公司	10,000.00	10,000.11
	北京华融综合投资有限公司	--	550,600,000.00
	北京金融街国际教育科技有限公司	339,824.80	427,264.16
	北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	200,000.00	200,000.00
	北京市正泽学校	600,600.00	--
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	95,715.41	--
	北京金融资产交易所有限公司	48,761.90	--
<b>合 计</b>		<b>1,294,902.11</b>	<b>711,507,299.27</b>
<b>合同负债</b>			
	武夷地产	5,994,339.64	--
	远和置业	95,254.72	--

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
合 计		6,089,594.36	--

### (3) 银行存款

项目名称	2020.12.31	2019.12.31
财务公司	1,418,354,039.80	802,090,745.97

### (4) 长期借款

项目名称	2020.12.31	2019.12.31
财务公司	1,409,857,331.28	1,350,000,000.00

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要的承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团不存在应披露的承诺事项。

### (二) 或有事项

#### 按揭担保

截至 2020 年 12 月 31 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 800,022 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

截至 2020 年 12 月 31 日止，除上述事项外，本集团不存在其他应披露的或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

(1) 根据中信城 B 地块终止协议（详见附注十四、1）的约定，2021 年 1 月 5 日，北京置地已收到中信地产支付的资金占用费。

因北京置地与中信地产已解除中信城 B 地块合作协议，北京置地与原四家客户的写字楼订购协议无法履行。截至 2021 年 3 月 29 日止，北京置地已完成与恒泰证券、华融投资的解约工作，并分别向其支付资金占用费 0.60 亿元、2.17 亿元。

(2) 2020 年 12 月 23 日，本公司第九届董事会第七次会议通过，出售北京金丰万晟置业有限公司股权和债权。截至 2021 年 3 月 29 日止，本集团已收到转让款 33.39 亿元。

### 2、资产负债表日后利润分配情况

根据公司 2021 年 3 月 29 日召开的第九届董事会第十二次会议审议通过的《2020 年度利润分配预案》，以公司截至 2020 年 12 月 31 日的总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金 3 元（含税）。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

截至 2021 年 3 月 29 日止，除上述事项外，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十四、其他重要事项

### 1、中信城地块项目情况

公司全资子公司北京置地与中信地产就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块（以下简称“中信城地块”）签署了相关合作意向书和协议，并就中信城 B 地块拆迁事宜签署了补充协议，公司已完成了中信城 C、D 地块的开发与销售。

2020 年 8 月 28 日，《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018 年~2035 年）》公布，中信城 B 地块规划条件无法全部实现。

2020 年 12 月 21 日，本公司第九届董事会第七次会议审议通过，公司全资子公司北京置地与中信地产签署《北京·中信城 B、C、D 地块合作协议之终止协议》，解除双方关于 B 地块合作及合作协议项下 B 地块土地使用权转让的所有权利义务。根据终止协议的约定，北京置地于 2020 年 12 月 25 日收到了中信地产返还的 B 地块合作价款 50.11 亿元，并按照协议约定确认了应收取中信地产的资金占用费 35.97 亿元。

### 2、分部信息

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

本集团报告分部包括：地区分部

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

项 目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
北京	5,037,080,048.15	3,037,449,768.02	151,065,547,954.37	111,096,745,452.51
广州	4,221,533,690.81	2,774,839,997.53	11,708,943,294.77	11,026,004,145.71
重庆	4,208,529,586.38	2,841,609,599.88	14,836,264,123.23	13,779,920,496.61
苏州	2,167,299,979.23	1,598,059,937.43	9,125,120,732.56	8,776,463,150.27
上海	1,196,481,996.29	967,481,345.90	23,309,387,228.06	20,321,487,301.53
天津	1,158,683,634.70	809,867,858.74	23,965,636,368.90	20,335,430,138.43
惠州	317,569,292.26	301,771,424.26	4,711,122,947.82	4,324,512,857.68
成都	48,633,848.30	46,714,618.87	5,274,593,891.44	4,866,233,372.94
深圳	5,443,784.90	5,058,646.39	3,423,379,710.26	3,412,019,552.74
武汉	333,022.77	333,022.77	9,665,774,639.61	9,256,742,751.40
遵化	1,943,396.17	3,665,516.22	1,270,926,761.95	1,082,892,228.73
香港	--	--	44,558,710.71	149,769.84
分部间抵销	-242,158,830.93	-220,186,345.24	-89,193,340,607.82	-78,875,747,169.86

