金融街控股股份有限公司

2018 年度报告

2019 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 29

第五节 股份变动及股东情况 43

第六节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 48

第七节 公司治理 55

第八节 公司债券相关情况 65

第九节 财务报告 69

第十节 备查文件目录 204

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。

公司董事长高靓、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 **2018** 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	http://www.jrjkg.com.cn		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

二、 联系人和联系方式

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

三、 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	91110000202830 66XF
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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	22,113,354,258.97	25,519,340,880.51	-13.35%	19,852,543,654.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,268,570,827.61	3,006,412,344.59	8.72%	2,804,370,409.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,981,952,943.41	1,756,410,945.83	69.78%	1,292,485,276.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,029,133,232.71	-7,254,328,127.47	-	17,085,923,185.80
基本每股收益（元/股）	1.09	1.01	7.92%	0.94
稀释每股收益（元/股）	1.09	1.01	7.92%	0.94
加权平均净资产收益率	10.68%	10.56%	上升 0.12 个百分点	10.60%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	148,526,839,072.15	125,215,578,495.76	18.62%	112,835,514,687.26
归属于上市公司股东的净资产（元）	31,962,553,610.75	29,555,216,959.11	8.15%	27,743,037,929.06

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（元/股）	1.09

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	3,427,459,833.81	3,201,898,201.31	2,060,321,194.14	13,423,675,029.71
归属于上市公司股东的净利润	547,937,091.61	317,034,060.73	175,937,123.32	2,227,662,551.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	424,465,674.53	282,986,519.44	139,980,378.02	2,134,520,371.42
经营活动产生的现金流量净额	-7,619,204,290.13	-1,022,084,284.11	-1,649,157,836.10	1,261,313,177.63

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	1,513,671.00	5,745,883.53	-54,412.50
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）	113,779,332.66	6,692,447.28	17,214,672.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	117,258,314.88	49,944,308.44	92,799,360.46
委托他人投资或管理资产的损益	756,295.15	63,321,763.30	18,606,774.54
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		13,559,236.10	

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
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）	23,656,461.28	2,103,181,818.44	2,160,941,097.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	157,230,080.72	78,979,934.14	1,968,967.35
减：所得税影响额	102,096,114.67	576,892,868.90	777,369,845.33
少数股东权益影响额（税后）	25,480,156.82	494,531,123.57	2,221,482.19
合计	286,617,884.20	1,250,001,398.76	1,511,885,132.57

公司报告期不存在将根据《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》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

2018 年，中央政府先后强调“房子是用来住的，不是用来炒的”和“坚决遏制房价上涨”的房地产调控基调，地方政府“因城施策”，实行差别化调控。需求端，在继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管、遏制投机炒房、保障合理住房需求；供给端，重点调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性住房。通过供需两侧的精准调控，房地产市场预期逐步回归理性，促进了房地产市场的持续稳定健康发展。

2．全国市场形势分析

根据国家统计局和 WIND 数据，2018 年，全国商品房销售面积为 17.2 亿平方米，同比增长 1.3%，增速较 2017 年全年回落 6.4 个百分点；全国商品房销售金额为 15.0 万亿元，同比增长 12.2%，增速较 2017 年全年回落 1.5 个百分点。分城市来看，一线城市商品房销售金额同比上涨 7.6%，二线城市销售金额同比增长 11.5%，三四线城市销售金额同比增长 13.4%。受行业调控政策影响，全国商品房销售增速持续回落，不同城市销售分化持续加大，一二线城市商品房销售增速回落更为明显。

根据中国指数研究院百城价格指数，2018 年，全国百城住宅价格同比上涨 5.1%，涨幅较 2017 年全年放缓 2.1 个百分点；其中，一线城市、二线城市、三四线城市住宅价格同比分别上涨 0.4%、7.1%和 8.7%，涨幅较 2017 年全年分别放缓 1.0、0.6 和 3.8 个百分点。

根据国家统计局和 WIND 数据，2018 年全年，房地产企业资金来源同比增长 6.4%，增速较 2017 年全年放缓 1.8 个百分点。从外部资金来源看，国内贷款同比下降 4.9%，增速较 2017 年全年下降 22.2 个百分点；个人按揭贷款同比下降 0.8%，增速较 2017 年全年下降 1.2 个百分点；定金及预收款同比增长 13.8%，增速较 2017 年全年回落 2.3 个百分点。与此同时，企业自筹资金同比增长 9.7%，增速较 2017 年全年提升 6.2 个百分点。房地产企业外部资金来源持续趋紧，自筹资金压力持续加大。

根据国家统计局和 WIND 数据，2018 年，全国土地购置面积为 2.9 亿平方米，同比增长 14.2%，增速较 2017 年全年放缓 1.6 个百分点；土地成交价款为 1.6 万亿元，同比增长 18.0%，增速较 2017 年全年下降 31.4 个百分点。全国 100 个大中城市整体土地溢价率为 12.7%，土地溢价率较 2017 年下降 16.5 个百分点；其中，一线城市、二线城市、三线城市土地溢价率分别为 5.3%、12.4%、15.7%，较 2017 年分别下降 9.9、18.3、21.8 个百分点。

3．重点城市市场分析

时间	商品房销售面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年	696	1,767	1,550	1,250	6,536	3,683	3,647	1,994
2017 年	875	1,692	1,758	1,482	6,711	3,922	3,533	1,937
同比变化	-20.4%	4.5%	-11.8%	-15.7%	-2.6%	-6.1%	3.2%	3.0%
时间	商品房销售金额（亿元）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年	2,377	4,752	3,103	2,007	5,273	3,633	4,781	3,118
2017 年	2,796	4,027	3,100	2,272	4,558	3,424	4,149	2,894
同比变化	-15.0%	18.0%	0.1%	-11.7%	15.7%	6.1%	15.2%	7.7%

根据中国指数研究院数据，2018 年，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等重点城市商品房销售面积整体同比下降了 3.6%，商品房销售金额整体同比上涨了 6.7%，公司进入重点城市销售保持在 2016 年以来的较低水平。

时间	土地成交面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年度	218	145	187	226	1261	307	77	351
2017 年度	413	180	163	226	1112	162	105	435
同比变化	-47.2%	-19.6%	14.8%	0.2%	13.4%	89.4%	-26.5%	-19.4%
时间	土地成交价格（元/平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年度	19,652	8,095	4,645	4,410	2,084	2,577	2,912	4,067
2017 年度	20,257	8,138	3,674	5,269	2,250	4,079	2,714	6,097
同比变化	-3.0%	-0.5%	26.4%	-16.3%	-7.4%	-36.8%	7.3%	-33.3%
时间	成交土地溢价率							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2018 年度	13.7%	0.8%	6.8%	3.5%	10.8%	11.4%	3.8%	9.9%
2017 年度	24.2%	7.1%	9.1%	16.2%	16.4%	40.9%	10.4%	27.9%
较上年同期变化	-10.5%	-6.3%	-2.3%	-12.7%	-5.6%	-29.6%	-6.6%	-18.0%

根据中国指数研究院数据，2018 年，受市场销售低位徘徊影响，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等重点城市土地成交面积整体同比下降 0.9%，土地成交价格整体同比下降 7.7%，土地溢价率均值为 7.6%，较 2017 年全年下降了 11.4 个百分点。

根据世邦魏理仕和 WIND 数据，2018 年，北京、上海、天津优质写字楼整体空置率分别为 7.6%、15.2%、39.8%，较上年分别提高 1.2、1.6、2.3 个百分点；整体租金分别为 427.5、299.5、120.8 元/月*平米，同比分别下降 0.5%、1.2%、0.2%。

（二）公司经营管理回顾

报告期内，面对行业发展形势变化和内部业务发展要求，公司按照年初制定的“强战略、精管理、提业绩、促发展”的经营工作思路，重点推进以下几项工作：

1．打造特色党建，全方位围绕经营促发展。报告期内，公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和十九大报告精神，牢固树立“四个意识”，扎实推进“两学一做”，以“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，在公司内实现把方向、管大局、保落实，围绕经营抓党建，抓好党建促发展。公司结合房地产行业特点，在以往党建工作经验的基础上，总结、提炼形成基层党组织在公司组织体系内、项目建设过程中、项目服务过程中的房地产行业“三维度全覆盖”工作模式。公司持续打造聚力·金融街、北京金融街威斯汀大酒店党支部、天津环球金融中心楼宇党委等特色党建品牌，其中，聚力·金融街从金融街地区 25 万金融从业人员及流动党员的实际需求出发，实现了“线上有平台，线下有组织，服务有载体”，服务金融从业人员，得到相关部门高度关注，提升公司品牌价值和形象，助力业务发展。

2．完善区域布局，合理价格补充项目资源。报告期内，公司坚持“深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）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”的区域战略，2017 年以来，新进入深圳、成都、武汉、惠州、东莞、佛山、苏州、常熟、廊坊、遵化等五大城市群重点城市，基本完成五大城市群 15 个重点城市/区域布局。同时，公司把握行业调整机遇，通过招拍挂、兼并收购、合作开发等方式，新增项目 20 个，新增权益建筑面积 356 万平方米（其中地上权益面积 248 万平方米），实现权益投资额 191 亿元，地上权益面积土地均价约 7699 元/平米，以合理成本补充了优质项目资源，保障公司业绩持续提升。

3．应对市场变化，销售签约额创历史新高。报告期内，房地产行业调控政策持续从紧，公司所进入城市市场销售处于 2016 年以来的较低水平。面对严峻的行业形势，公司全员凝心聚力、攻坚克难，通过强化销售调度、推行价值营销、提升客户体验等措施，实现销售签约额约 307 亿元，较去年同期增长 30%，销售签约额创历史新高，迈上新台阶。公司商务地产项目实现销售签约额 59 亿元（实现销售面积 21.5 万平米）；住宅地产项目实现销售签约额 248 亿元（实现销售面积 86.4 万平米）。公司在北京、广州、惠州区域销售签约额分别位于所在城市前十名，城市公司市场地位明显提升。

4．优化资管体系，自持盈利能力持续提升。报告期内，公司坚持“持续优化自持物业结构，建立满足

公司需要的‘大资产管理’体系，逐步开展资产管理业务的管理输出和资产证券化，提升资产管理业务盈利能力”的战略方向，构建以资产公司为管理实体、以各事业部为业务中心的管理体系，整合自持资源，优化管理体制，提升资产管理业务盈利能力。公司资产管理业务整体实现营业收入 25.1 亿元，同比增长 11%；实现息税前利润 12.9 亿元，同比增长 9%。公司资产管理业务营业收入、息税前利润再创历史新高。同时，公司拓展轻资产管理输出业务，提升公司资产管理业务的品牌影响力。

5．统筹资金管理，保障财务稳健资金安全。报告期内，面对严峻的行业形势，公司秉承现金为王的理念，确保财务稳健、资金安全。一是资金统筹管理，科学统筹好销售回款、项目投资、工程建设等大额资金收支关系，提升资金与业务衔接度；二是合理安排融资工作，完成含权公募公司债回售工作，“15 金街 01”债券调整后三年票面利率为 4.74%（存续规模 39.2 亿元）；三是申报私募公司债，并取得 60 亿元注册额度；四是加大项目层面股权合作力度，吸收社会资金，优化资产负债结构。

6．完善产品服务，提升项目市场竞争能力。报告期内，公司坚持以提升产品品质和服务品质为导向，持续完善“绿色智慧楼宇+life 金融街 •5C 服务体系”的商务产品价值体系，提升保持商务项目品牌优势；全新构建了“Life 金融街 • 悦生活”的住宅产品价值体系，发布了“金品家”九大金工筑品、“金智家”十大领先智慧科技的产品标准，同时打造在教育、健康、养老、健身、社区生活服务等细分领域运营品牌，全面提升“融社区 1+4+X”服务体系，再塑住宅项目品牌体系。

7．科学简政放权，合理提升整体运营效率。报告期内，公司结合业务发展需要，科学简政放权。一是在投资决策环节，研究投资授权标准，对符合投资标准的项目决策进一步授权，提高投资决策效率，促进公司内生发展；二是在开发建设环节，公司围绕开发业务五大业务能力，对开发业务四大职能线（投资管理、营销管理、产品设计、成本招采）的重要业务事项实行简政放权，公司运营效率得到了明显提升，新获取项目平均开盘时间较往年水平持续加快，整体运营效率合理提升。

8．坚持以人为本，增强公司内生发展动力。报告期内，公司围绕战略发展方向及经营目标，按照房地产全价值链一体化业务平台需要，加强人才培养和梯队建设，保障公司业务发展；按照市场对标、业绩优先的原则，建立健全房地产开发业务子公司和资产管理业务子公司市场化激励机制，子公司核心团队薪酬与市场地位、盈利能力、业绩发展挂钩，激活公司内生发展动力。

9．传承企业文化，持续提升公司品牌价值。报告期内，公司秉承“立信求是，敬业乐群”的核心价值观，传承优秀企业文化，全方位提升公司品牌价值。公司健全产品体系、升级服务体系，为客户提供高品质的产品和服务，提升客户满意度和忠诚度；公司加强人才梯队建设，深化机制改革，构建和谐企业，首次进入《福布斯》发布的 2018 年全球最佳雇主榜单，提升员工满意度和归属感；公司规范运作、业务模式等得到国际资本市场认可，先后入选 MSCI 指数、富时罗素指数，提升资本市场形象。

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
分行业						
房产开发	19,589,756,475.84	10,624,423,619.79	45.77%	-15.72%	-38.77%	20.42%
物业出租	1,741,418,061.32	143,412,200.41	91.76%	11.60%	5.31%	0.49%
物业经营	674,689,192.36	520,983,630.40	22.78%	4.71%	12.26%	-5.20%
其他收入	107,490,529.45	77,648,870.48	27.76%	52.09%	23.92%	16.42%
分地区						
广州地区	6,197,803,778.41	3,783,068,554.85	38.96%	67.52%	29.42%	17.97%
北京地区	6,044,021,537.96	2,032,416,125.95	66.37%	-51.27%	-74.51%	30.66%
上海地区	2,973,536,178.36	1,728,995,224.24	41.85%	432.12%	401.52%	3.55%
惠州地区	2,613,382,292.33	1,340,696,154.43	48.70%	332.19%	266.93%	9.12%
天津地区	2,307,625,443.83	1,413,542,320.10	38.74%	-54.36%	-61.97%	12.26%
重庆地区	1,976,985,028.08	1,067,749,941.51	45.99%	-38.18%	-60.33%	30.15%

（1）分行业分析

报告期内，公司积极应对市场变化，加强经营整体调度，保障重点项目顺利竣工结算，房产开发业务实现营业收入 195.9 亿元，同比下降 15.72%；但受益于项目投资价值显现、项目成本管控提升以及当期结算项目结构性等因素，房产开发业务毛利率较去年提高 20.42 个百分点至 45.77%。

报告期内，公司在 “大资产管理体系”下，物业出租业务实现营业收入 17.4 亿元，同比增长 11.60%，毛利率保持在 91.76%的较高水平，盈利能力持续提升。主要原因一是对于培育期项目（金融街海伦中心、金融街丰科中心等），通过统筹策划、提前招租，提升项目出租率，提高租金收入；二是对于成熟期项目，通过加强续换租管理、完善增值服务，租金水平稳步提升，提升租金收入。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 6.7 亿元，同比增长 4.71%，主要原因一是酒店板块拓宽销售渠道和业务模式、优化客户结构，在市场竞争组别中继续保持领先地位；二是文旅板块强化主题特色营销，完善旅游配套，旅游接待人数较去年增加，品牌影响力持续提升。

（2）分地区分析

报告期内，随着公司持续完善“五大城市群中心城市及周边卫星城/区域”的城市布局，公司营业收入的城市分布较往年更加均衡，广州、北京、上海、惠州、天津、重庆地区收入占比分别为 28.03%、27.33%、13.45%、11.82%、10.44%、8.93%，抵御市场风险能力持续提升。

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）	2,989,492,673.58
前五名客户合计结算金额占年度营业收入比例	13.52%
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	959,840,475.73	4.34%
2	客户二	789,402,732.76	3.57%
3	客户三	663,770,304.95	3.00%
4	客户四	421,622,029.66	1.91%
5	客户五	154,857,130.48	0.70%
合计		**2,989,492,673.58**	**13.52%**

（2）公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	6,160,034,683.27
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.09%
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	2,701,344,511.63	25.04%
2	供应商二	1,488,232,862.52	13.79%
3	供应商三	867,258,219.02	8.04%
4	供应商四	613,030,109.53	5.68%
5	供应商五	490,168,980.57	4.54%

合计	6,160,034,683.27	57.09%

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

单位：平方米

所属地区	项目名称	土地用途	权益比例	是否为报告期新获取项目	项目总体规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积（地上）
北京	通州武夷花园项目	住宅、办公、酒店、商业	30%	否	1,168,418	1,168,418	729,792
	金融街（广安）中心	商业、办公	100%	否	694,250	513,119	387,921
	未来公元	住宅、办公、商业	30%	否	235,771	235,771	156,420
	金融街园中园	办公	80%	否	462,490	235,229	130,272
	金融街·金悦嘉苑	住宅、商业	100%	否	194,365	194,365	123,171
	金融街（长安）中心	办公、酒店、公寓、商业	80%	否	383,847	167,844	31,988
	金融街·融府（周庄子项目）	住宅	100%	否	151,800	151,800	86,963
	念坛嘉园（黄村 0802 地块）	住宅、办公、商业	33%	否	130,345	130,345	77,622
	金悦府（黄村 0901 地块）	住宅、办公、商业	25%	否	127,118	127,118	70,531
	融尚未来	住宅、办公、商业	49%	否	123,102	123,102	86,217
	颐璟春秋（黄村 0702 地块）	住宅	51%	否	92,213	92,213	56,795
	公园懿府	住宅、商业	50%	否	286,499	87,777	32,201
	金融街·融悦广场	办公、商业	80%	是	78,769	78,769	54,045
	金融街（月坛）中心	办公、商业	100%	否	371,338	60,076	32,079
	金融街 E6 项目	办公	100%	否	50,000	50,000	33,000
	漫香林第六区	商业	100%	否	71,040	30,081	9,530
	金融街·南宫嘉园	住宅、商业	80%	否	152,933	12,116	5,735
	西绦胡同 63 号院	办公	100%	否	4,125	4,125	1,825
上海	上海火车站北广场项目	住宅、办公、商业	100%	否	482,114	448,529	294,633
	金融街·远洋·西郊宸章（青浦胜利路项目）	住宅、商业	50%	否	62,275	62,275	43,277

所属地区	项目名称	土地用途	权益比例	是否为报告期新获取项目	项目总体规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积（地上）
	金融街（静安）中心	住宅、办公、商业	100%	否	76,146	11,266	-
广州	金融街·花溪小镇（花都项目）	住宅、商业	100%	否	386,748	353,110	244,878
	金融街·金茂·珠江金茂府	住宅、商业	50%	否	337,458	224,917	126,582
	金融街·融穗华府	住宅、商业	100%	否	333,347	223,570	126,476
	金融街·融御	住宅、商业	100%	否	162,213	159,965	106,114
	金融街·融穗澜湾	住宅、商业	100%	否	128,650	54,303	23,682
	金融街·融穗御府	住宅、商业	100%	否	131,500	43,258	4,674
天津	金融街·金悦府（武清中央水城）	住宅、商业	100%	否	414,074	414,074	288,721
	金融街·听湖小镇	住宅	51%	否	402,960	369,708	271,611
	大都会	住宅、办公	50%	否	878,772	341,281	211,985
	金融街·听湖小镇逸湖	住宅	100%	是	192,103	192,103	161,603
	金融街（南开）中心	住宅、办公、商业	100%	否	439,921	120,018	16,979
	金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（西青七里庄项目）	住宅	34%	是	109,271	109,271	80,978
	金融街·万科·东郡（河东成林道项目）	住宅	49%	是	96,855	96,855	70,809
	金融街·碧桂园·熙湖台	住宅	34%	否	93,810	93,810	76,550
	金融街（和平）中心	住宅、办公、商业	100%	否	270,291	91,847	53,576
	诺丁山	住宅、商业	50%	否	239,379	48,729	2,560
	金融街·融汇	住宅、商业	97%	否	118,509	22,937	6,767
重庆	金融街·融景城	住宅、办公、商业	100%	否	1,682,456	648,586	372,084
	水土复兴项目	住宅、商业	100%	是	409,987	409,987	292,411
	礼嘉组团项目	住宅、商业	100%	否	291,208	291,208	208,238
	金融街·融府	住宅、商业	100%	否	240,563	240,563	183,964
	磁器口后街	商业	100%	否	164,406	164,406	77,906
	金融街·金悦府	住宅、商业	100%	否	179,417	58,083	26,840
	金融街·金悦熙城	住宅、商业	100%	否	136,255	57,206	21,146

所属地区	项目名称	土地用途	权益比例	是否为报告期新获取项目	项目总体规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积	2018 年末可结算规划建筑面积（地上）
武汉	金融街·金悦府（文化大道项目）	住宅、商业	80%	是	871,317	871,317	573,458
	金融街·融御	住宅、商业	85%	否	144,958	144,958	99,538
	金融街·金悦府（中芯一路项目）	住宅、商业	85%	否	112,508	112,508	77,646
	金融街·融御滨江	住宅、商业	60%	是	111,027	111,027	60,010
成都	金融街·金悦府	住宅、商业	100%	是	232,685	232,685	160,211
	金融街·花屿岛（新津团结岛项目）	住宅、商业	34%	是	199,712	199,712	145,104
	金融街·融御（春熙路项目）	住宅、商业、公寓	90%	否	71,730	71,730	50,366
惠州	惠州巽寮湾	住宅、商业	91%	否	2,819,301	2,005,966	1,839,343
	金悦府（惠城桥东项目）	住宅	100%	是	415,987	415,987	318,507
苏州	金融街（苏州）中心	住宅、办公、商业、酒店、公寓	100%	否	656,425	656,425	587,881
	金融街·金悦融庭	住宅	100%	是	106,603	106,603	105,349
佛山	金融街·金悦府	住宅、商业	100%	否	227,039	227,039	183,448
东莞	金融街·金悦府（茶山南路项目）	住宅、商业	100%	是	245,201	245,201	168,701
深圳	金融街·融御（光明区光明街道项目）	住宅、商业	100%	是	149,336	149,336	113,856
廊坊	金融街·金悦府	住宅、办公、商业	100%	是	621,656	621,656	419,147
	金融街·金悦郡	住宅、商业	80%	否	107,734	107,734	76,610
遵化	金融街·古泉小镇	住宅、公寓、酒店	100%	是	234,253	234,253	183,578
合计					**20,566,583**	**15,328,270**	**10,663,904**

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，在北京、深圳、天津、重庆、成都、武汉、惠州、常熟、东莞、廊坊、遵化等城市以合理价格补充项目资源。截至 2018 年底，公司已进入五大城市群重点城市/区域城市 15 个，公司总体可结算资源规划建筑面积 1,533 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,261 万平米），公司项目储备总量更加丰富，区域分布更加均衡，有利于促进公司业绩稳健增长。

2．公司房地产项目开发情况

报告期内，公司根据市场形势变化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为 550 万平方米，同比增长 51%，其中新开工面积为 338 万平方米，同比增长 207%；公司实现竣工面积 107 万平方米，同比下降 40%。具体情况如下：

城市	项目名称	土地用途	工程状态	权益占比	项目规划建筑面积（平米）	开工时间	2018 年开复工面积（平米）	2018 年新开工面积（平米）	2018 年竣工面积（平米）	预计总投资额（万元）	累计已投资额（万元）
北京	通州武夷花园项目	住宅 办公 酒店 商业	在建	30%	1,168,418	2018/12/14	141,029	141,029	128,227	1,707,949	214,992
	金融街园中园（通州商务园）	办公	在建	80%	462,490	2018/4/28	269,108	269,108	58,989	448,597	304,474
	未来公元	住宅 办公 商业	在建	30%	235,771	2017/1/19	235,771			419,047	276,277
	金融街·金悦嘉苑	住宅 商业	在建	100%	194,365	2018/9/30	168,129	168,129		298,580	208,726
	金融街·融府（周庄子项目）	住宅	在建	100%	151,800	2018/4/28	84,830	84,830		384,748	336,953
	念坛嘉园（黄村 0802 地块）	住宅 办公 商业	在建	33%	130,345	2018/5/22	79,275	79,275		227,882	57,417
	金悦府（黄村 0901 地块）	住宅 办公 商业	在建	25%	127,118	2018/8/22	127,118	127,118		372,388	78,901
	融尚未来	住宅 办公 商业	在建	49%	123,102	2017/1/25	122,302			239,133	206,053
	颐璟春秋（黄村 0702 地块）	住宅	在建	51%	92,213	2018/7/10	94,924	94,924		284,575	266,469
	金融街·融悦广场	办公 商业	在建	80%	78,769	2018/12/13	78,749	78,749		114,021	68,325
天津	大都会	住宅 办公	在建	50%	878,772	2012/9/30	313,830			1,103,000	971,723
	金融街·听湖小镇	住宅	在建	51%	402,960	2017/3/28	416,326	233,029	45,240	227,099	128,216
	金融街·金悦府	住宅 商业	在建	100%	414,074	2018/11/8	84,876	84,876		614,000	407,705
	诺丁山	住宅 商业	竣工	50%	239,379	2014/5/1	92,050		92,050	194,000	152,962
	金融街·万科·保利·南奥体·锦庐	住宅	在建	34%	109,271	2018/10/23	98,771	98,771		140,279	78,420
	金融街·听湖小镇逸湖	住宅	在建	34%	93,810	2018/9/13	84,162	84,162		115,704	66,061
	金融街·万科·东郡	住宅	在建	49%	96,855	2018/10/19	80,075	80,075		159,243	104,720
重庆	金融街·融景城	住宅 办公 商业	在建	100%	1,682,456	2016/7/4	406,302	270,731	135,621	1,406,805	1,157,099
	金融街·融府	住宅 商业	在建	100%	240,563	2018/7/18	119,541	119,541		169,482	81,670
	金融街·金悦府	住宅 商业	竣工	100%	179,417	2016/8/9	68,356		68,356	157,667	146,299

城市	项目名称	土地用途	工程状态	权益占比	项目规划建筑面积（平米）	开工时间	2018 年开复工面积（平米）	2018 年新开工面积（平米）	2018 年竣工面积（平米）	预计总投资额（万元）	累计已投资额（万元）
成都	金融街·金悦府	住宅商业	在建	100%	232,685	2018/9/29	232,685	232,685		214,775	113,655
	金融街·融御（春熙路项目）	住宅商业公寓	在建	90%	71,730	2018/5/28	71,730	71,730		108,686	88,967
武汉	金融街·金悦府	住宅商业	在建	80%	871,317	2018/9/21	312,000	312,000		674,663	441,513
上海	上海火车站北广场项目	住宅办公商业	在建	100%	482,114	2016/8/11	477,489		81,936	1,497,850	1,225,520
	金融街·远洋·西郊宸章（青浦胜利路项目）	住宅商业	在建	50%	62,275	2018/4/10	62,275	62,275		169,184	127,092
苏州	金融街（苏州）中心	住宅办公商业酒店公寓	在建	100%	656,425	2018/7/30	124,539	124,539		912,209	434,709
佛山	金融街·金悦府	住宅商业	在建	100%	227,039	2018/11/13	227,000	227,000		263,031	142,868
广州	金融街·花溪小镇（花都项目）	住宅商业	在建	100%	386,748	2016/12/1	335,463	335,463		257,612	102,488
	金融街·金茂·珠江金茂府	住宅商业	在建	50%	337,458	2016/6/2	183,490		155,000	687,729	607,141
	金融街·融御	住宅商业	竣工	100%	162,213	2017/6/29	161,391		161,391	425,458	124,291
惠州	巽寮湾-海世界	住宅商业	在建	91%	252,092	2016/7/1	112,998		112,998	500,333	133,525
	巽寮湾-雅悦公寓	住宅商业	在建	91%	31,609	2017/8/1	31,609		31,608	10,110	8,409
合计							**5,498,193**	**3,380,039**	**1,071,416**	**14,505,839**	**8,863,640**

注 1：部分房地产项目分期开发建设，开工时间以最早一期开工时间为准。

注 2：报告期内，公司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

城市	可供出售面积（平方米）	2018 年销售面积（平方米）	2018 年销售金额（万元）	销售金额所占比例
广州	409,839	232,575	1,015,837	33.13%
北京	583,827	334,336	1,001,140	32.65%
上海	52,045	41,765	382,447	12.47%
天津	404,519	192,428	318,639	10.39%
重庆	514,143	203,452	238,686	7.78%

城市	可供出售面积（平方米）	2018 年销售面积（平方米）	2018 年销售金额（万元）	销售金额所占比例
惠州	191,644	75,011	109,647	3.58%
合计	**2,156,017**	**1,079,567**	**3,066,396**	**100.00%**

（三）公司持有项目经营分析

报告期内，公司在北京、上海、天津等中心城市核心区位持有优质物业 118.2 万平方米。从业态结构看，写字楼、商业和酒店项目建筑面积分别为 76.4、22.3、19.5 万平方米，公司项目主要集中于盈利能力较好的写字楼业态；从城市分布结构看，北京、上海、天津、惠州项目建筑面积分别为 72.6、14.3、26.9、4.4 万平方米，公司项目主要集中于资产价值高、盈利能力强的一线城市。

1．公司出租物业资产状况

单位：平方米

城市	主要业态	项目名称	规划建筑面积	权益	出租率
北京	写字楼	金融街中心	139,617	100%	95%
		金融街·万科丰科中心	138,263	50%	37%
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	36,504	100%	98%
		德胜国际中心	31,206	100%	99%
		金融街公寓（商务长租）	13,131	100%	54%
		金融大厦	12,175	100%	100%
		其他零散写字楼	6,600	100%	100%
		金融街（月坛）中心-金融集	5,581	100%	97%
		通泰大厦	2,295	100%	100%
	车位、配套	其他	30,695	100%	100%
	商业	金融街购物中心	140,591	100%	95%
		金融街（西单）购物中心	60,900	100%	100%
		金树街	14,771	100%	100%
		E2 四合院 5/7 号院	2,577	100%	100%
		E2 四合院 4/6 号院	2,235	100%	100%
		C3 四合院	2,081	100%	100%
上海	写字楼	金融街海伦中心	143,475	100%	79%

城市	主要业态	项目名称	规划建筑面积	权益	出租率
天津	写字楼	金融街南开中心	105,881	100%	70%
	写字楼	环球金融中心	97,971	100%	80%
合计			**986,549**	---	---

2．公司经营物业资产状况

单位：平方米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	丽思卡尔顿酒店	100%	42,460
	金融街公寓（经营部分）	100%	36,847
	北京体育活动中心	100%	6,422
	北京长安体育中心	80%	1,247
天津	天津瑞吉酒店	100%	64,630
惠州	惠州喜来登酒店	100%	43,649
合计			**195,255**

（四）各类融资成本期限情况

融资途径	融资期限	2018 年末 融资余额（万元）	2018 年末 融资成本区间
公司债	3~10 年	1,821,500	2.90%~4.74%
中期票据	5 年	1,193,450	4.65%~5.28%
银行贷款	2~15 年	1,524,926	4.28%~6.00%
保险贷款	5 年	880,000	6.00%~7.25%
信托贷款	11 个月~12 年	2,629,778	5.00%~7.50%

（五）公司主要利润费用分析

单位：元

科目	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
营业成本	11,366,468,321.08	18,014,646,527.97	-36.90%	报告期内，公司营业成本下降一是由于公司开发项目结算规模较去年同期有所下降；二是公司成本管控能力持续提升，成本有所节余。

科目	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	805,952,466.38	722,539,043.94	11.54%	
管理费用	502,336,598.74	549,966,827.08	-8.66%	
财务费用	1,488,781,923.49	1,000,946,984.84	48.74%	报告期内，公司财务费用增加主要是由于公司经营物业贷款和股权并购贷款增加所致
税金及附加	2,666,467,374.97	2,013,966,422.91	32.40%	报告期内，公司房地产开发项目毛利率提升，导致土地增值税和所得税较去年同期增加

（六）公司研发投入情况

□ 适用 √ 不适用

（七）公司现金流状况分析

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	26,694,897,967.08	21,850,509,491.52	22.17%
经营活动现金流出小计	35,724,031,199.79	29,104,837,618.99	22.74%
经营活动产生的现金流量净额	**-9,029,133,232.71**	**-7,254,328,127.47**	**--**
投资活动现金流入小计	788,697,939.94	11,221,300,947.99	-92.97%
投资活动现金流出小计	3,233,794,547.13	14,155,633,348.48	-77.16%
投资活动产生的现金流量净额	**-2,445,096,607.19**	**-2,934,332,400.49**	**--**
筹资活动现金流入小计	26,737,777,014.68	25,121,950,000.00	6.43%
筹资活动现金流出小计	14,000,528,693.84	17,723,503,386.43	-21.01%
筹资活动产生的现金流量净额	**12,737,248,320.84**	**7,398,446,613.57**	**72.16%**
现金及现金等价物净增加额	**1,263,152,560.21**	**-2,786,558,439.64**	**--**

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-90.3亿元，去年同期为-72.5亿元，经营活动现金流变化的主要原因公司销售签约回款较去年增加47亿元，同时公司加大项目开发投资力度，项目获取和工程建设支出较去年增加62亿元。

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-24.5亿元，去年同期为-29.3亿元。投资活动现金流变

化的主要原因是：公司通过兼并收购获取项目投资较去年减少。

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127.4亿元，去年同期为74.0亿元。筹资活动现金流变化的主要原因是：公司根据业务发展需要，新增债务融资较去年增加。

4．报告期内公司经营活动产生现金净流量与净利润存在重大差异的原因说明

由于房地产行业的特殊性，公司项目投资及工程支出与销售回款之间存在时间滞后，导致公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在差异。

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
营业外收入	176,840,622.17	3.19%	报告期内，公司收到拆迁补偿款
其他收益	113,779,332.66	2.05%	报告期内，公司收到税收奖励和返还

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	2018 年末		2017 年末		同比增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
存货	77,638,470,095.59	52.27%	57,896,240,083.64	46.24%	34.10%	报告期内，公司把握市场投资机遇，加大项目获取力度，新增项目投资增加
长期借款	40,546,669,346.49	27.30%	29,099,454,600.70	23.24%	39.34%	报告期内，公司根据项目开发建设需要，筹集中长期资金
其他应付款	5,977,368,254.07	4.02%	2,834,184,962.90	2.26%	110.90%	报告期内，公司合作方式项目投资增加，合作方向公司控股项目提供股东借款增加
应付票据及应付账款	5,488,301,905.16	3.70%	9,302,884,783.28	7.43%	-41.00%	报告期内，公司支付了应付的土地尾款
应交税费	4,847,506,340.15	3.26%	2,647,838,902.43	2.11%	83.07%	报告期内，公司开发项目毛利率提升，相应的土地增值税和企业所得税较去年增加
短期借款	3,010,970,000.00	2.03%	950,000,000.00	0.76%	216.94%	报告期内，公司短期借款增加

科目	2018 年末		2017 年末		同比增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
其他应收款	2,460,462,379.19	1.66%	1,058,283,750.60	0.85%	132.50%	报告期内，公司合作方式项目投资增加，公司向参股项目提供的股东借款增加

（二） 公允价值计量的资产和负债

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，以评估报告的结论作为公允价值。

截至报告期末，公司投资性房地产项目均位于北京、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，总建筑面积合计约 90 万平方米。

公司计入投资性房地产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）、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）、天津环球金融中心（位于天津市和平区核心区域）、天津金融街南开中心（位于天津市南开区核心区域）、上海金融街海伦中心（位于上海市虹口区北外滩区域）。

公司计入投资性房地产的商业项目主要有：北京金融街购物中心（位于北京市金融街商务核心区）、北京金树街（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 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							

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
金融资产小计							
投资性房地产	37,151,191,548.97	23,656,461.28	44,408,945.31	-	1,821,537,697.82	459,721,102.90	38,581,073,550.48
生产性生物资产							
其他							
上述合计	**37,151,191,548.97**	**23,656,461.28**	**44,408,945.31**	**-**	**1,821,537,697.82**	**459,721,102.90**	**38,581,073,550.48**

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“附注六、24 长期借款”和“附注六、45 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
5,995,142,849	4,569,034,262	31.21%

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 6,248,896,008 元，实缴金额为 5,995,142,849 元，实缴金额较去年同期增加 31.21%。

（二）报告期内获取的重大股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	产品类型	进展情况	本期投资盈亏
湖北当代盛景投资有限公司	房地产开发	收购股权	3,451,632,000	80%	房地产开发产品	完成收购	-764,039.77
合计	**--**	**--**	**3,451,632,000**	**--**	**--**	**--**	**-764,039.77**

详细信息请见公司于 2018 年 9 月 8 日和 2018 年 9 月 19 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《关于收购湖北当代盛景投资有限公司部分股权的公告》和《关于收购湖北当代盛景投资有限公司部分股权交易完成的公告》。

报告期内，收购对象所持有项目处于前期开发建设阶段，尚未实现收入和利润。

（三）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

（四）募集资金使用情况

1．募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	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（第一期）	200,000	0	200,000	
2016	非公开发行公司债券（第二期）	150,000	0	150,000	
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	
合计		**1,800,000**	**0**	**1,800,000**	
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

□ 适用 √ 不适用

七、 主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海融御置地有限公司	房地产开发	10,000	501,944	62,212	281,277	74,433	55,648
广州融方置业有限公司	房地产开发	30,000	496,602	120,127	360,748	117,262	88,088
金融街广州置业有限公司	房地产开发	10,000	325,130	55,628	237,279	72,145	58,230
金融街惠州置业有限公司	房地产开发	43,000	366,682	80,773	252,416	79,350	59,345
金融街重庆置业有限公司	房地产开发	43,000	1,232,933	49,750	197,671	52,064	43,523

八、 公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、 公司 2019 年经营管理思路和措施

（一） 2019 年公司工作思路

2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：2019 年房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。在此政策背景下，2019 年房地产行业政策预计将以稳为主，同时更加强调因城施策、理性施策，房地产市场将保持平稳运行状态。

面对行业发展形势带来的机遇与挑战，2019 年，公司将按照“强战略、提品质、调结构、促发展”的总体经营思路，加强统筹与调度，在新一轮战略引领下，持续提升公司的市场竞争能力和市场竞争地位，努力实现经营业绩的持续、稳定、健康发展。

（二）2019 年公司工作目标

1．投资计划：2019 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，把握行业调整带来的结构性机遇，重点深耕五大城市群重点城市，保持合理的投资规模，计划实现项目土地投资权益金额约 240 亿元。

2．工程计划：2019 年，公司将密切关注市场发展形势，以销定产，科学安排开复工计划，计划实现开复工面积约 773 万平方米，其中新开工面积约 355 万平方米。

3．业绩计划：2019 年，公司将努力实现营业收入、净利润的稳定增长。

（三）2019 年公司经营措施

1．坚持党的领导，发挥党的政治核心作用。2019 年是新中国成立七十周年，是新中国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年，也是金融街控股新一轮发展战略深入实施之年。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，夯实党建工作基础、创新党建工作方式，发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，落实好党风廉政建设的主体责任和监督责任，不断提升企业凝聚力、生产力和战斗力，促进公司业务发展。

2．稳步推进战略，保障业绩持续稳健增长。2019 年，公司将锚定战略目标，秉承发展才是硬道理的理念，坚持市场对标原则，强化目标意识、竞争意识、责任意识，提升公司行业地位。公司一是坚持深耕北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉等五大城市群中心城市，以商务地产为重点，以住宅地产为基础，创新发展产业综合体；同时，在北京、上海、广州、深圳以小股操盘方式，探索开发运营城市更新项目；二是把握五大城市群人口流动、产业转移、消费升级等机遇，适当拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域，创新发展特色小镇、同城化居住区项目。

3．强化现金为王，确保公司资金安全稳健。2019 年，面对严峻的宏观环境和市场形势，公司要坚持现金为王，确保资金安全稳健。一是加强资金统筹管理，科学统筹好销售签约回款、项目投资、工程建设等大额资金收支关系，努力改善经营活动现金流；二是加强融资创新，创新推进供应链 ABS，密切跟踪 REITs 最新进展，改善公司资产负债率。

4．加强运营管理，提高项目市场竞争能力。2019 年，公司以“大运营管理体系”为抓手，从产品研发、工程建设、成本管理、价值营销等层面入手，完善项目开发运营标准，提高项目市场竞争能力。在产品研发环节，公司持续完善产品系列，升级产品设计标准、品质标准、验收标准，推进产品标准化工作；在工程建设环节，持续优化质量管理体系和标准，多维度、全过程提升工程建设、竣工验收等品质控制措施；在成本管理环节，持续完善成本采购制度和成本标准体系，科学管控项目成本；在营销服务环节，坚持“价值营销”，强化客户敏感点的实际体验，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。

5．深化自持管理，资产管理水平上新台阶。2019 年，公司在新的大资产管理体系下，继续完善资产

管理业务模式，提升项目盈利能力。首先，公司梳理归集持有物业资产和股权关系，科学安排持有物业管理关系，在新的大资产管理体系下，完善资产管理业务工作标准、工作机制，使自持物业盈利能力保持在行业领先地位；其次，公司结合自持项目的资产权属、区位、收益、前景等状况，积极尝试不同方式的资产证券化，打通持有物业“投融管退”全价值链模式，在资本市场强化公司自持物业品牌形象。

6．优化体制机制，提升公司内生发展动力。2019 年，公司将按照市场对标、业绩优先的原则，建立竞争型企业文化。公司健全优化房地产开发业务子公司和资产管理业务子公司市场化激励机制，子公司核心团队薪酬与市场地位、盈利能力、业绩发展挂钩，完善公司业务职能人员激励机制，使公司全员关注行业和市场，关注盈利和发展，打造一支专业能力强、竞争能力强的发展团队。