项 目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
合 计	18,121,373,449.03	12,166,665,390.77	169,207,915,755.86	129,402,854,048.53

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内		
其中：0-6 个月	3,597,940.18	2,467,143.83
6 个月-1 年	2,044,139.16	533,455.38
1 年以内小计：	5,642,079.34	3,000,599.21
1 至 2 年	16,041.86	1,045,604.83
2 至 3 年	205,865.80	--
3 年以上	4,340,056.20	4,340,056.20
小 计	10,204,043.20	8,386,260.24
减：坏账准备	2,649,100.74	2,360,073.46
合 计	7,554,942.46	6,026,186.78

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	10,204,043.20	100.00	2,649,100.74	25.96	7,554,942.46
其中：					-
应收内部关联方	36,510.00	0.36	--	--	36,510.00
应收联营、合营企业	1,077.26	0.01	--	--	1,077.26
应收其他客户	10,166,455.94	99.63	2,649,100.74	26.06	7,517,355.20
合 计	10,204,043.20	100.00	2,649,100.74	25.96	7,554,942.46

(续)

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--

类别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	8,386,260.24	100.00	2,360,073.46	28.14	6,026,186.78
其中：					
应收联营、合营组合	128,190.51	1.53	--	--	128,190.51
应收其他客户	8,258,069.73	98.47	2,360,073.46	28.58	5,897,996.27
<b>合计</b>	<b>8,386,260.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,360,073.46</b>	<b>28.14</b>	<b>6,026,186.78</b>

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

账龄	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	5,604,492.08	73,589.02	1.31
其中：0-6个月	3,560,352.92	--	--
6个月-1年	2,044,139.16	73,589.02	3.60
1至2年	16,041.86	1,485.48	9.26
2至3年	205,865.80	36,829.39	17.89
3年以上	4,340,056.20	2,537,196.85	58.46
<b>合计</b>	<b>10,166,455.94</b>	<b>2,649,100.74</b>	<b>26.06</b>

组合计提项目：应收其他客户（续）

账龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	2,927,340.70	23,239.94	0.79
其中：0-6个月	2,467,143.83	--	--
6个月-1年	460,196.87	23,239.94	5.05
1至2年	990,672.83	129,480.94	13.07
3年以上	4,340,056.20	2,207,352.58	50.86
<b>合计</b>	<b>8,258,069.73</b>	<b>2,360,073.46</b>	<b>28.58</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2019.12.31	本期变动金额			2020.12.31
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	2,360,073.46	289,027.28	--	--	2,649,100.74



## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
客户一	3,759,256.20	36.84	2,197,661.17
客户二	3,002,596.80	29.43	71,348.44
客户三	881,750.13	8.64	--
客户四	431,854.50	4.23	--
客户五	437,196.04	4.28	--
<b>合 计</b>	<b>8,512,653.67</b>	<b>83.42</b>	<b>2,269,009.61</b>

## 2、其他应收款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
其他应收款	68,265,929,259.63	68,211,874,297.30

## (1) 按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内（含1年）		
其中：0-6个月	20,205,220,242.67	22,214,438,155.83
6个月-1年	15,590,183,448.50	7,829,164,480.13
1年以内小计：	35,795,403,691.17	30,043,602,635.96
1至2年	13,713,354,486.49	29,909,951,535.40
2至3年	14,824,221,446.81	7,341,886,132.00
3年以上	3,977,080,757.26	953,112,894.38
<b>小 计</b>	<b>68,310,060,381.73</b>	<b>68,248,553,197.74</b>
减：坏账准备	44,131,122.10	36,678,900.44
<b>合 计</b>	<b>68,265,929,259.63</b>	<b>68,211,874,297.30</b>