7．加强员工关怀，保持团队凝聚力战斗力。2019 年，公司继续按照市场对标、业绩优先的原则，建立健全子公司激励机制、职能部门激励机制，体现多劳多得、按劳取酬的分配导向，使员工分享公司业务发展的成果；公司继续坚持“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；公司继续倾听员工心声、加强职业培训、丰富员工活动、关心员工健康，将员工满意度保持在行业领先水平。

8．依法合规经营，保障公司持续健康发展。2019 年，公司继续加强对行业趋势、市场调控等前瞻性研究，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，促进公司持续健康发展：加强行业动向监控，动态评估重点风险变动情况，积极应对行业和市场发展形势变化；加强依法合规经营，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。

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	调研的基本情况索引
2018-04-17	实地调研	机构	http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000402/index.html
2018-05-25	实地调研	机构	
2018-05-28	实地调研	机构	
2018-06-20	实地调研	机构	
2018-07-18	实地调研	机构	
2018-07-25	实地调研	机构	
2018-09-05	实地调研	机构	
2018-09-06	实地调研	机构	
2018-09-11	实地调研	机构	
2018-11-02	实地调研	机构	
2018-11-06	实地调研	机构	

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018-11-07	实地调研	机构	
2018-11-20	实地调研	机构	
2018-11-22	实地调研	机构	
2018-12-12	实地调研	机构	
2018-12-21	实地调研	机构	

接待次数	17
接待机构数量	33
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 2018 年度利润分配预案

为做好 2018 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 2019 年 2 月 16 日发布了《关于 2018 年度利润分配预案征求投资者意见的公告》，就公司 2018 年度利润分配相关事项向广大投资者征求意见，并在制定 2018 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 2019 年 3 月 27 日召开第八届董事会第三十五次会议，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 2018 年度利润分配预案：

1．2018 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 3,268,570,827.61 元，其中母公司净利润为 5,587,514,776.91 元。

2．加上年初未分配利润，2018 年度公司合并报表可供分配利润为 19,867,175,381.64 元，其中母公司可供分配利润为 9,018,350,046.47 元。

3．2018 年度提取盈余公积 75,394,192.13 元。

4．公司 2018 年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至 2018 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 2018 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2018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 股转增股数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,988,929,907
现金分红总额（元）（含税）	896,678,972.10
可分配利润（元）	9,018,350,046.47
现金分红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：

1．2018 年度利润分配预案：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）。

2．2017 年度利润分配方案：以公司 2017 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）。

3．2016 年度利润分配方案：以公司 2016 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 4 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
2018 年（预案）	896,678,972.10	3,268,570,827.61	27.4%	0	0
2017 年	896,678,972.10	3,006,412,344.59	29.8%	0	0
2016 年	1,195,571,962.80	2,804,370,409.02	42.6%	0	0

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．公司股东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
资本运营中心暂无在未来 12 个月内继续增持公司股份或者处置所拥有权益的公司股份计划	2017 年 5 月 11 日	2017 年 5 月 11 日~2018 年 5 月 11 日		履行承诺
资本运营中心无在未来 12 个月内改变公司主营业务或者对公司主营业务作出重大调整的计划	2017 年 5 月 11 日	2017 年 5 月 11 日~2018 年 5 月 11 日		履行承诺
资本运营中心无在未来 12 个月内对公司及其子公司资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，也无使公司购买或置换资产计划	2017 年 5 月 11 日	2017 年 5 月 11 日~2018 年 5 月 11 日		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．公司股东北京金融街投资（集团）有限公司不存在2018年年度发生或以前期间发生、但持续到2018年的承诺事项。

3．公司股东安邦人寿保险股份有限公司、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
安邦人寿保险股份有限公司、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
安邦人寿保险股份有限公司、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。				

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
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

1．重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），自 2018 年半年度财务报告开始执行。公司于 2018 年 8 月 28 日召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司按照上述通知的规定和要求，对原会计政策进行相应变更。详细信息请见公司于 2018 年 8 月 30 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《关于会计政策变更的公告》。

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，公司按照上述解读的规定和要求对报表项目进行相应列报，详见公司 2018 年年报附注。

2．会计估计变更

无。

3．其他列报调整

公司制定了《投资性房地产公允价值计量工作指引》，进一步细化和明确了公司投资性房地产确认的时点。参照《财务报表列报准则》第八条的规定，“财务报表的列报项目发生变更的，应当至少对可比期间的数据按照当期的列报要求进行调整，并在附注中披露调整的原因和性质，以及调整的各项目金额。”本公司对 2018 年财务报表期初存货和投资性房地产的数据相应进行重述调整，由 2017 年末原报的存货

重分类至投资性房地产 4,945,356,972.06 元，重分类调整事项对期初权益没有影响。

存货和投资性房地产原报与重述明细如下：

单位：元

报表项目	2017年末原报余额	2018年初重述余额	调整金额
存货	62,841,597,055.70	57,896,240,083.64	-4,945,356,972.06
投资性房地产	32,205,834,576.91	37,151,191,548.97	4,945,356,972.06
合计	**95,047,431,632.61**	**95,047,431,632.61**	**--**

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

1．报告期内新纳入合并范围的子公司

（1） 报告期内新设立的子公司

北京融晟置业有限公司	常熟融展置业有限公司
北京永晟酒店管理有限公司	金融街石家庄房地产开发有限公司
北京融嘉房地产开发有限公司	石家庄融朗企业管理服务有限公司
天津丽湖融景置业有限公司	重庆金融街融迈置业有限公司
成都裕诚置业有限公司	廊坊市融尚房地产开发有限公司
惠州融拓置业有限公司	武汉融展企业管理咨询有限公司
东莞融麒置业有限公司	成都融展置业有限公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	北京金凯运动健康管理有限公司
遵化融晟旅游发展有限公司	

（2） 报告期内通过收购方式增加的子公司

四川雅恒房地产开发有限公司	天津万锦晟祥房地产开发有限公司
上海远乾企业管理咨询有限公司	湖北当代盛景投资有限公司

上述新纳入合并范围的子公司具体信息请见“附注七、在其他主体中的权益”。

2．报告期内不再纳入合并范围的子公司

报告期内，经公司第八届董事会第十七次会议审议批准，公司注销京津融城（天津）置业有限公

司。

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）	298
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
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	李力连续服务两年，吴玮连续服务一年。

（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二十二次会议以及 2018 年第二次临时股东大会审议同意，公司全资子公司金融街重庆置业有限公司下属全资子公司金融街重庆融拓置业有限公司将所属项目金融街重庆公司融景中心项目写字楼 B 座 19 层、20 层、21 层出售给北京华利佳合实业有限公司（以下简称“华利佳合公司”），交易总价款为 5,990.9 万元。公司直接控股股东北京金融街投资（集团）有限公司持有华利佳合公司 85%股份，根据《股票上市规则》第十章第一节 10.1.3 条的规定，华利佳合公司属于公司的关联法人，本次交易构成关联交易。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 2018 年 7 月 7 日和 2018 年 8 月 24 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《关联交易公告》和《2018 年第二次临时股东大会决议公告》。

（2）报告期内，经公司第八届董事会第三十一次会议以及 2018 年第三次临时股东大会审议同意，公司与北京金融街集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签署《金融服务补充协议》，公司与财务公司在协议有效期内的交易额度不超过 42.04 亿元（其中：存款额度 20 亿元、贷款额度 20 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 2018 年 10 月 31 日和 2018 年 11 月 20 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<金融服务补充协议>暨关联交易的公告》和《2018 年第三次临时股东大会决议公告》。

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
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。
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	2008 年 6 月～2019 年 3 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

公司隶属于房地产开发行业，公司按照房地产行业经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至报告期末，公司与子公司的上述类型担保余额合计为 409,871 万元。

2．其他担保情况

为支持子公司业务发展，报告期内，公司对子公司等提供担保。截至报告期末，担保情况如下：

单位：万元

公司对外担保情况（对参股子公司担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京未来科技城昌金置业有限公司	2016 年 5 月 28 日，2015 年度股东大会决议公告（2016-019）	70,000	2016 年 6 月 29 日	44,100	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）		280,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		324,100		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		44,100		
注：北京未来科技城昌金置业有限公司为公司参股公司，公司持股比例 49%。报告期内，公司根据 2015 年度股东大会决议按持股比例为其提供担保。								
公司对全资/控股子公司的担保情况								
担保对象名称	相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
金融街惠州置业有限公司	2009 年 04 月 28 日，公司 2008 年度股东大会决议公告（2009-013）	35,000	2009 年 9 月 03 日	5,000	连带责任保证	12	否	否
金融街融拓（天津）置业有限公司	2017 年 04 月 19 日，2016 年度股东大会决议公告（2017-032）	100,000	2017 年 11 月 15 日	99,980	连带责任保证	10	否	否
金融街津塔（天津）置业有限公司	2017 年 04 月 19 日，2016 年度股东大会决议公告（2017-032）	100,000	2017 年 8 月 31 日	75,100	连带责任保证	17	否	否
天津盛世鑫和置业有限公司	2014 年 07 月 4 日，第六届董事会第五十六次会议，关于为所属子公司银行借款提供担保的公告（2014-026）	95,000	2014 年 7 月 21 日	9,150	连带责任保证	7	否	否
金融街东丽湖（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）	50,000	2018 年 8 月 30 日	2,572	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 9 月 13 日	736	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 9 月 27 日	181	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 10 月 12 日	219	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 10 月 18 日	664	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 10 月 26 日	185	连带责任保证	5	否	否

			2018 年 11 月 16 日	1,175	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 11 月 29 日	219	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 12 月 13 日	457	连带责任保证	5	否	否
上海融兴置地有限公司	2017 年 04 月 19 日，2016 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 07 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	100,000	连带责任保证	7	否	否
上海融御置地有限公司	2017 年 04 月 19 日，2016 年度股东大会决议公告（2017-032）	360,000	2017 年 12 月 6 日	46,000	连带责任保证	7	否	否
			2018 年 1 月 3 日	80,000	连带责任保证	7	否	否
			2018 年 11 月 29 日	14,000	连带责任保证	7	否	否
			2018 年 11 月 30 日	20,000	连带责任保证	7	否	否
	2018 年 07 月 2 日，2018 年第一次临时股东大会决议公告（2018-044）	90,000	2018 年 7 月 4 日	90,000	连带责任保证	4	否	否
广州融辰置业有限公司	2017 年 04 月 19 日，2016 年度股东大会决议公告（2017-032）	270,000	2017 年 7 月 14 日	12,000	连带责任保证	5	否	否
			2017 年 12 月 14 日	158,000	连带责任保证	5	否	否
	2018 年 4 月 16 日，2017 年年度股东大会决议公告（2018-024）	80,000	2018 年 08 月 10 日	24,999	连带责任保证	3	否	否
广州融都置业有限公司	2017 年 04 月 19 日，2016 年度股东大会决议公告（2017-032）	150,000	2017 年 5 月 9 日	11,980	连带责任保证	5	否	否
			2018 年 7 月 24 日	5,000	连带责任保证	6	否	否
			2018 年 7 月 27 日	10,000	连带责任保证	6	否	否
			2017 年 12 月 21 日	14,750	连带责任保证	7	否	否
	2018 年 4 月 16 日，2017 年年度股东大会决议公告（2018-024）	150,000	2018 年 9 月 7 日	22,100	连带责任保证	3	否	否
金融街广州置业有限公司	2016 年 5 月 28 日，2015 年度股东大会决议	450,000	2016 年 6 月 28 日	14,400	连带责任保证	3	否	否

	公告（2016-019）							
	2018 年 4 月 16 日，2017 年年度股东大会决议公告（2018-024）	300,000	2018 年 8 月 27 日	200,000	连带责任保证	5	否	否
北京金丰万晟置业有限公司	2016 年 5 月 28 日，2015 年度股东大会决议公告（2016-019）	114,000	2016 年 5 月 28 日	61,600	连带责任保证	3	否	否
			2016 年 12 月 29 日	21,000	连带责任保证	3	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计（万元）（B1）	4,320,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（万元）（B2）	612,408
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（万元）（B3）	5,292,960	报告期末对子公司实际担保余额合计（万元）（B4）	1,351,467

子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
---	---	---	---	---	---	---	---	---

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）	4,600,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	612,408
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	5,617,060	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	1,395,567
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			43.66%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）			0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（E）			1,311,317
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）			0
上述三项担保金额合计（D+E+F）			1,311,317
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
银行理财产品	自有资金	8,000	0	0
信托理财产品	自有资金	8,044	8,044	0
合计		**16,044**	**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）。截至目前，中信城 B 地块除文保单位外，其余所有地上建筑均完成拆迁工作，中信城 C、D 地块的“七通一平”工作基本完成。

2017 年 9 月，《北京城市总体规划（2016~2035 年）》获得中共中央和国务院批复，首都功能核心区重点优化空间布局，推进功能重组，有序疏解非首都功能。目前，北京市相关部门正根据《北京城市总体规

划（2016~2035 年）》，按照“控制人口规模、控制建筑规模”的指导意见组织开展首都功能核心区详细规划编制工作。中信城 B 地块处于首都功能核心区，未来将按照首都功能核心区详细规划的要求，开展中信城 B 地块规划建设指标的编制工作。

十八、 公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

十九、 社会责任情况

（一）履行精准扶贫社会责任情况

公司注重践行社会责任，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超过 4,700 万元，其中 2018 年公司累计实现各项捐赠 602 万元。除了捐赠款物履行社会责任外，报告期内，公司还充分利用自身线上线下商务平台，通过多种方式持续参与实施精准扶贫：

1．发挥平台优势，开展产业扶贫

2018 年，公司利用“Life 金融街”平台持续创新，通过将社会企业、金融机构和贫困地区产业连接和凝聚，实现贫困县的扶贫需求与金融街区域企业连接，独创多维度精准扶贫模式，成为北京市西城区创新扶贫模式标杆。“Life 金融街扶贫平台”累计与 50 多个贫困县、扶贫基金、儿基会等优质资源进行合作，开展扶贫助学、医疗义诊、电商扶贫、文化扶贫等多项活动。

在国务院扶贫办和中国证监会的政策指导背景下，2016 年底，牧原股份、金融街控股、羚锐制药等上市公司和金融机构发起成立中证焦桐基金管理有限公司（下称“中证焦桐”），设立了首支面向全国所有贫困地区、以社会资本为核心、市场化运营的扶贫产业基金。自 2017 年至今，中证焦桐先后深入走访对接 50 余个贫困县，主动对接贫困地区食品、畜牧、医药、旅游、设备制造等多个行业近 200 家企业，参与当地支柱产业的规划发展，截至 2018 年底，通过对投资标的的筛选，中证焦桐母基金对外直接投资累计近 2 亿元，实现“自我造血”的金融扶贫。

2．整合相关资源，推进兴边富民

为全面深入贯彻党中央打好精准脱贫攻坚战的重大决策部署，落实北京市关于“动员社会力量参与扶贫脱贫，发动市属国有企业、民营企业参与万企帮万村精准扶贫行动”的工作要求，公司整合相关产业、医疗等资源，推进兴边富民。公司与内蒙古自治区科左后旗甘旗卡镇签订《精准扶贫协作框架协议》，指导其制定旅游发展规划，利用紧邻大青沟景区的区位优势，打造特色民宿旅游产业；公司与青海省玉树市囊谦县文化旅游广播电视局就旅游宣传达成帮扶协议，与吉尼赛乡麦曲村就发展旅游项目达成帮助协议，还邀请北京常春藤医学高端人才联盟在囊谦县医院开展义诊活动，践行医疗救助扶贫；公司与张家口市蔚县签署了《帮扶销售蔚县特色农产品框架协议》，双方将在后续围绕蔚县特色农产品销售方面建立广泛的合作机制，加快蔚县农特产品走出去的步伐，拓宽消费领域，多途径促进消费扶贫。

（二）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，2018 年公司员工满意度达到 84%，历史性首次进入《福布斯》发布 2018 年全球最佳雇主榜单；公司规范运作、业务发展、市场品牌等内在价值得到国际资本市场认可，2018 年同时入选 MSCI 指数、富时罗素指数，对于公司资本市场形象具有里程碑意义。

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 2018 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	1,135,911	0.038%				228,280	228,280	1,364,191	0.046%
1、高管锁定股	1,135,911	0.038%				228,280	228,280	1,364,191	0.046%
二、无限售条件股份	2,987,793,996	99.962%				-228,280	-228,280	2,987,565,716	99.954%
1、人民币普通股	2,987,793,996	99.962%				-228,280	-228,280	2,987,565,716	99.954%
三、股份总数	2,988,929,907	100.000%				0	0	2,988,929,907	100.000%

（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　靓	92,400		119,325	211,725
赵　鹏	0		9,000	9,000
吕洪斌	0		39,750	39,750
白　力	0		39,675	39,675
栗　谦	156,016		23,475	179,491
卢东亮	0		15,900	15,900
盛华平	0		22,500	22,500
王志刚	111,070		16,200	127,270
张晓鹏	155,410		15,900	171,310
张梅华	112,500		16,500	129,000
傅英杰	112500		22,500	135,000
李　亮	0		20,250	20,250

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
上官清	0		20,000	20,000
赵泽辉	0		24,000	24,000
杨　轩	156,015		63,305	219,320
吕　洪	240,000	240,000		0
合计	1,135,911	240,000	468,280	1,364,191

报告期末，公司限售股份较报告期初变动的主要原因：一是公司部分董事、监事及高级管理人员在报告期内以自有资金通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价交易方式增持了公司股份，其增持股份自增持之日起被锁定 75%；二是公司董事上官清、赵泽辉、高级管理人员杨轩报告期内任期届满前离职，其持有公司股份自离职之日起六个月被 100%锁定，截至 2018 年 12 月末上述人员持有的公司股份仍处于 100%锁定期；三是 2017 年 8 月公司董事吕洪先生任期届满离职，其持有公司股份自离职之日起六个月被 100%锁定，截至 2018 年 12 月底其持有的公司股份已全部解除限售。

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	82,689	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	80,942	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	31,293,660	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	其他	15.88%	474,524,890	0	0	474,524,890	--	--
安邦人寿保险股份有限公司－积极型投资组合	其他	14.10%	421,555,101	0	0	421,555,101	--	--
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	89,369,021	-9,930,924	0	89,369,021	--	--
北京金融街资本运营中心	国有法人	2.29%	68,417,008	0	0	68,417,008	--	--
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	--	--
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	其他	0.85%	25,499,080	25,499,080	0	25,499,080	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	0.55%	16,491,321	12,108,221	0	16,491,321	--	--
富邦人寿保险股份有限公司－自有资金	境外法人	0.45%	13,518,927	679,903	0	13,518,927	--	--
冯伟潮	境内自然人	0.37%	11,142,351	3,241,324	0	11,142,351	--	--
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	北京金融街投资（集团）有限公司与北京金融街资本运营中心、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；和谐健康保险股份有限公司与安邦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。 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							

前 10 名无限售条件股东持股情况

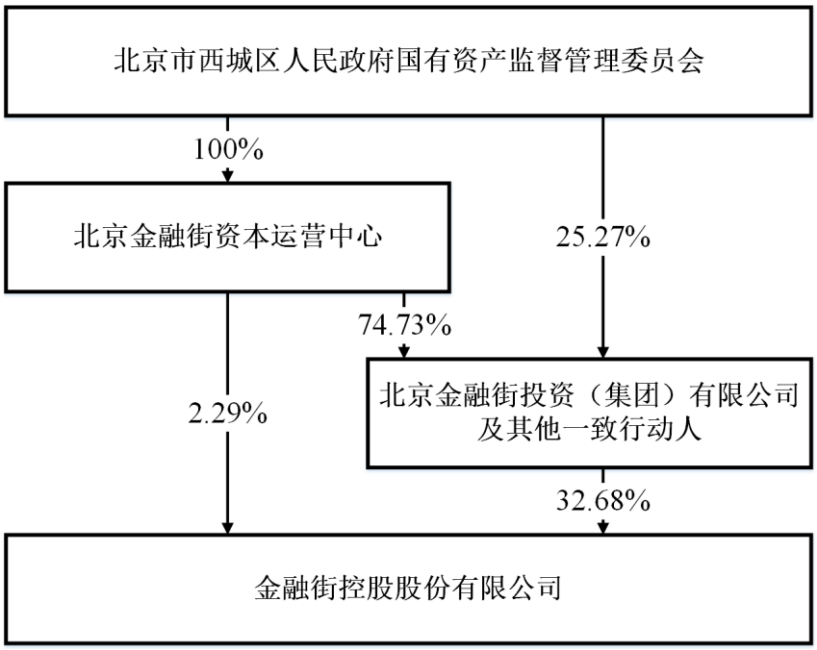
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	930,708,153	人民币普通股	930,708,153
和谐健康保险股份有限公司－万能产品	474,524,890	人民币普通股	474,524,890
安邦人寿保险股份有限公司－积极型投资组合	421,555,101	人民币普通股	421,555,101
中国证券金融股份有限公司	89,369,021	人民币普通股	89,369,021
北京金融街资本运营中心	68,417,008	人民币普通股	68,417,008
中央汇金资产管理有限责任公司	52,910,000	人民币普通股	52,910,000

长城人寿保险股份有限公司－自有资金	25,499,080	人民币普通股	25,499,080
香港中央结算有限公司	16,491,321	人民币普通股	16,491,321
富邦人寿保险股份有限公司－自有资金	13,518,927	人民币普通股	13,518,927
冯伟潮	11,142,351	人民币普通股	11,142,351
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	北京金融街投资（集团）有限公司与北京金融街资本运营中心、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；和谐健康保险股份有限公司与安邦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。 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	冯伟潮通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 10,182,351 股，同时通过普通证券账户持有股份 960,000 股，合计持有 11,142,351 股。		
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		

（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	公司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%的股份。 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）有限公司控股的子公司。			

（三）公司实际控制人情况



截至 2019 年 2 月底，北京金融街投资（集团）及其一致行动人合计持有公司股份 1,045,233,462 股，占公司已发行总股份的 34.97%。

（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。
安邦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。

（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

（一）现任董事、监事和高管持股情况

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　靓	董事长	现任	女	1970	2017 年 01 月 19 日	2020 年 08 月 09 日	123,200	159,100	0	282,300
杨　扬	副董事长	现任	男	1968	2017 年 04 月 18 日	2020 年 08 月 09 日	0	0	0	0
赵　鹏	副董事长	现任	男	1973	2018 年 8 月 23 日	2020 年 08 月 09 日	0	12,000	0	12,000
吕洪斌	董事	现任	男	1974	2017 年 08 月 09 日	2020 年 08 月 09 日	0	53,000	0	53,000
	总经理	现任			2017 年 01 月 19 日	2020 年 08 月 09 日				
白　力	董事	现任	男	1974	2017 年 02 月 16 日	2020 年 08 月 09 日	0	52,900	0	52,900
古红梅	董事	现任	女	1968	2018 年 8 月 23 日	2020 年 08 月 09 日	0	0	0	0
林义相	独立董事	现任	男	1964	2014 年 08 月 01 日	2020 年 08 月 09 日	0	0	0	0
牛俊杰	独立董事	现任	男	1964	2015 年 03 月 09 日	2020 年 08 月 09 日	0	0	0	0
杨小舟	独立董事	现任	男	1964	2017 年 08 月 09 日	2020 年 08 月 09 日	0	0	0	0
栗　谦	监事会主席	现任	男	1965	2017 年 02 月 16 日	2020 年 08 月 09 日	208,022	31,300	0	239,322
谢　鑫	监事	现任	男	1982	2017 年 12 月 20 日	2020 年 08 月 09 日	0	0	0	0
卢东亮	职工监事	现任	男	1971	2011 年 06 月 24 日	2020 年 08 月 09 日	0	21,200	0	21,200
盛华平	常务副总经理	现任	男	1967	2017 年 02 月 24 日	2020 年 08 月 09 日	0	30,000	0	30,000
王志刚	副总经理	现任	男	1968	2011 年 07 月 01 日	2020 年 08 月 09 日	148,094	21,600	0	169,694
张晓鹏	副总经理	现任	男	1972	2017 年 2 月 24 日	2020 年 08 月 09 日	207,214	21,200	0	228,414
	董事会秘书	现任			2010 年 01 月 14 日	2020 年 08 月 09 日				
张梅华	财务总监	现任	女	1969	2011 年 07 月 01 日	2020 年 08 月 09 日	150,000	22,000	0	172,000

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）
傅英杰	副总经理	现任	男	1966	2017 年 02 月 24 日	2020 年 08 月 09 日	150,000	30,000	0	180,000
李　亮	副总经理	现任	男	1980	2017 年 02 月 24 日	2020 年 08 月 09 日	0	27,000	0	27,000

（二）离任董事、监事和高管持股情况

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）
上官清	副董事长	辞任	女	1973	2017 年 04 月 18 日	2018 年 06 月 29 日	0	20,000	0	20,000
赵泽辉	董事	辞任	男	1971	2017 年 02 月 16 日	2018 年 06 月 29 日	0	24,000	0	24,000
杨　轩	副总经理	辞任	女	1969	2014 年 08 月 01 日	2018 年 10 月 22 日	208,020	11,300	0	219,320

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1．公司董事变动情况

姓名	担任职务	类型	日期
赵　鹏	副董事长	现任	2018 年 08 月 23 日
古红梅	董事	现任	2018 年 08 月 23 日
上官清	副董事长	辞任	2018 年 06 月 29 日
赵泽辉	董事	辞任	2018 年 06 月 29 日

2．公司监事变动情况

报告期内，公司监事会成员未有变化。

3．公司高级管理人员变动情况

姓名	担任职务	类型	日期
杨　轩	副总经理	辞任	2018 年 10 月 22 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 2018 年 7 月 2 日、2018 年 8 月 2 日、2018 年 8 月 24 日和 2018 年 10 月 24 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、北京金融街投资（集团）有限公司董事、恒泰证券股份有限公司董事、中证焦桐基金管理有限公司副董事长、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，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理。

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。现任中国银行保险监督管理委员会派驻安邦保险集团接管工作组成员、北京同仁堂股份有限公司董事和公司副董事长。

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、总经理和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）。现任公司董事、长城人寿保险股份有限公司董事长、北京华融综合投资有限公司董事长、北京金融街保险经纪股份有限公司董事长。

古红梅：女，博士，曾任北京联合大学副校长（副局级）、安邦保险集团股份有限公司全球保险事业部养老险总监。现任公司董事、和谐健康保险股份有限公司董事长和新疆金风科技股份有限公司董事。

林义相：男，博士，硕士生导师。现任天相投资顾问有限公司董事长和公司独立董事。

牛俊杰：男，硕士，现任北京世纪瑞尔技术股份有限公司董事长和公司独立董事。

杨小舟，男，博士，中国注册会计师。现任中国财政科学研究院（原财政部财政科学研究所）研究员、研究生部博士生导师和公司独立董事。

（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，学士，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。

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总经理。现任公司副总经理、董事会秘书、金融街成都置业有限公司执行董事、金融街控股（香港）有限公司执行董事和总经理。

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。现任公司财务总监、融信（天津）投资管理有限公司执行董事。

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。现任公司副总经理、金融街（北京）置业有限公司执行董事兼总经理。

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
高　靓	北京金融街投资（集团）有限公司	董事	2013 年 12 月 31 日	----	否
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	----	否
吕洪斌	长城人寿保险股份有限公司	董事	2018 年 8 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
古红梅	和谐健康保险股份有限公司	董事长	2016 年 12 月 21 日	----	否
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 41,824,539 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　靓	董事长	女	1970	现任	4,537,700
杨　扬	副董事长	男	1968	现任	2,972,597
赵　鹏	副董事长	男	1973	现任	0
吕洪斌	董事、总经理	男	1974	现任	3,882,612
白　力	董事	男	1974	现任	7,626
古红梅	董事	女	1968	现任	0
林义相	独立董事	男	1964	现任	180,000
牛俊杰	独立董事	男	1964	现任	180,000
杨小舟	独立董事	男	1964	现任	180,000
栗　谦	监事会主席	男	1965	现任	2,727,817
谢　鑫	监事	男	1982	现任	7,626
卢东亮	监事	男	1971	现任	1,478,346
盛华平	常务副总经理	男	1967	现任	3,249,342
王志刚	副总经理	男	1968	现任	2,438,768
张晓鹏	副总经理 董事会秘书	男	1972	现任	3,803,225
张梅华	财务总监	女	1969	现任	2,837,352
傅英杰	副总经理	男	1966	现任	2,631,653

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
李　亮	副总经理	男	1980	现任	2,992,678
上官清	副董事长	女	1973	辞任	2,552,578
赵泽辉	董事	男	1971	辞任	1,776,307
杨　轩	副总经理	女	1969	辞任	3,388,312
合　计	--	--	--	--	**41,824,539**

五、公司员工情况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司合计拥有员工 3,557 人，其中，公司本部有 206 人，所属公司有 3,351 人；公司本科及以上学历的 1,677 人，占公司员工总数的 47.1%；大专及以下学历的 1,880 人，占公司员工总数的 52.9%。公司需承担的费用的离退休职工人数为 184 人。

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	1,774	49.87%
工程	437	12.29%
战略运营	309	8.69%
行政	221	6.21%
财务	214	6.02%
成本招采	122	3.43%
人力资源	114	3.20%
规划设计	85	2.39%
安全	83	2.33%
投融资	72	2.02%
审计风险	52	1.46%
党群	32	0.90%
信息技术	30	0.84%
拆迁	12	0.34%
合计	**3,557**	**100.00%**

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%
硕士研究生	291	8.18%
大学本科	1,385	38.94%
大学专科及以下	1,880	52.85%
合计	**3,557**	**100.00%**

3．薪酬政策

报告期内，公司进一步优化薪酬激励体系，制定了《开发类所属公司经营班子薪酬激励方案》，对开发类所属公司按照规模进行分类，并将经营团队的收入与公司类别和净利润挂钩，鼓励多劳多得、按劳取酬。通过完善并落实子公司分级分类市场化考核与激励机制，不仅使公司经营人员分享到公司发展成果，同时促进管理团队提升公司竞争能力，促进公司内生发展。

4．员工培训

报告期内，公司加强开展人才培养和培训工作，建立了系统的人才培养、培训体系和人才培养、培训品牌——“金序列”后备人才培养品牌和“融序列”公司培训品牌。同时，公司加强内部经验交流分享，多维度提升业务能力。未来，公司将进一步加大对高级管理人才、后备人才和应届毕业生培养的体系建设，继续丰富和完善培训方案，满足公司持续稳定发展的需要。

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》、《主板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．加强党的领导，完善公司治理体系。报告期内，公司党委深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和十九大报告精神，牢固树立“四个意识”，扎实推进“两学一做”，以“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，在公司内实现把方向、管大局、保落实，围绕经营抓党建，抓好党建促发展。公司结合房地产行业特点，在以往党建工作经验的基础上，总结、提炼形成基层党组织在公司组织体系内、项目建设过程中、项目服务过程中的房地产行业“三维度全覆盖”工作模式。公司持续打造聚力·金融街、北京金融街威斯汀大酒店党支部、天津环球金融中心楼宇党委等特色党建品牌，其中，聚力·金融街从金融街地区 25 万金融从业人员及流动党员的实际需求出发，实现了“线上有平台，线下有组织，服务有载体”，服务金融从业人员，得到相关部门高度关注，提升公司品牌价值和形象，助力业务发展。

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 2018 年末公司基本制度 43 项、管理规章 75 项、工作指引 169 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，公司董事会对拟投资的重大项目坚持现场踏勘，详细调研拟投资项目相关情况，提高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；公司聘请律师就上市公司规范治理的重点问题，面向公司董事、监事、党委和高管人员进行专题培训，进一步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、物业运营等各环节、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
2017 年年度股东大会	64.42%	2018 年 04 月 16 日	2018 年 04 月 16 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）
2018 年第一次临时股东大会	64.34%	2018 年 07 月 02 日	2018 年 07 月 02 日	
2018 年第二次临时股东大会	64.34%	2018 年 08 月 23 日	2018 年 08 月 23 日	
2018 年第三次临时股东大会	30.22%	2018 年 11 月 19 日	2018 年 11 月 19 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	19	19	0	0	否
牛俊杰	19	19	0	0	否
杨小舟	19	19	0	0	否
独立董事列席股东大会次数			4		

（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、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，提名委员会召开 1 次会议。

（一）董事会战略与投资决策委员会履行职责情况

1．公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2018 年第一次会议于 2018 年 3 月 19 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2017 年度经营工作情况；（2）审议通过了公司 2017 年度财务报告；（3）审议通过了公司 2017 年度投资性房地产公允价值的议案；（4）审议通过了公司 2017 年度决算报告；（5）审议通过了公司 2017 年度利润分配预案；（6）审议通过了公司 2018 年度经营工作计划；（7）审议通过了公司与金融街集团 2018 年度日常性关联交易的议案；（8）审议公司向北京金融街投资（集团）有限公司支付担保费关联交易的议案；（9）审议通过了公司 2018 年度新增债务融资的议案；（10）审议通过了公司 2018 年度为全资、控股子公司及参股公司债务融资提供担保的议案；（11）审议通过了公司利用闲置资金购买银行保本理财产品的议案；（12）审议通过了公司 2018 年度为购房客户提供按揭担保的议案；（13）审议通过了公司 2017 年内部控制自我评价报告；（14）审议通过了公司截至 2017 年 12 月 31 日关联交易和担保的内部审核报告；（15）审议通过了公司 2017 年年度报告；（16）审议通过了公司 2017 年度社会责任报告；（17）审议通过了关于金融街公寓（A 座）部分公寓计入投资性房地产的议案。

2．公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2018 年第二次会议于 2018 年 4 月 20 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2018 年一季度经营工作情况；（2）审议公司 2018 年一季度财务报告；（3）审议通过了公司 2018 年一季度报告；（4）审议通过了公司自持物业管理整合方案的议案。

3．公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2018 年第三次会议于 2018 年 8 月 23 日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司 2018 年半年度经营工作情况；（2）审议关于公司会计政策变更的议案；（3）审议通过了公司 2018 年半年度财务报告；（4）审议通过了公司 2018 年半年度报告。

4．公司第八届董事会战略与投资决策委员会 2018 年第四次会议于 2018 年 10 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 2018 年三季度经济指标完成情况；（2）审议通过了公司 2018 年三季度财务报告；（3）审议通过了公司 2018 年三季度报告；（4）审议通过了关于公司与北京金融街集团财务有限公司签署《金融服务补充协议》暨关联交易的议案；（5）审议通过了北京金融街集团财务有限公司风险评估报告。

（二）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：

1．公司第八届董事会审计委员会2018年第一次会议于2018年1月17日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）审议通过了公司关于2017年会计报表的事项说明；（2）审议通过了公司2017年度报告审计工作总体安排；（3）审议通过了董事会董事会审计委员会2017年工作总结和2018年工作计划。

2．公司第八届董事会审计委员会2018年第二次会议于2018年3月5日召开，本次会议审议通过了公司2017年度财务报表初稿。

3．公司第八届董事会审计委员会2018年第三次会议于2018年3月19日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司2017年度经营工作情况；（2）审议通过了公司2017年度财务报告；（3）审议通过了公司2017年度投资性房地产公允价值的议案；（4）审议通过了公司2017年度决算报告；（5）审议通过了公司2017年度利润分配预案；（6）审议通过了公司2018年度经营工作计划；（7）审议通过了公司与金融街集团2018年度日常性关联交易的议案；（8）审议公司向北京金融街投资（集团）有限公司支付担保费关联交易的议案；（9）审议通过了公司2018年度新增债务融资的议案；（10）审议通过了公司2018年度为全资、控股子公司及参股公司债务融资提供担保的议案；（11）审议通过了公司利用闲置资金购买银行保本理财产品的议案；（12）审议通过了公司2018年度为购房客户提供按揭担保的议案；（13）审议通过了公司2017年内部控制自我评价报告；（14）审议通过了公司截至2017年12月31日关联交易和担保的内部审核报告；（15）审议通过了公司2017年年度报告；（16）审议通过了公司2017年度社会责任报告；（17）审议通过了公司2017年财务报告的内部审核报告；（18）审议通过了关于会计师事务所对公司2017年度审计工作的总结报告；（19）审议通过了关于聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2018年度财务报告审计与内部控制审计机构的议案；（20）审议通过了关于金融街公寓（A座）部分公寓计入投资性房地产的议案。

4．公司第八届董事会审计委员会2018年第四次会议于2018年4月20日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司2018年一季度经营工作情况；（2）审议公司2018年一季度财务报告；（3）审议通过了公司2018年一季度报告；（4）审议通过了公司自持物业管理整合方案的议案；（5）审议通过了关于公司截至2018年3月31日关联交易和担保的审核报告；（6）审议通过了2018年一季度公司内部控制建设情况报告。

5．公司第八届董事会审计委员会2018年第五次会议于2018年8月23日召开，本次会议听取和审议通过了如下事项：（1）听取公司2018年半年度经营工作情况；（2）审议关于公司会计政策变更的议案；（3）审议通过了公司2018年半年度财务报告；（4）审议通过了公司2018年半年度报告；（5）审议通过了关于公司截至2018年6月30日关联交易和担保的审核报告；（6）审议通过了2018年半年度公司内部控制建设情况报告。

6．公司第八届董事会审计委员会2018年第六次会议于2018年10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2018年三季度经济指标完成情况；（2）审议通过了公司2018年三季度财务报

告；（3）审议通过了公司2018年三季度报告；（4）审议通过了关于公司与北京金融街集团财务有限公司签署《金融服务补充协议》暨关联交易的议案；（5）审议通过了北京金融街集团财务有限公司风险评估报告；（6）审议通过了2018年三季度公司内部控制建设情况报告；（7）审议通过了关于公司截至2018年9月30日关联交易和担保的审核报告。

（三）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：

1．公司第八届董事会风险管理委员会2018年第一次会议于2018年3月19日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）审议通过了公司2017年度全面风险管理报告；（2）审议通过了北京金融街集团财务有限公司2017年度持续风险评估报告。

2．公司第八届董事会风险管理委员会2018年第二次会议于2018年8月23日召开，本次会议审议通过了北京金融街集团财务有限公司2018年半年度持续风险评估报告。

（四）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：

1．公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2018 年第一次会议于 2018 年 3 月 19 日召开，本次会议审议通过了如下事项：审议通过了公司董事、监事及高级管理人员基本年薪及福利和补贴标准的议案。

2．公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2018 年第二次会议于 2018 年 5 月 29 日召开，审议通过了公司 2017 年度非独立董事、高级管理人员绩效考核结果。

（五）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 1 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 2018 年第一次会议于 2018 年 7 月 13 日召开，本次会议审议通过了如下事项：（1）审议通过了赵鹏先生为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；（2）审议通过了古红梅女士为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。

七、监事会工作报告

（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、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 4 次，审议议题 7 项，审查了公司定期报告、内部控制自我评价报告、风险审计报告等重要事项，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 19 次，除公司日常经营决策外，重点关注公司战略实施落地、新区域投资拓展、重大经营风险，保证公司董事会和经营管理班子依法运作，促进了公司业务发展。

2、学习分析，增强监事任职能力。报告期内，公司监事会成员积极参加监管部门和公司内部组织的培训，加强与监管机构、行业协会及优秀企业的沟通交流，对最新的监管要求和政策及时学习和领会，不断强化自身专业能力、提高监管规则意识、掌握最新政策导向，进一步保证了监事会工作的规范性，为公司规范运作提供有力支撑。

3、深入项目，推进公司战略落地。报告期内，公司监事会继续坚持贯彻深入一线、深入基层的工作原则和工作方式，赴上海、武汉、重庆、成都、天津及北京区域各开发类及自持类子公司调研 11 次。在调研工作中重点关注公司战略落地：踏勘意向土地，考察标杆项目，了解当地行业信息，增强了对公司业务所在区域市场情况的了解；实地考察重点在建工程项目、重点在售/在租项目，关注项目整体开发建设节点风险和全面安全管控；访谈子公司经理班子成员、部门负责人及骨干员工超过 100 人次，通过和各级干部员工谈心谈话、充分交流，全面了解了各公司的依法合规情况、经营管理情况、团队建设情况。监事会就调研情况汇总合理化建议，形成调研报告向相关公司进行反馈，为实施有效监督、提出合理建议、防控重大节点风险提供了依据。

（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 4 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五次会议于 2018 年 3 月 24 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 2018 年公司监事会工作报告；（2）表决通过了公司 2018 年年度报告；（3）表决通过了公司 2018 年度内部控制自我评价报告；（4）表决通过了公司监事基本年薪及福利和补贴标准的议案。

2．公司第八届监事会第六次会议于 2018 年 4 月 26 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 2018 年第一季度报告。

3. 公司第八届监事会第七次会议于 2018 年 8 月 28 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 2018 年半年度报告。

4. 公司第八届监事会第八次会议于 2018 年 10 月 29 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 2018 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 2018 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，不断提高高管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，对高管人员的业绩进行考核评定。

报告期内，公司通过高管人员述职、董事会及员工评定等多种手段考核高管人员的工作，督促高管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

2018 年 6 月 7 日，公司激励基金管理委员会召开了 2018 年第一次会议，会议应到委员 4 人，实到 4 人。本次会议经充分讨论，审议通过了：《关于公司 2017 年激励基金提取方案的议案》、《关于公司 2017 年非独立董事及高管激励基金授予与发放方案的议案》、《关于公司 2017 年业务骨干激励基金授予方案的议案》、《关于公司 2013 年激励基金第二次解冻的议案》、《关于公司 2014 年激励基金第一次解冻的议案》等议案。