## (2) 按款项性质披露

项 目	2020.12.31	2019.12.31
保证金、备用金、押金	464,971.38	574,948.36
代付公维基金、水泥基金等	804,169.70	842,639.50
往来款	68,307,659,494.20	68,246,493,194.96
其他	1,131,746.45	642,414.92
<b>小 计</b>	<b>68,310,060,381.73</b>	<b>68,248,553,197.74</b>
减：坏账准备	44,131,122.10	36,678,900.44
<b>合 计</b>	<b>68,265,929,259.63</b>	<b>68,211,874,297.30</b>

## (3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	68,310,060,381.73	0.06	44,131,122.10	68,265,929,259.63
应收押金、备用金、保证金	464,971.38	--	--	464,971.38
应收内部关联方	65,009,817,075.36	--	--	65,009,817,075.36
应收合营、联营企业	3,222,126,572.32	--	--	3,222,126,572.32
应收其他客户	77,651,762.67	56.83	44,131,122.10	33,520,640.57
<b>合计</b>	<b>68,310,060,381.73</b>	<b>0.06</b>	<b>44,131,122.10</b>	<b>68,265,929,259.63</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款

2019 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预 期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	68,248,553,197.74	0.05	36,678,900.44	68,211,874,297.30
应收押金、备用金、保证金	574,948.36	--	--	574,948.36
应收内部关联方	64,368,574,927.38	--	--	64,368,574,927.38
应收合营、联营企业	3,802,306,259.87	--	--	3,802,306,259.87
应收其他客户	77,097,062.13	47.57	36,678,900.44	40,418,161.69
<b>合计</b>	<b>68,248,553,197.74</b>	<b>0.05</b>	<b>36,678,900.44</b>	<b>68,211,874,297.30</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

## ① 坏账准备的变动情况

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)	
2019 年 12 月 31 日余额	36,678,900.44	--	--	36,678,900.44
2019 年 12 月 31 日余额在 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	7,452,221.66	--	--	7,452,221.66
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2020 年 12 月 31 日余额	44,131,122.10	--	--	44,131,122.10

## ② 本期计提坏账准备情况

类 别	2019.12.31	本期变动金额			2020.12.31
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	36,678,900.44	7,452,221.66	--	--	44,131,122.10

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
金融街长安(北京)置业有限公司	往来款	4,595,777,240.67	3 年以内	6.73	--
金融街融兴(天津)置业有限公司	往来款	4,497,065,482.18	3 年以内	6.58	--
廊坊市融方房地产开发有限公司	往来款	3,998,507,453.85	3 年以内	5.86	--
上海融兴置地有限公司	往来款	3,922,603,068.41	3 年以内	5.74	--
金融街武汉置业有限公司	往来款	3,892,390,366.80	2 年以内	5.70	--
合 计	--	20,906,343,611.91	--	30.61	--

## 3、长期股权投资

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,797,419,935.14	--	9,797,419,935.14	9,797,419,935.14	--	9,797,419,935.14
对联营企业投资	98,098,244.80	--	98,098,244.80	101,638,281.54	--	101,638,281.54
合 计	<b>9,895,518,179.94</b>	<b>--</b>	<b>9,895,518,179.94</b>	<b>9,899,058,216.68</b>	<b>--</b>	<b>9,899,058,216.68</b>