根据《激励基金实施办法》，2017 年激励基金应提取总额为 108,591,614 元，占公司 2017 年度归属母公司净利润的 3.61%。经公司整体业绩市场对标考核，公司非独立董事、高级管理人员及业务骨干实际授予激励基金 83,938,501 元，其中，授予非独立董事、高级管理人员 69,846,811 元，授予业务骨干 14,091,690 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	2019 年 3 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
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	（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。 （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。 （3） 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。	（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。 （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。 （3） 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。
定量标准	（1）重大缺陷认定的定量标准 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； 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。 （2）重要缺陷认定的定量标准 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	（1） 重大缺陷认定的定量标准：直接财产损失金额≥公司总资产 5‰； （2） 重要缺陷认定的定量标准：总资产 1‰≤直接财产损失＜总资产 5‰； （3） 一般缺陷认定的定量标准：直接财产损失金额＜总资产 1‰。

	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 2018 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	2019 年 3 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
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	发行日	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	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	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	2015-08-31	2022-08-31	400,000	4.24%	
4	2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 金控 01	118541	2016-02-25	2021-02-25	200,000	3.83%	
5	2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 金控 02	118611	2016-04-13	2021-04-13	150,000	3.80%	
6	2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 金控 03	118685	2016-06-01	2021-06-01	150,000	3.85%	
7	2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 金控 04	118739	2016-07-12	2021-07-12	150,000	3.73%	
8	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	2016-10-13	2021-10-13	50,000	2.90%	
9	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	2016-10-13	2023-10-13	200,000	3.20%	

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	上述债券均仅面向合格投资者发行，非合格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 01”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。	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； 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； 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； 16 金控 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； 16 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； 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； 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； 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； 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； 报告期内，“15 金街 01”存续期后 3 年票面利率较前三年票面利率 3.84%上调 90BP 至 4.74%，投资者回售金额 81,700,000 元，除此之外报告期内未出现其他相关条件执行情况。
注：2019 年 1 月 17 日，公司完成 200,000 万元 2019 年非公开发行公司债券（第一期），其中品种一（19 金控 01）发行金额 50,000 万元，发行期限 2+2 年，票面利率 4.33%，品种二（19 金控 02）发行金额 150,000 万元，发行期限 3+2 年，票面利率 4.47%。	

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	中诚信证券评估有限公司			办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 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）				报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更			

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	各期公司债券募集资金均用于补充营运资金，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 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 01、16 金控 02、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，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

四、公司债券信息评级情况

中诚信证券评估有限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，中诚信证券评估有限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证券评估有限公司网站。

报告期内，因公司于 2015 年发行中期票据 15 金融街 MTN001、15 金融街 MTN002，于 2017 年发行中期票据 17 金融街 MTN001A、17 金融街 MTN001B，于 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，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

1．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。

2．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	2018 年	2017 年	同期变动率	变动原因
息税折旧摊销前利润单位（万元）	745,831.97	693,884.33	7.49%	
流动比率	270.70%	248.08%	22.62%	
资产负债率	74.96%	73.08%	1.88%	
速动比率	40.02%	40.66%	-0.64%	
EBITDA 全部债务比	6.70%	7.58%	-0.88%	
利息保障倍数	1.70	2.41	-29.46%	
现金利息保障倍数	-1.09	-1.28	-	
EBITDA 利息保障倍数	1.73	2.45	-29.39%	
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%	

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，公司按期支付海外人民币债券本金 1,500,000,000 元及利息 83,250,000 元；按期支付中期票据 15 金融街 MTN001 债券利息 134,400,000 元；按期支付中期票据 15 金融街 MTN002 债券利息 119,760,000 元；按期支付中期票据 17 金融街 MTN001A 债券利息 88,350,000 元；按期支付中期票据 17 金融街 MTN001B 债券利息 52,250,000 元。

九、报告期内债券受托管理人履行职责的

报告期内，公司发行的 15 金街 01、15 金街 02、15 金街 03、16 金控 01、16 金控 02、16 金控 03、16 金控 04、16 金街 01、16 金街 02 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 2018 年 6 月 21 日在深交所网站披露了相关受托管理债券的 2017 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

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度 627 亿元，其中未使用授信额度为 383 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

报告期内，公司按照《公司债券发行与交易管理办法》，对以下事项进行了临时公告：

1. 公司 2018 年 1~2 月累计新增有息负债超过 2017 年末净资产的 20%，公司已于 2018 年 3 月 7 日在深交所网站对该等事项进行公告，该等事项对公司的经营情况和偿债能力无不利影响。

2. 公司 2018 年 1~4 月累计新增有息负债超过 2017 年末净资产的 40%，公司已于 2018 年 5 月 8 日在深交所网站对该等事项进行公告，该等事项对公司的经营情况和偿债能力无不利影响。

3. 公司 2018 年 1~9 月累计新增有息负债超过 2017 年末净资产的 60%，公司已于 2018 年 10 月 12 日在深交所网站对该等事项进行公告，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	2019 年 3 月 27 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(2019)第 110ZA4477 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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值变动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，主要考虑相关税法和解释，

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 2018 年度营业收入总额 89%；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；③履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；④成本能够可靠地计量。

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达到交付条件的支持性文件，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 2018 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（包括披露），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：李力
中国·北京	中国注册会计师：吴玮
日期	2019年03月27日

合并资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司　　2018 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	期末数	期初数
流动资产：		-	-
货币资金	六、1	11,957,203,156.59	11,549,154,048.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据及应收账款	六、2	307,674,845.94	331,138,193.73
其中：应收票据			
应收账款	六、2	307,674,845.94	331,138,193.73
预付款项	六、3	5,771,427,310.38	5,698,297,582.66
其他应收款	六、4	2,460,462,379.19	1,058,283,750.60
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	77,638,470,095.59	57,896,240,083.64
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	1,464,434,780.92	2,416,262,107.03
流动资产合计		**99,599,672,568.61**	**78,949,375,766.23**
非流动资产：		-	-
可供出售金融资产	六、7	198,070,000.00	165,070,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、8	3,766,568,253.97	3,286,351,603.50
投资性房地产	六、9	38,581,073,550.48	37,151,191,548.97
固定资产	六、10	2,565,951,334.35	2,610,891,167.71
在建工程	六、11	767,585,954.33	320,699.86
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六、12	573,490,010.09	599,564,035.94
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六、13	2,665,477.53	4,417,724.65
递延所得税资产	六、14	1,890,382,359.19	1,712,868,113.34
其他非流动资产	六、15	581,379,563.60	735,527,835.56
非流动资产合计		**48,927,166,503.54**	**46,266,202,729.53**
资产总计		**148,526,839,072.15**	**125,215,578,495.76**

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　　2018 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	期末数	期初数
流动负债：		-	-
短期借款	六、16	3,010,970,000.00	950,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据及应付账款	六、17	5,488,301,905.16	9,302,884,783.28
预收款项	六、18	10,363,264,419.70	10,212,198,276.80
应付职工薪酬	六、19	316,525,783.12	325,369,753.10
应交税费	六、20	4,847,506,340.15	2,647,838,902.43
其他应付款	六、21	5,977,368,254.07	2,834,184,962.90
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	六、22	6,789,400,000.00	5,552,137,316.24
其他流动负债		-	-
流动负债合计		**36,793,336,702.20**	**31,824,613,994.75**
非流动负债：		-	-
长期借款	六、23	40,546,669,346.49	29,099,454,600.70
应付债券	六、24	30,149,503,915.37	26,783,757,378.65
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	3,838,865,478.26	3,801,458,389.89
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		**74,535,038,740.12**	**59,684,670,369.24**
负债合计		**111,328,375,442.32**	**91,509,284,363.99**
股本	六、25	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	六、26	6,841,354,055.57	6,840,006,931.02
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、27	770,629,313.04	736,531,641.46
专项储备		-	-
盈余公积	六、28	1,494,464,953.50	1,419,070,761.37
未分配利润	六、29	19,867,175,381.64	17,570,677,718.26
归属于母公司股东权益合计		31,962,553,610.75	29,555,216,959.11
少数股东权益		5,235,910,019.08	4,151,077,172.66
股东权益合计		**37,198,463,629.83**	**33,706,294,131.77**
负债和股东权益总计		**148,526,839,072.15**	**125,215,578,495.76**

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　　2018 年度　　金额单位：人民币元

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	**六、30**	**22,113,354,258.97**	**25,519,340,880.51**
减：营业成本	六、30	11,366,468,321.08	18,014,646,527.97
税金及附加	六、31	2,666,467,374.97	2,013,966,422.91
销售费用	六、32	805,952,466.38	722,539,043.94
管理费用	六、33	502,336,598.74	549,966,827.08
研发费用		-	-
财务费用	六、34	1,488,781,923.49	1,000,946,984.84
其中：利息费用	六、34	1,785,879,892.10	1,209,605,930.89
利息收入	六、34	304,035,487.93	225,006,865.43
资产减值损失	六、35	7,664,286.83	-111,317,874.14
加：其他收益	六、36	113,779,332.66	14,425,441.27
投资收益（损失以“-”号填列）	六、37	-30,405,774.35	76,882,993.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、37	-38,818,349.53	-6,464,466.01
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、38	23,656,461.28	2,103,181,818.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、39	1,584,735.05	5,886,790.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**5,384,298,042.12**	**5,528,969,991.34**
加：营业外收入	六、40	176,840,622.17	77,408,124.14
减：营业外支出	六、41	19,681,605.50	6,302,091.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**5,541,457,058.79**	**5,600,076,024.37**
减：所得税费用	六、42	1,503,969,619.02	1,497,386,659.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**4,037,487,439.77**	**4,102,689,364.92**
（一）按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,037,487,439.77	4,102,689,364.92
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：			
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		768,916,612.16	1,096,277,020.33
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,268,570,827.61	3,006,412,344.59
五、其他综合收益的税后净额		**34,097,671.58**	**46,358,928.66**
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		34,097,671.58	46,358,928.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		34,097,671.58	46,358,928.66
1、可供出售金融资产公允价值变动损益			-7,489,964.99
2、外币财务报表折算差额		790,962.60	2,920,538.35
3、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		33,306,708.98	50,928,355.30
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		**4,071,585,111.35**	**4,149,048,293.58**
归属于母公司股东的综合收益总额		3,302,668,499.19	3,052,771,273.25
归属于少数股东的综合收益总额		768,916,612.16	1,096,277,020.33
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		1.09	1.01
（二）稀释每股收益		1.09	1.01

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　　2018 年度　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		-	-
销售商品、提供劳务收到的现金		24,473,918,536.53	19,551,027,692.95
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金	六、43	2,220,979,430.55	2,299,481,798.57
经营活动现金流入小计		26,694,897,967.08	21,850,509,491.52
购买商品、接受劳务支付的现金		27,745,312,374.73	21,556,108,020.21
支付给职工以及为职工支付的现金		998,134,388.56	974,899,729.02
支付的各项税费		3,181,546,877.62	3,704,461,036.81
支付其他与经营活动有关的现金	六、43	3,799,037,558.88	2,869,368,832.95
经营活动现金流出小计		35,724,031,199.79	29,104,837,618.99
经营活动产生的现金流量净额		**-9,029,133,232.71**	**-7,254,328,127.47**
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金		80,000,000.00	11,127,846,551.27
取得投资收益收到的现金		8,469,334.82	73,600,828.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,302,752.32	19,853,568.05
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	六、43	696,925,852.80	
投资活动现金流入小计		788,697,939.94	11,221,300,947.99
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		92,939,153.34	79,982,291.04
投资支付的现金		417,000,000.00	12,728,026,184.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,723,855,393.79	655,397,056.12
支付其他与投资活动有关的现金	六、43	-	692,227,816.96
投资活动现金流出小计		3,233,794,547.13	14,155,633,348.48
投资活动产生的现金流量净额		**-2,445,096,607.19**	**-2,934,332,400.49**
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		817,730,000.00	6,950,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		817,730,000.00	6,950,000.00

项　　目	附注	本期金额	上期金额
取得借款收到的现金		22,615,147,014.68	22,115,000,000.00
发行债券收到的现金		3,300,000,000.00	3,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、43	4,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计		26,737,777,014.68	25,121,950,000.00
偿还债务支付的现金		7,951,399,585.13	13,423,859,264.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,154,129,108.71	3,893,130,970.26
其中：子公司支付少数股东的现金股利		376,984,938.62	62,261,986.99
支付其他与筹资活动有关的现金	六、43	895,000,000.00	406,513,151.35
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	六、43	895,000,000.00	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		14,000,528,693.84	17,723,503,386.43
筹资活动产生的现金流量净额		**12,737,248,320.84**	**7,398,446,613.57**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		**134,079.27**	**3,655,474.75**
五、现金及现金等价物净增加额		**1,263,152,560.21**	**-2,786,558,439.64**
加：期初现金及现金等价物余额		10,552,832,988.84	13,339,391,428.48
六、期末现金及现金等价物余额		**11,815,985,549.05**	**10,552,832,988.84**

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　　2018 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**	**6,840,006,931.02**	**-**	**736,531,641.46**	**-**	**1,419,070,761.37**	**-**	**17,570,677,718.26**	**4,151,077,172.66**	**33,706,294,131.77**
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										-
其他										-
二、本期期初余额	**2,988,929,907.00**	**6,840,006,931.02**	**-**	**736,531,641.46**	**-**	**1,419,070,761.37**	**-**	**17,570,677,718.26**	**4,151,077,172.66**	**33,706,294,131.77**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	**-**	**1,347,124.55**	**-**	**34,097,671.58**	**-**	**75,394,192.13**	**-**	**2,296,497,663.38**	**1,084,832,846.42**	**3,492,169,498.06**
（一）综合收益总额				34,097,671.58				3,268,570,827.61	768,916,612.16	4,071,585,111.35
（二）股东投入和减少资本	-	1,347,124.55	-	-	-	-	-	-	692,901,172.88	694,248,297.43
1．股东投入的普通股									817,730,000.00	817,730,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额										-

3．其他		1,347,124.55							-124,828,827.12	-123,481,702.57
（三）利润分配	-	-	-	-	-	75,394,192.13	-	-972,073,164.23	-376,984,938.62	-1,273,663,910.72
1．提取盈余公积						75,394,192.13		-75,394,192.13		-
2．对股东的分配								-896,678,972.10	-376,984,938.62	-1,273,663,910.72
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										-
四、本期期末余额	**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**

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　　2018 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**	**6,885,027,211.42**		**690,172,712.80**		**1,099,256,184.40**		**16,079,651,913.44**	**3,388,503,598.89**	**31,131,541,527.95**
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
同一控制下企业合并										-
其他										-
二、本期期初余额	**2,988,929,907.00**	**6,885,027,211.42**	**-**	**690,172,712.80**	**-**	**1,099,256,184.40**	**-**	**16,079,651,913.44**	**3,388,503,598.89**	**31,131,541,527.95**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	**-**	**-45,020,280.40**	**-**	**46,358,928.66**	**-**	**319,814,576.97**	**-**	**1,491,025,804.82**	**762,573,573.77**	**2,574,752,603.82**
（一）综合收益总额				46,358,928.66				3,006,412,344.59	1,096,277,020.33	4,149,048,293.58
（二）股东投入和减少资本	-	-45,020,280.40	-	-	-	-	-	-	-271,441,459.57	-316,461,739.97
1．股东投入的普通股									6,950,000.00	6,950,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额										-
3．其他		-45,020,280.40							-278,391,459.57	-323,411,739.97

（三）利润分配	-	-	-	-	-	319,814,576.97	-	-1,515,386,539.77	-62,261,986.99	-1,257,833,949.79
1．提取盈余公积						319,814,576.97		-319,814,576.97		-
2．对股东的分配								-1,195,571,962.80	-62,261,986.99	-1,257,833,949.79
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										-
四、本期期末余额	**2,988,929,907.00**	**6,840,006,931.02**	**-**	**736,531,641.46**	**-**	**1,419,070,761.37**	**-**	**17,570,677,718.26**	**4,151,077,172.66**	**33,706,294,131.77**

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　　2018 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项　目	附注	期末数	期初数
流动资产：		-	-
货币资金		3,501,584,855.79	2,249,460,543.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据及应收账款	十五、1	6,407,988.14	9,682,963.67
其中：应收票据			
应收账款	十五、1	6,407,988.14	9,682,963.67
预付款项		7,109,926.32	11,701,634.89
其他应收款	十五、2	62,543,734,078.54	47,789,978,157.23
其中：应收利息			
应收股利			
存货		993,274,545.14	969,729,235.29
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		157,467,664.38	158,198,894.42
流动资产合计		**67,209,579,058.31**	**51,188,751,429.10**
非流动资产：		-	-
可供出售金融资产		166,670,000.00	163,670,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十五、3	9,879,289,497.76	12,546,075,596.00
投资性房地产		6,576,785,377.16	6,422,679,048.92
固定资产		537,052,579.20	562,367,303.26
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		175,534,991.42	187,914,646.24
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		617,121,721.70	675,600,790.38
其他非流动资产		581,379,563.60	590,492,835.56
非流动资产合计		**18,533,833,730.84**	**21,148,800,220.36**
资产总计		**85,743,412,789.15**	**72,337,551,649.46**

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　　2018 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	期末数	期初数
流动负债：		-	-
短期借款		540,000,000.00	950,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据及应付账款		322,511,594.07	515,353,949.74
预收款项		169,325,121.62	185,117,972.28
应付职工薪酬		125,962,762.04	155,477,704.79
应交税费		224,451,860.56	537,316,057.54
其他应付款		3,568,053,786.98	6,003,075,569.62
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		3,786,200,000.00	3,282,100,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		**8,736,505,125.27**	**11,628,441,253.97**
非流动负债：		-	-
长期借款		24,382,700,000.00	16,211,400,000.00
应付债券		30,149,503,915.37	26,783,757,378.65
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		878,860,568.29	842,252,350.41
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		**55,411,064,483.66**	**43,837,409,729.06**
负债合计		**64,147,569,608.93**	**55,465,850,983.03**
股本		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积		7,394,921,847.15	7,394,921,847.15
减：库存股		-	-
其他综合收益		699,176,426.10	665,869,717.12
专项储备		-	-
盈余公积		1,494,464,953.50	1,419,070,761.37
未分配利润		9,018,350,046.47	4,402,908,433.79
归属于母公司股东权益合计		21,595,843,180.22	16,871,700,666.43
少数股东权益		-	-
股东权益合计		**21,595,843,180.22**	**16,871,700,666.43**
负债和股东权益总计		**85,743,412,789.15**	**72,337,551,649.46**

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　　2018 年度　　金额单位：人民币元

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	**十五、4**	**642,457,033.96**	**822,180,557.76**
减：营业成本	十五、4	109,727,226.82	245,732,930.74
税金及附加		183,587,722.65	168,544,680.53
销售费用		22,055,871.13	39,583,301.13
管理费用		146,551,208.60	238,089,751.92
研发费用		-	-
财务费用		80,798,794.90	467,051,298.63
其中：利息费用		2,992,944,876.56	2,200,596,983.17
利息收入		2,913,730,371.95	1,745,616,673.86
资产减值损失		5,858,664.85	-115,692,169.46
加：其他收益		1,287,782.36	7,671,478.52
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	5,340,334,577.05	3,149,920,928.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-6,880,029.74	-2,250,407.64
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		102,023,926.18	240,748,144.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）		6,864.08	-178,138.26
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**5,537,530,694.68**	**3,177,033,177.68**
加：营业外收入		142,574,147.15	59,870,903.01
减：营业外支出		8,605,014.69	83,635.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**5,671,499,827.14**	**3,236,820,444.82**
减：所得税费用		83,985,050.23	38,674,675.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**5,587,514,776.91**	**3,198,145,769.65**
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,587,514,776.91	3,198,145,769.65
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		**33,306,708.98**	**-7,489,964.99**
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		33,306,708.98	-7,489,964.99
1、可供出售金融资产公允价值变动损益			-7,489,964.99
2、外币财务报表折算差额			
3、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		33,306,708.98	
六、综合收益总额		**5,620,821,485.89**	**3,190,655,804.66**

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

母公司现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司　　2018 年度　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		-	
销售商品、提供劳务收到的现金		670,554,367.02	1,303,084,390.48
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		76,291,772,529.83	83,034,042,145.70
经营活动现金流入小计		76,962,326,896.85	84,337,126,536.18
购买商品、接受劳务支付的现金		232,275,930.01	258,035,184.75
支付给职工以及为职工支付的现金		188,867,728.66	215,711,406.32
支付的各项税费		572,459,693.03	102,163,508.84
支付其他与经营活动有关的现金		90,441,067,932.14	93,178,466,531.54
经营活动现金流出小计		91,434,671,283.84	93,754,376,631.45
经营活动产生的现金流量净额		**-14,472,344,386.99**	**-9,417,250,095.27**
二、投资活动产生的现金流量：		-	
收回投资收到的现金		2,855,542,900.00	8,792,246,251.27
取得投资收益收到的现金		5,347,214,606.79	1,166,355,979.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,087.33	51,608.05
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		92,610,794.72	
投资活动现金流入小计		8,295,390,388.84	9,958,653,838.38
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,627,828.92	7,817,699.21
投资支付的现金		249,019,736.46	7,972,111,000.00
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		-	92,610,794.72
投资活动现金流出小计		256,647,565.38	8,072,539,493.93
投资活动产生的现金流量净额		**8,038,742,823.46**	**1,886,114,344.45**
三、筹资活动产生的现金流量：		-	
吸收投资收到的现金		-	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		-	
取得借款收到的现金		12,612,000,000.00	10,100,000,000.00
发行债券收到的现金		3,300,000,000.00	3,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		15,912,000,000.00	13,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,428,300,000.00	3,266,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,705,363,329.56	3,194,199,467.95
其中：子公司支付少数股东的现金股利		-	
支付其他与筹资活动有关的现金		-	

项　　目	附注	本期金额	上期金额
其中：子公司减资支付给少数股东的现金		-	
筹资活动现金流出小计		8,133,663,329.56	6,460,499,467.95
筹资活动产生的现金流量净额		**7,778,336,670.44**	**6,639,500,532.05**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	
五、现金及现金等价物净增加额		**1,344,735,106.91**	**-891,635,218.77**
加：期初现金及现金等价物余额		2,156,849,748.88	3,048,484,967.65
六、期末现金及现金等价物余额		**3,501,584,855.79**	**2,156,849,748.88**

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　　2018 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**	**7,394,921,847.15**	**-**	**665,869,717.12**	**-**	**1,419,070,761.37**	**4,402,908,433.79**	**16,871,700,666.43**
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**	**7,394,921,847.15**	**-**	**665,869,717.12**	**-**	**1,419,070,761.37**	**4,402,908,433.79**	**16,871,700,666.43**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	**-**	**-**	**-**	**33,306,708.98**	**-**	**75,394,192.13**	**4,615,441,612.68**	**4,724,142,513.79**
（一）综合收益总额				33,306,708.98			5,587,514,776.91	5,620,821,485.89
（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	-	-	-	-	-	75,394,192.13	-972,073,164.23	-896,678,972.10
1．提取盈余公积						75,394,192.13	-75,394,192.13	-
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								-
四、本期期末余额	**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**

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　　2018 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**		**673,359,682.11**		**1,099,256,184.40**	**2,720,149,203.91**	**14,876,616,824.57**
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**	**7,394,921,847.15**	**-**	**673,359,682.11**	**-**	**1,099,256,184.40**	**2,720,149,203.91**	**14,876,616,824.57**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	**-**	**-**	**-**	**-7,489,964.99**	**-**	**319,814,576.97**	**1,682,759,229.88**	**1,995,083,841.86**
（一）综合收益总额				-7,489,964.99			3,198,145,769.65	3,190,655,804.66
（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	-	-	-	-	-	319,814,576.97	-1,515,386,539.77	-1,195,571,962.80
1．提取盈余公积						319,814,576.97	-319,814,576.97	-
2．对股东的分配							-1,195,571,962.80	-1,195,571,962.80
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								-
四、本期期末余额	**2,988,929,907.00**	**7,394,921,847.15**	**-**	**665,869,717.12**	**-**	**1,419,070,761.37**	**4,402,908,433.79**	**16,871,700,666.43**

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 2018 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 1,045,233,462 股，持股比例为 34.97%。

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。法定代表人为高靓。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；以下项目仅限分公司经营：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八届董事会第三十五次会议于 2019 年 3 月 27 日批准。

2、合并财务报表范围

截至 2018 年 12 月 31 日止，本集团纳入合并范围的子公司共 116 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 23 户，本期注销

子公司 1 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2018 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、14“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、14“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、14、（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、14（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

在本集团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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预

计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损

失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的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。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。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。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

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低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本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、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项　目	确定组合的依据
账龄分析法组合	应收款项的账龄
合并范围内关联方组合	往来单位性质
投标保证金、备用金组合	款项用途
合营企业、联营企业往来款组合	往来单位性质

B．根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项　目	计提方法
账龄分析法组合	按照账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	无需计提坏账准备
投标保证金、备用金组合	无需计提坏账准备
合营企业、联营企业往来款组合	无需计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账　龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
0-3 个月	--	--
3-6 个月	3.00	3.00
6 个月-1 年	6.00	6.00
1-2 年	15.00	15.00
2-3 年	30.00	30.00
3 年以上	50.00	50.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

12、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。

13、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对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。

14、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

长期股权投资的的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

15、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。

16、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、21“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。

17、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、21“长期资产减值”。

18、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。

19、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、21“长期资产减值”。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、收入

（1）商品销售

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本集团不再对该商品实施

与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入能够可靠计量，销售款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；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；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

对提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团在期末按完工百分比法确认劳务收入，即在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生和将要发生的劳务成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

（3）土地开发

本集团土地开发按照完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。确定完工进度的方法：根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

（4）让渡资产使用权

他人使用本集团资金发生的利息收入，按使用资金的时间和实际利率计算确定；发生的使用费收入按合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：

①与交易相关的经济利益能够流入公司；

②收入的金额能够可靠地计量。

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、清偿负债同时进行时，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。

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，经第八届董事会第二十七次决议通过，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”。

B、利润表

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本集团作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手

续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整。

本集团实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报，对可比期间的比较数据进行调整，报告期内，上述会计政策变更对本集团现金流无影响。

（2）重要会计估计变更

无。

（3）其他列报调整

根据本集团新制定的《投资性房地产公允价值计量工作指引》，新制定的投房指引更为细化和明确了公司投资性房地产确认的时点。参照《财务报表列报准则》第八条的规定，“财务报表的列报项目发生变更的，应当至少对可比期间的数据按照当期的列报要求进行调整，并在附注中披露调整的原因和性质，以及调整的各项目金额。”本集团对 2018 年财务报表期初存货和投资性房地产的数据相应进行重述调整，由 2017 年末原报的存货重分类至投资性房地产 4,945,356,972.06 元，重分类调整事项对期初权益没有影响。存货和投资性房地产原报与重述明细如下：

报表项目	2017 年末原报余额	2018 年初重述余额	调整金额
存货	62,841,597,055.70	57,896,240,083.64	-4,945,356,972.06
投资性房地产	32,205,834,576.91	37,151,191,548.97	4,945,356,972.06
合计	**95,047,431,632.61**	**95,047,431,632.61**	**--**

29、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。

30、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）坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）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。

（4）可供出售金融资产减值

本集团确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本集团需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（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。

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 11%、10%（注）、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。

税　种	具体税率情况
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。

注：根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。自 2018 年 5 月 1 日起，本集团提供建筑劳务、不动产租赁、销售不动产税率调整为 10%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 12 月 31 日，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项　目	期末数	期初数
库存现金：	602,327.09	703,764.76
银行存款：	11,855,235,867.56	11,548,430,128.12
银行存款中：财务公司存款	680,894,470.88	201,260,995.02
其他货币资金	101,364,961.94	20,155.69
合　计	**11,957,203,156.59**	**11,549,154,048.57**
其中：存放在境外的款项总额	41,177,466.61	49,370,528.05

期末，受限的货币资金余额 141,217,607.54 元。

2、应收票据及应收账款

项　目	期末数	期初数
应收账款	307,674,845.94	331,138,193.73

应收账款

①应收账款按种类披露

种　类	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	386,729,384.34	98.99	79,054,538.40	20.44	307,674,845.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,941,066.91	1.01	3,941,066.91	100.00	--
合　计	**390,670,451.2**	**100.00**	**82,995,605.31**	**21.24**	**307,674,845.9**

应收账款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	419,930,796.81	98.96	88,792,603.08	21.14	331,138,193.73
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,429,722.21	1.04	4,429,722.21	100.00	--
合　计	**424,360,519.02**	**100.00**	**93,222,325.29**	**21.97**	**331,138,193.73**

账龄分析法组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账　龄	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	174,823,907.42	45.21	--	--	174,823,907.42
3-6 个月	6,851,435.34	1.77	205,543.05	3.00	6,645,892.29
6 个月-1 年	3,595,493.19	0.93	215,729.59	6.00	3,379,763.60
1-2 年	43,743,854.01	11.31	6,561,578.10	15.00	37,182,275.91
2-3 年	33,928,297.68	8.77	10,178,489.31	30.00	23,749,808.37
3 年以上	123,786,396.70	32.01	61,893,198.35	50.00	61,893,198.35
合　计	**386,729,384.34**	**100.00**	**79,054,538.40**	**20.44**	**307,674,845.94**

（续）

账　龄	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	98,576,486.96	23.47	--	--	98,576,486.96

账　龄	期初数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
3-6 个月	18,113,575.15	4.32	543,407.24	3.00	17,570,167.91
6 个月-1 年	7,904,352.74	1.88	474,261.15	6.00	7,430,091.59
1-2 年	164,612,799.22	39.20	24,691,919.90	15.00	139,920,879.32
2-3 年	11,393,883.29	2.71	3,418,165.04	30.00	7,975,718.25
3 年以上	119,329,699.45	28.42	59,664,849.75	50.00	59,664,849.70
合　计	**419,930,796.81**	**100.00**	**88,792,603.08**	**21.14**	**331,138,193.73**

②本期计提坏账准备金额-8,455,952.75 元；本期核销应收账款 1,770,767.23 元。

③按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
法人一	49,549,261.25	12.68	24,774,630.63
法人二	46,612,304.00	11.93	--
法人三	38,004,114.75	9.73	19,002,057.37
法人四	33,122,728.51	8.48	--
法人五	32,074,839.75	8.21	4,811,225.96
合计	**199,363,248.26**	**51.03**	**48,587,913.96**

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账　龄	期末数		期初数	
	金　额	比例%	金　额	比例%
1 年以内	401,355,224.00	6.96	384,863,908.37	6.75
1 至 2 年	63,505,437.50	1.10	11,541,627.74	0.20
2 至 3 年	10,609,864.71	0.18	1,053,939,677.69	18.50
3 年以上	5,295,956,784.17	91.76	4,247,952,368.86	74.55
合　计	**5,771,427,310.38**	**100.00**	**5,698,297,582.66**	**100.00**

说明：账龄超过 1 年的预付款项主要系预付北京中信房地产有限公司的地价款。

（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%
法人一	5,010,572,000.00	86.82

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%
法人二	163,550,969.01	2.83
法人三	84,730,000.00	1.47
法人四	57,768,683.07	1.00
法人五	37,793,418.00	0.65
合　计	**5,354,415,070.08**	**92.77**

4、其他应收款

项　目	期末数	期初数
其他应收款	2,460,462,379.19	1,058,283,750.60

其他应收款

①其他应收款按种类披露

种　类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	373,018,769.74	14.75	65,141,714.02	17.46	307,877,055.72
投标保证金、备用金组合	76,787,720.14	3.04	--	--	76,787,720.14
合营企业、联营企业往来款组合	2,075,797,603.33	82.07	--	--	2,075,797,603.33
组合小计	2,525,604,093.21	99.86	65,141,714.02	2.58	2,460,462,379.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,602,165.16	0.14	3,602,165.16	100.00	--
合　计	**2,529,206,258.37**	**100**	**68,743,879.18**	**2.72**	**2,460,462,379.19**

其他应收款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	290,042,991.05	26.10	51,038,770.66	17.60	239,004,220.39
投标保证金、备用金组合	7,688,563.25	0.69	--	--	7,688,563.25
合营企业、联营企业往来款组合	811,590,966.96	73.05	--	--	811,590,966.96

种　类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
组合小计	1,109,322,521.26	99.84	51,038,770.66	4.60	1,058,283,750.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,809,583.00	0.16	1,809,583.00	100.00	--
合　计	**1,111,132,104.2**	**100.00**	**52,848,353.66**	**4.76**	**1,058,283,750.60**

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账　龄	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	81,425,778.33	21.83	--	--	81,425,778.33
3-6 个月	48,928,261.00	13.12	1,467,847.83	3.00	47,460,413.17
6 个月-1 年	70,339,872.50	18.86	4,220,392.35	6.00	66,119,480.15
1-2 年	55,179,598.00	14.79	8,276,939.70	15.00	46,902,658.30
2-3 年	36,980,479.07	9.91	11,094,143.72	30.00	25,886,335.35
3 年以上	80,164,780.84	21.49	40,082,390.42	50.00	40,082,390.42
合　计	**373,018,769.74**	**100.00**	**65,141,714.02**	**17.46**	**307,877,055.72**

账　龄	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	90,206,196.23	31.10	--	--	90,206,196.23
3-6 个月	7,895,173.57	2.72	236,855.19	3.00	7,658,318.38
6 个月-1 年	40,681,253.78	14.03	2,440,875.22	6.00	38,240,378.56
1-2 年	47,325,409.91	16.32	7,098,811.45	15.00	40,226,598.46
2-3 年	53,526,249.72	18.45	16,057,874.91	30.00	37,468,374.81
3 年以上	50,408,707.84	17.38	25,204,353.89	50.00	25,204,353.95
合　计	**290,042,991.05**	**100.00**	**51,038,770.66**	**17.60**	**239,004,220.39**

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
投标保证金、备用金组合	76,787,720.14	--	--
合营企业、联营企业往来款组合	2,075,797,603.33	--	--
合　计	**2,152,585,323.47**	**--**	**--**

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 16,229,499.98 元；本期核销其他应收款 333,974.46 元。

③其他应收款按款项性质披露

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、备用金、押金	222,050,449.42	62,697,686.45
代付公维基金、水泥基金等	138,089,184.24	108,672,556.06
往来款	2,159,636,843.16	932,244,538.21
其他	9,429,781.55	7,517,323.54
合　计	**2,529,206,258.37**	**1,111,132,104.26**

④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京远和置业有限公司(以下简称远和置业)	往来款	570,203,379.16	0-3个月	22.55	--
北京融筑房地产开发有限公司(以下简称融筑地产)	往来款	416,484,230.70	6个月-1年	16.47	--
北京未来科技城昌金置业有限公司（以下简称昌金置业）	往来款	378,852,415.29	1-2年	14.98	--
北京未来科技城昌融置业有限公司（以下简称昌融置业）	往来款	377,975,958.32	1-2年	14.94	--
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）	往来款	332,151,504.86	0-3个月	13.13	--
合　计	**--**	**2,075,667,488.33**	**--**	**82.07**	**--**

5、存货

（1）存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	60,146,316,473.59	--	60,146,316,473.59	44,047,154,185.76	--	44,047,154,185.76
开发产品	16,062,059,562.63	--	16,062,059,562.63	12,672,132,400.93	109,260.40	12,672,023,140.53
出租开发产品	1,412,440,068.98	--	1,412,440,068.98	1,159,721,762.95	--	1,159,721,762.95
周转材料	1,848,984.33	--	1,848,984.33	1,605,329.85	--	1,605,329.85
周转房	8,912,465.06	--	8,912,465.06	9,449,151.39	--	9,449,151.39
库存商品	1,480,413.28	--	1,480,413.28	1,720,534.25	--	1,720,534.25
酒店物资	5,412,127.72	--	5,412,127.72	4,565,978.91	--	4,565,978.91
合　计	**77,638,470,095.59**	**--**	**77,638,470,095.59**	**57,896,349,344.04**	**109,260.40**	**57,896,240,083.64**

（2）存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品						
其中：重庆金悦熙城	109,260.40	--	--	109,260.40	--	--

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

截至 2018 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 6,684,493,827.63 元，当期资本化率 2.90%—7.50%。

（4）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
E1	未开工	--	--	16,364,500.00	16,364,500.00	--
E6	未开工	--	--	327,956,828.42	312,852,804.53	--
E6-A	未开工	--	--	415,428,688.42	399,897,135.31	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007 年	2021 年	200.00 亿	1,219,803,920.28	1,419,906,899.76	--
重庆融景城项目	2011 年	2020 年	140.75 亿	1,423,185,667.44	1,799,735,409.87	--
天津大都会项目	2010 年	2019 年	109.20 亿	2,778,300,820.67	2,443,945,484.86	--
通州商务园项目	2011 年	2019 年	35.24 亿	825,282,621.90	861,697,413.03	--
金融街（长安）中心（京西项目）	2013 年	2018 年	64.69 亿	--	728,406,408.81	--
公园懿府（南苑项目）	2015 年	2018 年	66.56 亿	--	36,989,533.01	--
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2014 年	2020 年	22.71 亿	1,210,253,764.99	1,081,264,203.87	--
诺丁山项目（张家窝 H 地块）	2014 年	2018 年	17.68 亿	--	399,051,056.02	--
金融街·融熙府（重庆特钢项目）	2015 年	2020 年	17.00 亿	815,453,589.05	697,100,904.83	--
广州珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2015 年	2019 年	63.37 亿	716,904,451.24	3,356,666,283.79	--
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2017 年	2018 年	38.84 亿	--	2,916,702,087.74	--
闸北项目-C1 地块	2017 年	2020 年	84.45 亿	2,309,047,346.18	2,155,373,037.48	--
闸北项目-C2、D 地块	2016 年	2018/2019 年	65.34 亿	3,000,000,307.54	4,840,484,592.64	--
重庆金悦锦城/金悦郦城	2016 年	2018 年	17.00 亿	--	162,414,081.16	--
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2016 年	2019/2020 年	24.91 亿	820,050,501.75	579,181,929.81	--
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	2018 年	2020 年	29.86 亿	1,964,064,889.71	1,725,163,532.86	--
金融街·融府（周庄子项目）	2018 年	2019 年	38.47 亿	3,341,947,423.92	3,040,288,142.46	--
金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	2018 年	2020 年	13.16 亿	871,253,329.30	801,184,717.94	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2018 年	2021/2022 年	91.22 亿	3,812,979,893.55	3,476,737,094.46	--
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	2018 年	2020 年	11.55 亿	656,389,351.27	559,950,001.41	--
重庆礼嘉项目	2018 年	2021 年	39.32 亿	2,313,491,242.45	2,101,433,155.95	--
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2018 年	2021 年	61.46 亿	3,756,460,543.11	3,494,688,190.27	--
颐璟春秋（黄村 0702 地块）	2018 年	2020 年	31.78 亿	2,540,322,887.37	2,246,132,106.15	--
金融街·金悦府（佛山三水地块）	2018 年	2020 年	26.50 亿	1,424,199,615.75	1,190,818,843.43	--
金融街·融御（成都春熙路）	2018 年	2020 年	10.80 亿	889,665,357.53	782,786,483.26	--
金融街·融御（武汉光谷广场项目）	2019 年	2022 年	27.72 亿	441,541,066.2	419,938,151.05	--
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2019 年	2020 年	21.19 亿	254,528,209.13	--	--
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	2019 年	2020 年	27.42 亿	1,454,263,742.81	--	--
两江新区水土复兴地块	2019 年	2021 年	30.00 亿	1,002,323,810.90	--	--
金融街·金悦府（廊安土 2017-3）	2019 年	2021 年	65.59 亿	3,455,875,206.53	--	--
金融街·阅江台（盛澜武生所项目）	2019 年	2020 年	17.00 亿	639,622,993.53	--	--
金融街·金悦府（文化大道项目）	2018 年	2023 年	90.27 亿	4,417,657,826.02	--	--
天津自来水地块	2018 年	2020 年	16.00 亿	725,170,990.46	--	--
李七庄项目	2018 年	2020 年	14.33 亿	784,202,336.22	--	--
惠州文头岭	2019 年	2021 年	37.31 亿	1,772,166,506.97	--	--
东莞茶山	2019 年	2020/2022 年	29.25 亿	1,600,285,963.07	--	--
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	2018 年	2020 年	16.90 亿	1,040,213,883.89	--	--
金融街·融御（深圳光明区街道地块项目）	2019 年	2021 年	37.76 亿	2,832,322,794.52	--	--
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	2018 年	2020 年	21.56 亿	1,136,549,905.86	--	--
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	2018 年	2020 年	17.52 亿	806,797,093.02	--	--
金融街·融悦广场（门头沟项目）	2018 年	2019 年	11.40 亿	333,986,602.62	--	--
合　计	**--**	**--**	**--**	**60,146,316,473.59**	**44,047,154,185.76**	**--**

（5）开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
B5 富凯大厦	2002 年	9,187,484.43	--	--	9,187,484.43
G2-6/7	2006 年	18,215,435.85	--	--	18,215,435.85
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（月坛）中心	2014 年	27,857,075.56	--	--	27,857,075.56
北七家	2013/2014 年	900,249.65	--	373,130.20	527,119.45
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2009/2018 年	1,409,550,260.64	973,271,875.58	1,187,760,432.23	1,195,061,703.99
重庆嘉年华项目	2005 年	21,214,186.81	--	--	21,214,186.81
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	7,803,625.70	--	48,245.27	7,755,380.43
重庆融景城项目	2013/2017/2018 年	1,628,622,508.98	845,093,359.66	763,644,916.01	1,710,070,952.63
重庆金悦城项目	2012/2014 年	30,139,313.31	--	1,802,562.27	28,336,751.04
津门项目	2010/2011 年	39,299,713.09	--	743,768.63	38,555,944.46
津塔项目	2010/2011 年	1,073,499.04	--	--	1,073,499.04
天津大都会项目	2012/2017 年	191,449,849.08	--	46,541,296.25	144,908,552.83
天津（南开）中心（天津世纪中心）	2013/2015 年	258,872,031.50	41,339,344.79	112,252,783.36	187,958,592.93
金融街（和平）中心	2014/2016 年	977,011,102.62	27,684,879.38	149,658,302.75	855,037,679.25
金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	2009/2017 年	227,630,949.41	--	142,985,839.68	84,645,109.73
德胜国际中心	2009 年	33,602,181.58	--	--	33,602,181.58
金色漫香郡（大兴区黄村镇孙村项目）	2012 年	11,117,442.57	--	8,265,015.01	2,852,427.56
金融街园中园（通州商务园项目）	2012/2014/2018 年	28,314,773.81	439,023,246.14	445,001,660.30	22,336,359.65
北京融景城（衙门口住宅项目）	2013 年	1,095,644.32	--	--	1,095,644.32
生物医药基地 11 号地	2014 年	9,620,795.12	--	651,132.72	8,969,662.4
金融街（广安）中心（大吉项目）	2015 年	3,424,178.49	--	3,424,178.49	--
南官嘉园（南官项目）	2015/2016 年	114,380,299.64	--	29,737,076.91	84,643,222.73
金融街（长安）中心（京西项目）	2016/2017/2018 年	848,938,350.03	728,406,408.81	1,202,760,056.56	374,584,702.28