## (1) 对子公司投资

被投资单位	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	本期计提减值准备	本期计提减值准备
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00	--	--	450,000,000.00	--	--
金融街(北京)置地有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
北京德胜投资有限责任公司	307,725,855.74	--	--	307,725,855.74	--	--
北京怡泰汽车修理有限责任公司	118,787,373.94	--	--	118,787,373.94	--	--
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00	--	--	5,100,000.00	--	--
北京金融街奕兴置业有限公司	954,937,200.00	--	--	954,937,200.00	--	--
北京奕环天和置业有限公司	51,208,000.00	--	--	51,208,000.00	--	--
北京金融街奕兴天官置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
金融街(北京)商务园置业有限公司	80,000,000.00	--	--	80,000,000.00	--	--
北京金融街资产管理有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京金融街购物中心有限公司	99,972,448.39	--	--	99,972,448.39	--	--
北京金融街里兹置业有限公司	14,459,797.00	--	--	14,459,797.00	--	--
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00	--	--	8,156,400.00	--	--
金融街(天津)置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街津门(天津)置业有限公司	594,750,000.00	--	--	594,750,000.00	--	--
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00	--	--	99,750,000.00	--	--
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35	--	--	434,035,699.35	--	--
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90	--	--	722,886,611.90	--	--
融信(天津)投资管理有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	--	--
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00	--	--	141,846,400.00	--	--
金融街融辰(北京)置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11	--	--	1,967,691,430.11	--	--
金融街广州置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--

被投资单位	2019.12.31	本期 增加	本期 减少	2020.12.31	本期计提 减值准备	本期计提 减值准备
金融街(上海)投资有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
金融街控股(香港)有限公司	260,290,000.00	--	--	260,290,000.00	--	--
广州金融街融展置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
上海静盛房地产开发有限公司	123,252,982.25	--	--	123,252,982.25	--	--
京津融都(天津)置业有限公司	16,000,000.00	--	--	16,000,000.00	--	--
金融街(深圳)投资有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
成都中逸实业有限公司	660,534,536.46	--	--	660,534,536.46	--	--
金融街成都置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街(遵化)置业有限公司	201,035,200.00	--	--	201,035,200.00	--	--
金融街武汉置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
北京金融街京西置业有限公司	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	--	--
金融街石家庄房地产开发有限公司	--	--	--	--	--	--
上海融祯企业管理咨询有限公司	--	--	--	--	--	--
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	--	--	--	--	--	--
<b>合 计</b>	<b>9,797,419,935.14</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>9,797,419,935.14</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## (2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动							2020.12.31	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
<b>联营企业</b>											
北京绿交所	101,638,281.54	--	--	-3,540,036.74	--	--	--	--	--	98,098,244.80	--

## 4、营业收入和营业成本

项 目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	484,636,375.88	114,685,258.64	1,398,545,331.44	492,311,262.74

## 5、投资收益

项 目	2020 年度	2019 年度
成本法核算的长期股权投资收益	2,257,202,416.96	2,770,783,777.96
权益法核算的长期股权投资收益	-3,540,036.74	-559,036.08
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	4,083,031.23	5,522,280.39
其他	9,912,758.16	--
<b>合 计</b>	<b>2,267,658,169.61</b>	<b>2,775,747,022.27</b>

## 十六、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	9,193,778.66	--
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	39,657,944.97	--
对非金融企业收取的资金占用费	2,857,068,132.58	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	25,150,000.00	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-453,147,782.82	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	104,658,895.13	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
非经常性损益总额	2,582,580,968.52	--
减：非经常性损益的所得税影响数	644,623,755.62	--
非经常性损益净额	1,937,957,212.90	--
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-272,341,215.10	--
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2,210,298,428.00	--

说明：对非金融企业收取的资金占用费 28.57 亿元，主要系按照协议约定应收取中信地产返还的 B 地块合作价款相应的资金占用费，详见附注十四、1。

## 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.02	0.84	0.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.81	0.10	0.10

每股收益的计算	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的净利润	2,498,437,474.76	3,441,864,333.90
其中：持续经营净利润	2,498,437,474.76	3,441,864,333.90
终止经营净利润	--	--
基本每股收益	0.84	1.15
其中：持续经营基本每股收益	0.84	1.15
终止经营基本每股收益	--	--
稀释每股收益	0.84	1.15
其中：持续经营稀释每股收益	0.84	1.15
终止经营稀释每股收益	--	--

## 第十节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总经理、财务总监、财务部经理签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的年度报告原件。
- 4、公司章程。
- 5、报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

**董事长：高靛**

**金融街控股股份有限公司**

**2021年3月31日**