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目）	2016 年	18,770,422.60	--	--	18,770,422.60
金融街（静安）中心	2016 年	50,138,354.74	--	38,708,510.72	11,429,844.02
融穗御府（萝岗长岭居项目）	2016/2017 年	109,077,481.34	--	24,009,044.45	85,068,436.89
融穗澜湾（番禺市桥项目）	2016 年	126,042,634.61	19,761,343.06	46,013,080.24	99,790,897.43
重庆金悦熙城项目	2016 年	244,054,219.72	--	21,864,563.16	222,189,656.56
公园懿府（南苑项目）	2017 年	1,875,752,126.55	--	567,585,721.42	1,308,166,405.13
天津诺丁山项目（张家窝 H 地块）	2017/2018 年	121,803,819.00	633,673,441.98	680,182,115.27	75,295,145.71
天津融汇（华苑项目）	2017 年	200,219,249.70	--	119,326,594.97	80,892,654.73
重庆金悦锦城/金悦郦城	2017/2018 年	193,537,226.32	341,616,567.55	336,486,111.72	198,667,682.15
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2017 年	22,810,914.12	--	18,985,588.71	3,825,325.41
融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目）	2017 年	3,453,132,807.07	29,557,784.05	1,745,778,105.80	1,736,912,485.32
广州珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2017/2018 年	347,144,311.86	4,253,634,452.93	1,993,348,302.20	2,607,430,462.59
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2019 年	--	3,717,531,643.91	84,076,996.47	3,633,454,647.44
金融街·融府（上海闸北项目 C2、D 地块）	2018 年	--	2,839,282,372.32	1,799,840,625.68	1,039,441,746.64
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2018 年	--	362,235,030.67	290,328,831.68	71,906,198.99
合　计	**--**	**12,672,132,400.93**	**15,252,111,750.83**	**11,862,184,589.13**	**16,062,059,562.63**

（6）出租开发产品明细情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
F4-D（北）	4,995,501.27	--	135,013.56	4,860,487.71
B5 富凯大厦地上	41,772,564.66	--	2,029,473.12	39,743,091.54
B5 富凯大厦地下	14,361,970.60	--	459,288.96	13,902,681.64
C6 通泰大厦	62,465,363.95	--	2,213,374.32	60,251,989.63
G2-6/7	182,411.07	--	5,745.24	176,665.83
B1 地下	46,535,052.61	--	1,385,200.92	45,149,851.69
重庆嘉年华项目	4,874,260.61	--	27,508.77	4,846,751.84
重庆融景城项目	173,053,442.19	66,317,356.07	52,429,169.26	186,941,629
凤池岛酒店公寓底层商铺	40,378,088.29	--	40,378,088.29	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	187,149,155.65	59,045,789.49	34,111,664.00	212,083,281.14
津塔项目	126,988,389.23	--	3,305,554.56	123,682,834.67

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天津大都会项目	50,912,907.04	--	6,895,509.78	44,017,397.26
金融街（南开）中心（天津世纪中心）	247,184,708.96	39,846,941.04	57,341,788.14	229,689,861.86
金融街（和平）中心	91,695,739.48	--	29,762,223.82	61,933,515.66
津门项目	54,109,736.68	--	297,557.93	53,812,178.75
金融街园中园（通州商务园项目）	13,062,470.66	--	303,778.44	12,758,692.22
融穗御府（萝岗长岭居项目）	--	434,732.27	4,448.53	430,283.74
金融街·融御（上海静安项目）	--	18,042,351.42	420,350.28	17,622,001.14
金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	--	121,826,684.39	20,803.27	121,805,881.12
金融街（长安）中心（京西商务中心）	--	178,247,256.31	1,255,437.67	176,991,818.64
重庆金悦熙城项目	--	1,743,442.02	4,268.12	1,739,173.90
合　计	**1,159,721,762.95**	**485,504,553.01**	**232,786,246.98**	**1,412,440,068.98**

6、其他流动资产

项　目	期末数	期初数
预缴营业税	68,406,485.33	86,151,102.13
预缴土地增值税	441,034,700.01	466,127,640.31
预缴企业所得税	495,637,512.03	452,793,082.41
预缴城建税	4,536,669.50	5,508,981.29
预缴教育费附加	3,222,451.10	4,169,796.33
待抵扣及预缴增值税	368,816,448.45	274,142,219.94
信托投资计划	80,437,607.63	80,437,607.63
保本理财产品	--	70,000,000.00
收购股权的债权款	--	857,083,745.00
代垫的土地整理费	--	117,000,000.00
其他	2,342,906.87	2,847,931.99
合　计	**1,464,434,780.92**	**2,416,262,107.03**

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	198,070,000.00	--	198,070,000.00	165,070,000.00	--	165,070,000.00
其中：按公允价值计量	--	--	--	--	--	--
按成本计量	198,070,000.00	--	198,070,000.00	165,070,000.00	--	165,070,000.00
合　计	**198,070,000.00**	**--**	**198,070,000.00**	**165,070,000.00**	**--**	**165,070,000.00**

（2）采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	1,400,000.00	--	--	1,400,000.00	--	--	--	--	20.00	3,000,000.00
北京通州商务园开发建设有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--	--	--	18.75	--
北京产权交易所有限公司	16,670,000.00	--	--	16,670,000.00	--	--	--	--	11.06	3,152,100.00
北京创新工场创业投资中心	27,000,000.00	3,000,000.00	--	30,000,000.00	--	--	--	--	1.20	1,504,180.03
中证焦桐基金管理公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--	--	--	10.00	--
北京怀信融资担保有限公司	--	30,000,000.00		30,000,000.00	--	--	--	--	11.03	--
合　计	**165,070,000.00**	**33,000,000.00**	**--**	**198,070,000.00**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**7,656,280.03**

8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	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	32,370,869.40	--	--	48,426.49	--	--	--	--	--	32,419,295.89	--
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	4,556,863.33	--	--	--	--	--	--	--	--	4,556,863.33	--
小　计	36,927,732.73	--	--	48,426.49	--	--	--	--	--	36,976,159.22	--
②联营企业											
昌融置业	28,626,924.19	--	--	-4,315,627.08	--	--	--	--	--	24,311,297.11	--
昌金置业	18,092,211.22	--	--	-8,093,140.42	--	--	--	--	--	9,999,070.80	--
北京武夷房地产开发有限公司（以下简称武夷地产）	3,108,955,143.00	--	--	-6,968,990.33	--	--	--	--	--	3,101,986,152.67	--
北京环境交易所有限公司（以下简称北京环交所）	93,749,592.36	--	--	-6,880,029.74	--	--	--	--	--	86,869,562.62	--
融筑地产	--	145,035,000.00	--	-5,198,522.21	--	--	--	--	--	139,836,477.79	--
远和置业	--	202,500,000.00	--	-6,398,106.08	--	--	--	--	--	196,101,893.92	--
天津万锦华瑞	--	171,500,000.00	--	-1,012,360.16	--	--	--	--	--	170,487,639.84	--
小　计	3,249,423,870.77	519,035,000.00	--	-38,866,776.02	--	--	--	--	--	3,729,592,094.75	--
合　计	**3,286,351,603.50**	**519,035,000.00**	**--**	**-38,818,349.53**	**--**	**--**	**--**	**--**	**--**	**3,766,568,253.97**	**--**

9、投资性房地产

（1）投资性房地产明细情况

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	--	--	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	37,151,191,548.97	2,276,889,218.09	847,007,216.58	38,581,073,550.48
减:投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合　计	**37,151,191,548.97**	**2,276,889,218.09**	**847,007,216.58**	**38,581,073,550.48**

（2）按公允价值计量的投资性房地产

项　目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	投资性房地产在建新增	处置	其他	
一、成本合计	23,462,693,406.21	--	140,215,732.98	--	1,681,321,964.84	459,721,102.90	--	24,824,510,001.13
房屋建筑物	23,462,693,406.21	--	140,215,732.98	--	1,681,321,964.84	459,721,102.90	--	24,824,510,001.13
二、公允价值变动合计	13,688,498,142.76	--	44,408,945.31	410,942,574.96	--	387,286,113.68	--	13,756,563,549.35
房屋建筑物	13,688,498,142.76	--	44,408,945.31	410,942,574.96	--	387,286,113.68	--	13,756,563,549.35
三、账面价值合计	37,151,191,548.97	--	184,624,678.29	410,942,574.96	1,681,321,964.84	847,007,216.58	--	38,581,073,550.48
房屋建筑物	37,151,191,548.97	--	184,624,678.29	410,942,574.96	1,681,321,964.84	847,007,216.58	--	38,581,073,550.48

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 2018 年 3 月 24 日召开的第八届董事会第十六次会议决议，部分金融街公寓准备长期持有，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 57,229,106.38 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	166,181,147.52	3,515,292,820.22	3,560,023,405.40	7,251,185.14
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	42,486,281.42	488,388,506.65	494,368,094.78	5,979,588.13
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	625,201,581.70	6,385,259,758.71	6,512,322,485.38	127,062,726.67
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	9,874,919.39	195,849,920.92	198,133,920.92	2,284,000.00
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	15,640,083.54	611,236,698.58	619,760,984.30	8,524,285.72
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	36,182,123.38	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	53,224.00	165,045,786.12	2,608,866,206.00	2,665,198,849.92	61,479,343.92
德胜国际中心	中国北京市西城区德胜门外大街 77 号	31,205.88	74,133,037.14	763,148,044.63	776,471,377.96	13,323,333.33
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	69,461,083.60	2,312,390,436.73	2,330,068,113.39	17,677,676.66
大吉写字楼	中国北京市西城区菜市口东南角大吉片危改小区 C	23,964.44	--	847,007,216.58	--	--
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	69,143,339.73	558,869,781.27	569,466,515.84	10,596,734.57
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	76,741,755.05	635,919,585.32	698,247,572.59	49,507,826.20
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	143,475.44	120,729,107.19	5,238,408,051.00	5,319,298,821.00	80,890,770.00
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	105,881.25	55,997,037.13	1,891,196,197.18	1,902,935,393.18	11,739,196.00
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	25,277,263.50	4,239,684,756.24	4,393,782,482.04	59,034,853.93

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
天津武清黄庄地块（在建）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,000.00	--	127,918,941.86	144,170,458.32	--
黄村 0702 地块（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	--	97,521,943.78	107,471,482.59	--
上海西郊宸章（在建）	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.57	--	--	222,345,041.54	--
闸北项目 C1 地块（在建）	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	206,242.40	--	3,689,986,800.28	4,225,817,750.57	--
门头沟融悦中心项目（在建）	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	36,399.90	--	--	336,100,728.00	--
房山良乡金悦嘉苑项目（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	--	96,659,206.70	108,577,540.90	--
重庆巴渝老街项目（在建）	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	77,865.00	--	525,032,778.07	587,693,142.99	--
重庆礼嘉项目（在建）	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,623.79	--	183,211,628.92	201,648,084.37	--
水土复兴项目（在建）	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,232.37	--	--	179,618,720.32	--
苏州太湖项目（在建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	118,000.00	--	225,025,672.45	251,744,810.45	--
融拓盛澜武生所项目（在建）	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处	22,000.00	--	--	233,258,657.85	--
东莞茶山（在建）	东莞市茶山镇下朗村	2,500.00	--	--	28,232,519.00	--
合　计		**--**	**1,552,094,546.41**	**37,151,191,548.97**	**38,581,073,550.48**	**455,351,520.27**

（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

10、固定资产

项　目	期末数	期初数
固定资产	2,565,951,334.35	2,610,891,167.71

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.期初余额	3,025,770,440.73	35,662,157.67	57,797,491.44	291,510,768.62	24,768,599.00	3,435,509,457.46
2.本期增加金额	18,333,979.71	3,833,837.36	8,166,052.93	33,882,756.23	496,220.36	64,712,846.59
（1）购置	--	3,357,555.50	8,166,052.93	23,307,757.95	496,220.36	35,327,586.74
（2）在建工程/存货转入	18,333,979.71	--	--	10,574,998.28	--	28,908,977.99
（3）企业合并增加	--	476,281.86	--	--	--	476,281.86
3.本期减少金额	14,260,448.53	1,739,030.36	3,720,351.12	1,645,383.24	425,553.05	21,790,766.30
（1）处置或报废	3,175,902.07	1,739,030.36	3,720,351.12	1,645,383.24	425,553.05	10,706,219.84
（2）转入投资性房地产	11,084,546.46	--	--	--	--	11,084,546.46
4.期末余额	3,029,843,971.91	37,756,964.67	62,243,193.25	323,748,141.61	24,839,266.31	3,478,431,537.75
二、累计折旧						
1.期初余额	524,678,709.40	25,270,387.52	40,643,904.52	216,085,314.02	17,939,974.29	824,618,289.75
2.本期增加金额	67,855,954.29	3,045,243.74	5,142,082.28	19,879,679.85	1,897,421.26	97,820,381.42
（1）计提	67,855,954.29	3,004,669.66	5,142,082.28	19,879,679.85	1,897,421.26	97,779,807.34
（2）企业合并增加	--	40,574.08	--	--	--	40,574.08
3.本期减少金额	3,549,722.48	1,052,171.84	3,711,509.17	1,344,047.76	301,016.52	9,958,467.77
（1）处置或报废	826,243.87	1,052,171.84	3,711,509.17	1,344,047.76	301,016.52	7,234,989.16
（2）转入投资性房地产	2,723,478.61	--	--	--	--	2,723,478.61
4.期末余额	588,984,941.21	27,263,459.42	42,074,477.63	234,620,946.11	19,536,379.03	912,480,203.40
三、减值准备						
1.期初余额	--	--	--	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--	--	--	--

项　目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
计提	--	--	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--	--	--
处置或报废	--	--	--	--	--	--
4.期末余额	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1.期末账面价值	2,440,859,030.70	10,493,505.25	20,168,715.62	89,127,195.50	5,302,887.28	2,565,951,334.35
2.期初账面价值	2,501,091,731.33	10,391,770.15	17,153,586.92	75,425,454.60	6,828,624.71	2,610,891,167.71

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
喜来登会所	49,999,155.93	尚在办理中
凤池岛办公楼	8,597,872.27	尚在办理中
美晟国际广场项目	20,512,352.64	尚在办理中
慕田峪房屋建筑物	265,926,758.82	尚在办理中

11、在建工程

项　目	期末数	期初数
在建工程	767,585,954.33	320,699.86

在建工程

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
慕田峪景观改造	639,249.63	--	639,249.63	320,699.86	--	320,699.86
永晟酒店	766,946,704.70	--	766,946,704.70	--	--	--
合　计	**767,585,954.33**	**--**	**767,585,954.33**	**320,699.86**	**--**	**320,699.86**

12、无形资产

项　目	土地使用权	软件系统	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	733,881,572.18	100,705,112.18	834,586,684.36
2.本期增加金额	--	9,109,813.36	9,109,813.36
购置	--	9,109,813.36	9,109,813.36
3.本期减少金额	5,539,403.14	--	5,539,403.14
转入投资性房地产/处置	5,539,403.14	--	5,539,403.14

项　目	土地使用权	软件系统	合 计
4.期末余额	728,342,169.04	109,814,925.54	838,157,094.58
二、累计摊销	--	--	--
1.期初余额	178,480,609.71	56,542,038.71	235,022,648.42
2.本期增加金额	17,471,711.02	13,096,214.18	30,567,925.20
计提	17,471,711.02	13,096,214.18	30,567,925.20
3.本期减少金额	923,489.13	--	923,489.13
转入投资性房地产/处置	923,489.13	--	923,489.13
4.期末余额	195,028,831.60	69,638,252.89	264,667,084.49
三、减值准备	--	--	--
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	533,313,337.44	40,176,672.65	573,490,010.09
2.期初账面价值	555,400,962.47	44,163,073.47	599,564,035.94

13、长期待摊费用

项　目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
装修费	4,417,724.65	882,755.81	2,635,002.93	--	2,665,477.53

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	期末数		期初数	
	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
递延所得税资产：				
资产减值准备	137,815,945.40	34,453,986.35	138,349,298.45	34,587,324.61
出租开发产品摊销	33,265,027.56	8,316,256.89	23,429,191.04	5,857,297.76
可抵扣亏损	1,640,336,897.72	410,084,224.43	1,606,494,683.57	401,623,670.89
结转以后年度抵扣的费用	22,497,280.68	5,624,320.17	95,422,346.84	23,855,586.71
已预提尚未支付的各项费用	5,339,611,182.92	1,334,902,795.73	4,917,532,905.26	1,229,383,226.32
未实现内部利润	388,003,102.46	97,000,775.62	70,244,028.20	17,561,007.05

项　目	期末数		期初数	
	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
小　计	**7,561,529,436.74**	**1,890,382,359.19**	**6,851,472,453.36**	**1,712,868,113.34**
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动及折旧	15,348,780,679.00	3,837,195,169.75	15,199,152,325.51	3,799,788,081.38
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
小　计	**15,355,461,913.04**	**3,838,865,478.26**	**15,205,833,559.55**	**3,801,458,389.89**

（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	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	1,157,711,227.92	1,156,187,506.31
可抵扣亏损	1,471,604,724.42	1,098,241,693.07
合　计	**2,629,315,952.34**	**2,254,429,199.38**

（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	期末数	期初数
2018 年	--	42,321,605.88
2019 年	93,822,719.66	93,822,719.66
2020 年	183,208,759.11	257,640,228.50
2021 年	313,917,035.51	392,528,903.65
2022 年	231,802,674.71	311,928,235.38
2023 年	648,853,535.43	--
合　计	**1,471,604,724.42**	**1,098,241,693.07**

15、其他非流动资产

项　目	期末数	期初数
资产支持证券	333,000,000.00	333,000,000.00
信托业保障基金	66,500,000.00	66,500,000.00
预付股权投资款	--	145,035,000.00
B1地下人防车库	5,347,101.67	5,514,198.67
B5地下人防车库	23,708,815.74	24,479,834.22
B7地下人防车库	12,395,059.78	14,254,318.78
F2地下人防车库	22,587,408.37	25,411,715.41
F7/9地下人防车库	117,841,178.04	121,332,768.48
合　计	**581,379,563.60**	**735,527,835.56**

16、短期借款

项　目	期末数	期初数
保证借款	470,990,000.00	--
信用借款	2,539,980,000.00	950,000,000.00
合　计	**3,010,970,000.00**	**950,000,000.00**

注：保证借款由本集团为子公司提供担保，金额为 47,099.00 万元。

17、应付票据及应付账款

项　目	期末数	期初数
应付票据	72,571,412.79	218,609,035.37
应付账款	5,415,730,492.37	9,084,275,747.91
合　计	**5,488,301,905.16**	**9,302,884,783.28**

（1）应付票据

种　类	期末数	期初数
商业承兑汇票	72,571,412.79	217,431,280.33
银行承兑汇票	--	1,177,755.04
合　计	**72,571,412.79**	**218,609,035.37**

（2）应付账款

项　目	期末数	期初数
地价款	203,596,120.89	4,019,124,278.40
工程款	5,133,836,643.97	4,928,873,349.46
应付货款	43,289,578.37	31,257,779.09
应付代理及服务费	18,546,183.10	26,656,546.19
其他	16,461,966.04	78,363,794.77
合　计	**5,415,730,492.37**	**9,084,275,747.91**

18、预收款项

项　目	期末数	期初数
购房款	10,056,255,856.69	9,907,705,512.17
预收租金	276,993,292.68	246,928,701.49
其他	30,015,270.33	57,564,063.14
合　计	**10,363,264,419.70**	**10,212,198,276.80**

（1）账龄超过 1 年的重要预收款项

项　目	期末数	未偿还或未结转的原因
法人一	550,600,000.00	项目尚未竣工结算
法人二	319,612,500.00	项目尚未竣工结算
法人三	188,410,000.00	项目尚未竣工结算
法人四	152,550,000.00	项目尚未竣工结算
法人五	128,189,520.00	项目尚未竣工结算
合　计	**1,339,362,020.00**	**--**

（2）大额预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	2018.12.31	2017.12.31	预计竣工时间	预售比例（%）
广州珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	1,520,511,178.14	1,933,019,057.00	2017/2018 年	93.10
金融街（广安）中心（大吉项目）	1,236,411,700.00	1,166,719,350.00	--	--
金融街·融府（周庄子项目）	1,004,486,402.00	--	2019 年	77.81
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	956,357,222.00	261,803,670.00	2019 年	45.08
通州商务园项目	870,176,484.88	826,604,549.59	2019 年	69.36
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	783,601,348.66	471,059,641.00	2020 年	93.66
合　计	**6,371,544,335.68**	**4,659,206,267.59**	**--**	**--**

19、应付职工薪酬

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	319,139,192.64	916,921,530.47	926,626,514.28	309,434,208.83
离职后福利-设定提存计划	6,230,560.46	88,771,442.77	87,910,428.94	7,091,574.29
辞退福利	--	309,109.00	309,109.00	--
合　计	**325,369,753.10**	**1,006,002,082.24**	**1,014,846,052.22**	**316,525,783.12**

（1）短期薪酬

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	269,323,161.53	775,242,573.87	795,536,735.66	249,028,999.74
职工福利费	--	28,496,436.04	28,496,436.04	--
社会保险费	3,177,602.53	41,669,504.26	41,043,294.21	3,803,812.58
其中：1. 医疗保险费	2,891,690.96	37,851,674.84	37,273,558.03	3,469,807.77

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2．工伤保险费	241,652.89	1,279,528.66	1,267,662.15	253,519.40
3．生育保险费	44,258.68	2,538,300.76	2,502,074.03	80,485.41
住房公积金	2,127,325.73	42,096,975.58	42,019,532.58	2,204,768.73
工会经费和职工教育经费	44,511,102.85	29,416,040.72	19,530,515.79	54,396,627.78
合　计	**319,139,192.64**	**916,921,530.47**	**926,626,514.28**	**309,434,208.83**

（2）设定提存计划

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利				
其中：1．基本养老保险费	6,006,990.06	67,080,162.26	66,258,033.61	6,829,118.71
2．失业保险费	222,590.93	2,540,399.91	2,501,514.73	261,476.11
3．企业年金缴费	979.47	19,150,880.60	19,150,880.60	979.47
合　计	**6,230,560.46**	**88,771,442.77**	**87,910,428.94**	**7,091,574.29**

20、应交税费

税　项	期末数	期初数
城建税	36,342,162.25	16,730,251.51
增值税	391,480,674.57	165,572,667.25
土地增值税	3,045,556,094.48	1,923,236,645.51
企业所得税	1,324,284,728.06	502,160,927.14
个人所得税	4,826,352.20	5,972,669.49
房产税	14,889,151.67	15,141,949.49
教育费附加	26,000,335.64	12,286,633.19
其他	4,126,841.28	6,737,158.85
合　计	**4,847,506,340.15**	**2,647,838,902.43**

21、其他应付款

项　目	期末数	期初数
其他应付款	5,977,368,254.07	2,834,184,962.90

其他应付款

项　目	期末数	期初数
往来款	3,953,110,106.18	1,209,696,949.60
投标、租赁保证金等	544,698,407.40	459,266,612.79
代收代缴契税、维修基金等	129,328,239.47	310,081,719.09

项　目	期末数	期初数
担保费	39,377,323.33	57,144,637.51
违约金	81,257,901.86	81,257,901.86
整售意向金	1,060,653,152.00	483,412,808.00
其他	168,943,123.83	233,324,334.05
合　计	**5,977,368,254.07**	**2,834,184,962.90**

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	656,928,418.29	子公司股东借款
周庄子管理中心	223,368,000.00	整售意向金
廊坊市城区房地产开发有限公司	157,099,591.33	子公司股东借款
上海启泰安华企业发展有限公司	162,961,208.00	整售意向金
湖北滨湖房地产开发有限公司	92,428,131.66	子公司股东借款
合　计	**1,292,785,349.28**	**--**

22、一年内到期的非流动负债

项　目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	6,789,400,000.00	4,055,295,264.58
一年内到期的应付债券	--	1,496,842,051.66
合　计	**6,789,400,000.00**	**5,552,137,316.24**

一年内到期的长期借款

项　目	期末数	期初数
质押借款	739,100,000.00	102,000,000.00
抵押借款	2,301,100,000.00	1,850,254,600.70
保证借款	2,844,200,000.00	1,903,040,663.88
信用借款	905,000,000.00	200,000,000.00
合　计	**6,789,400,000.00**	**4,055,295,264.58**

23、长期借款

项　目	期末数	期初数
质押借款	3,382,500,000.00	1,195,000,000.00
抵押借款	21,382,469,346.49	15,367,709,201.40
保证借款	15,961,100,000.00	14,592,040,663.88
信用借款	6,610,000,000.00	2,000,000,000.00
小　计	**47,336,069,346.49**	**33,154,749,865.28**
减：一年内到期的长期借款	6,789,400,000.00	4,055,295,264.58

合　计	40,546,669,346.49	29,099,454,600.70

注：

①质押借款系本集团以子公司金融街（北京）置业有限公司的 100%股权，子公司上海静盛房地产开发有限公司 100%股权，子公司上海杭钢嘉杰实业有限公司 100%股权，子公司成都中逸实业有限公司 90%股权，子公司上海静盛房地产开发有限公司 100%股权以及联营企业北京武夷房地产开发有限公司30%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、45 所有权或使用权受限制的资产”。

③保证借款中由金融街集团提供担保的金额为 470,000.00 万元，详见“附注十一、5（3）关联担保情况”，由本集团为子公司提供担保的金额为 1,126,110.00 万元。

24、应付债券

项　目	期末数	期初数
2015 年第一期中期票据	2,919,167,833.70	2,915,622,119.64
2015 年第二期中期票据	2,475,393,543.93	2,472,298,611.76
2015 年度第一期公募债（品种一）	3,983,081,807.49	4,057,762,434.50
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,015,388,941.46	1,015,116,625.94
2015 年度第二期公募债	4,049,817,280.18	4,048,155,882.02
2016 年度非公开公司债（第一期）	2,063,544,809.00	2,061,824,546.47
2016 年度非公开公司债（第二期）	1,537,567,335.48	1,536,285,541.96
2016 年度非公开公司债（第三期）	1,533,146,415.28	1,531,868,322.51
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,522,564,296.24	1,521,316,670.50
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	502,132,923.56	501,800,616.27
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,007,760,212.11	2,006,794,972.07
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,971,250,534.71	1,972,271,128.12
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,279,467.77	1,142,639,906.89
2018 年第一期中期票据（品种一）	726,074,581.76	--
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,701,333,932.70	--
合　计	30,149,503,915.37	26,783,757,378.65

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（第一期）	2,000,000,000.00	2016/2/25	5 年	2,000,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第二期）	1,500,000,000.00	2016/4/13	5 年	1,500,000,000.00
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
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
合　计	**29,500,000,000.00**	--	**--**	**29,500,000,000.00**

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015 年第一期中期票据	2,915,622,119.64	--	134,400,000.00	3,545,714.06	--	2,919,167,833.70
2015 年第二期中期票据	2,472,298,611.76	--	119,760,000.00	3,094,932.17	--	2,475,393,543.93
2015 年度第一期公募债（品种一）	4,057,762,434.50	--	166,986,425.00	-6,367,052.01	81,700,000.00	3,983,081,807.49
2015 年度第一期公募债（品种二）	1,015,116,625.94	--	42,000,000.00	272,315.52	--	1,015,388,941.46
2015 年度第二期公募债	4,048,155,882.02	--	169,600,000.00	1,661,398.16	--	4,049,817,280.18
2016 年度非公开公司债（第一期）	2,061,824,546.47	--	76,600,000.00	1,720,262.53	--	2,063,544,809.00
2016 年度非公开公司债（第二期）	1,536,285,541.96	--	57,000,000.00	1,281,793.52	--	1,537,567,335.48
2016 年度非公开公司债（第三期）	1,531,868,322.51	--	57,750,000.00	1,278,092.77	--	1,533,146,415.28
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,521,316,670.50	--	55,950,000.00	1,250,423.24	--	1,522,564,296.24
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	501,800,616.27	--	14,500,000.00	332,307.29	--	502,132,923.56
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,006,794,972.07	--	64,000,000.00	965,240.04	--	2,007,760,212.11
2017 年第一期中期票据（品种一）	1,972,271,128.12	--	88,350,000.00	-1,020,593.41	--	1,971,250,534.71
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,142,639,906.89	--	52,250,000.00	-1,360,439.12	--	1,141,279,467.77
2018 年第一期中期票据（品种一）	--	700,000,000.00	26,565,000.00	-490,418.24	--	726,074,581.76
2018 年第一期中期票据（品种二）	--	2,600,000,000.00	102,960,000.00	-1,626,067.30	--	2,701,333,932.70
2015 年境外人民币债券	1,496,842,051.66	--	41,625,000.00	3,157,948.34	1,500,000,000.00	--
小　计	**28,280,599,430.31**	**3,300,000,000.00**	**1,270,296,425.00**	**7,695,857.56**	**1,581,700,000.00**	**30,149,503,915.37**
减：一年内到期的应付债券	1,496,842,051.66	--	41,625,000.00	3,157,948.34	1,500,000,000.00	--
合　计	**26,783,757,378.65**	**3,300,000,000.00**	**1,228,671,425.00**	**4,537,909.22**	**81,700,000.00**	**30,149,503,915.37**

25、股本

项　目	期初余额		本期增减变动（+、-）				期末余额	
	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	1,135,911.00	0.04	--	--	228,280.00	--	1,364,191.00	0.05
其中：境内法人持股	--	--	--	--		--		
境内自然人持股	1,135,911.00	0.04	--	--	228,280.00		1,364,191.00	0.05
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	1,135,911.00	0.04	--	--	228,280.00	--	1,364,191.00	0.05
二、无限售条件股份								
1.人民币普通股	2,987,793,996.00	99.96	--	--	-228,280.00	--	2,987,565,716.00	99.95
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	2,987,793,996.00	99.96	--	--	-228,280.00	--	2,987,565,716.00	99.95
三、股份总数	2,988,929,907.00	100.00	--	--	--	--	2,988,929,907.00	100.00

26、资本公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	6,813,561,628.29	1,347,124.55	--	6,814,908,752.84
其他资本公积	26,445,302.73	--	--	26,445,302.73
合　计	**6,840,006,931.02**	**1,347,124.55**	**--**	**6,841,354,055.57**

说明：

（1）北京德俊置业有限公司收购本公司之子公司北京融平企业管理服务有限公司 49%的股权，溢价部分 758,795.58 元增加资本公积。

（2）天津碧德房地产开发有限公司、宁夏伟嘉股权投资管理有限公司分别收购金融街（天津）置业有限公司的子公司天津融承和鑫企业管理有限公司 33%、33%的股权，溢价部分 588,328.97 元增加资本公积。

27、其他综合收益

项　目	期初数	本期发生金额					期末数
		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	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
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	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	736,531,641.46	45,199,907.91	--	11,102,236.33	34,097,671.58	--	770,629,313.04
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	900,480.83	790,962.60	--	--	790,962.60	--	1,691,443.43
6 存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	735,631,160.63	44,408,945.31	--	11,102,236.33	33,306,708.98	--	768,937,869.61
其他综合收益合计	**736,531,641.46**	**45,199,907.91**	**--**	**11,102,236.33**	**34,097,671.58**	--	**770,629,313.04**

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为 34,097,671.58 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 34,097,671.58 元。

28、盈余公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,419,070,761.37	75,394,192.13	--	1,494,464,953.50

29、未分配利润

项　目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	17,570,677,718.26	16,079,651,913.44	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	--
调整后 期初未分配利润	17,570,677,718.26	16,079,651,913.44	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,268,570,827.61	3,006,412,344.59	--
减：提取法定盈余公积	75,394,192.13	319,814,576.97	--
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	1,195,571,962.80	--
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	19,867,175,381.64	17,570,677,718.26	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	385,682,359.83	237,223,861.48	--

30、营业收入和营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,113,354,258.97	11,366,468,321.08	25,519,340,880.51	18,014,646,527.97

主营业务（业务分部）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	19,589,756,475.84	10,624,423,619.79	23,243,951,328.68	17,351,711,448.89
物业出租	1,741,418,061.32	143,412,200.41	1,560,369,574.92	136,185,016.69
物业经营	674,689,192.36	520,983,630.40	644,344,801.13	464,087,678.99
其他收入	107,490,529.45	77,648,870.48	70,675,175.78	62,662,383.40
合　计	**22,113,354,258.97**	**11,366,468,321.08**	**25,519,340,880.51**	**18,014,646,527.97**

31、税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	2,154,503,306.79	1,332,108,711.28
房产税	310,061,505.00	276,048,312.26
城市维护建设税	78,119,467.31	76,984,376.74
教育费附加	56,503,407.34	55,801,839.23
印花税	32,436,192.29	19,710,082.62
土地使用税	23,622,086.97	17,473,006.29
营业税	8,702,305.74	233,149,747.55
其他	2,519,103.53	2,690,346.94
合　计	**2,666,467,374.97**	**2,013,966,422.91**

32、销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
人工费用	209,530,995.43	192,738,715.06
办公事务及业务活动费	555,751,738.22	482,520,823.79
其他	40,669,732.73	47,279,505.09
合　计	**805,952,466.38**	**722,539,043.94**

33、管理费用

项　目	本期发生额	上期发生额
人工费用	334,516,698.82	388,063,378.41
办公事务及业务活动费	117,740,389.79	104,675,820.21
物业管理租赁费	27,154,003.25	22,915,702.08
其他	22,925,506.88	34,311,926.38
合　计	**502,336,598.74**	**549,966,827.08**

34、财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	4,309,088,075.43	2,826,872,454.82
减：利息资本化	2,523,208,183.33	1,617,266,523.93
利息费用	1,785,879,892.10	1,209,605,930.89
减：利息收入	304,035,487.93	225,006,865.43
汇兑损益	381,416.12	-56,544.91
减：汇兑损益资本化	--	--
手续费及其他	6,556,103.20	16,404,464.29
合　计	**1,488,781,923.49**	**1,000,946,984.84**

35、资产减值损失

项　　目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	7,773,547.23	-107,918,406.92
存货跌价损失	-109,260.40	-3,399,467.22
合　计	**7,664,286.83**	**-111,317,874.14**

36、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	923,398.57	628,492.28	与收益相关
改造补助	66,700.00	933,240.00	与收益相关
景区补贴	95,530.00	166,940.00	与收益相关
专项补贴、奖励及税费返还	112,693,704.09	12,696,768.99	与收益相关
合　计	**113,779,332.66**	**14,425,441.27**	

37、投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-38,818,349.53	-6,464,466.01
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	7,656,280.03	5,276,215.17
处置可供出售金融资产取得的投资收益	--	13,559,236.10
银行保本理财产品取得的投资收益	756,295.15	63,321,763.30
信托计划取得的投资收益	--	490,003.91
其他	--	700,240.60
合　计	**-30,405,774.35**	**76,882,993.07**

38、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	410,942,574.96	2,103,181,818.44
处置投资性房地产	-387,286,113.68	--
合　计	**23,656,461.28**	**2,103,181,818.44**

39、资产处置收益

项　目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	1,584,735.05	5,886,790.65

40、营业外收入

项　目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损利得	68,090.98	68,649.27	68,090.98
拆迁补偿款	136,753,396.23	56,603,773.58	136,753,396.23
客户违约金收入	35,304,863.68	11,794,468.01	35,304,863.68
其他	4,714,271.28	8,941,233.28	4,714,271.28
合　计	**176,840,622.17**	**77,408,124.14**	**176,840,622.17**

41、营业外支出

项　目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损损失	139,155.03	209,556.39	139,155.03
违约金及罚款	7,593,690.92	1,195,104.39	7,593,690.92
对外捐赠支出	6,015,105.80	1,258,000.00	6,015,105.80
其他	5,933,653.75	3,639,430.33	5,933,653.75
合　计	**19,681,605.50**	**6,302,091.11**	**19,681,605.50**

42、所得税费用

（1）所得税费用明细

项　目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,661,583,278.01	1,290,439,085.79
递延所得税费用	-157,613,658.99	206,947,573.66
合　计	**1,503,969,619.02**	**1,497,386,659.45**

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　目	本期发生额	上期发生额
利润总额	5,541,457,058.79	5,600,076,024.37
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	1,385,364,264.70	1,400,019,006.09
某些子公司适用不同税率的影响	2,061,910.19	5,905,857.15
对以前期间当期所得税的调整	-11,075,078.77	4,078,574.50
权益法核算的合营企业和联营企业损益	9,704,587.38	1,616,116.50
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,538,025.00	-1,391,720.43
不可抵扣的成本、费用和损失	15,149,870.81	5,496,381.37
税率变动对期初递延所得税余额的影响	--	126.75

项　目	本期发生额	上期发生额
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）	-54,418,447.35	--
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	158,720,537.06	81,662,317.52
所得税费用	1,503,969,619.02	1,497,386,659.45

43、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来	1,477,876,125.05	2,055,862,195.73
利息收入	193,602,578.41	148,629,055.10
拆迁补偿收入	144,958,600.00	60,000,000.00
专项补贴收入	104,483,054.10	6,692,447.28
收回土地整理费	117,000,000.00	--
按揭等保证金	163,899,588.87	--
其他	19,159,484.12	28,298,100.46
合　计	**2,220,979,430.55**	**2,299,481,798.57**

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来	3,023,114,715.12	1,745,922,735.43
营业费用-大额	437,591,782.53	491,413,650.95
管理费用-大额	181,978,092.13	153,882,986.70
金融机构手续费	6,220,279.20	16,212,557.98
捐赠支出	6,095,105.80	1,148,000.00
代付土地整理费	--	117,000,000.00
按揭等保证金	107,581,656.64	302,093,242.77
其他	36,455,927.46	41,695,659.12
合　计	**3,799,037,558.88**	**2,869,368,832.95**

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
股权收购保证金	692,227,816.96	--
取得子公司收到的现金净额	4,698,035.84	--
合　计	**696,925,852.80**	**--**

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
股权收购保证金	--	692,227,816.96

（5）收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
不丧失控制权转让子公司股权收到现金	4,900,000.00	--

（6）支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
子公司减资支付给少数股东的现金	895,000,000.00	300,000,000.00
收购子公司少数股权款	--	106,513,151.35
合　计	**895,000,000.00**	**406,513,151.35**

44、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,037,487,439.77	4,102,689,364.92
加：资产减值准备	7,664,286.83	-111,317,874.14
固定资产折旧	97,779,807.34	96,788,047.91
无形资产摊销	30,567,925.20	29,971,715.86
长期待摊费用摊销	2,635,002.93	2,401,603.59
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）	-1,584,735.05	-5,886,790.65
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	71,064.05	140,907.12
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-23,656,461.28	-2,103,181,818.44
财务费用（收益以“—”号填列）	1,785,745,812.83	1,205,950,456.14
投资损失（收益以“—”号填列）	30,405,774.35	-76,882,993.07
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-183,918,511.03	-335,912,600.44
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	26,304,852.04	542,860,174.10
存货的减少（增加以“—”号填列）	-13,506,704,062.65	-8,611,615,092.29
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-841,594,862.12	408,587,950.37
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-490,336,565.92	-2,398,921,178.45
其他	--	--

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	-9,029,133,232.71	-7,254,328,127.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	11,815,985,549.05	10,552,832,988.84
减：现金的期初余额	10,552,832,988.84	13,339,391,428.48
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	1,263,152,560.21	-2,786,558,439.64

（2）本期收购资产支付的现金净额

项　目	本期发生额
本期发生的收购资产于本期支付的现金或现金等价物	
其中：湖北当代盛景投资有限公司	2,657,870,857.33
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	--
加：以前期间发生的收购资产于本期支付的现金或现金等价物	
其中：成都中逸实业有限公司	65,984,536.46
取得子公司支付的现金净额	**2,723,855,393.79**

（3）现金及现金等价物的构成

项　目	期末数	期初数
一、现金	11,815,985,549.05	10,552,832,988.84
其中：库存现金	602,327.09	703,764.76
可随时用于支付的银行存款	11,814,018,260.02	10,552,109,068.39
可随时用于支付的其他货币资金	1,364,961.94	20,155.69
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	11,815,985,549.05	10,552,832,988.84
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	141,217,607.54	996,321,059.73

45、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	1,500,946,081.69	1,453,507,966.44	投资性房地产、固定资产、存货	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	3,560,023,405.40	3,515,292,820.22	投资性房地产	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	62,833,257.61	65,322,019.69	存货	用于借款抵押
A1 土地使用权和房屋所有权	569,466,515.84	558,869,781.27	投资性房地产	用于借款抵押
A5 土地使用权和房屋所有权	6,512,322,485.38	6,385,259,758.71	投资性房地产	用于借款抵押
C3 土地使用权和房屋所有权	198,133,920.92	195,849,920.92	投资性房地产	用于借款抵押
E2 土地使用权和房屋所有权	619,760,984.30	611,236,698.58	投资性房地产	用于借款抵押
天津大都会项目部分土地使用权及在建工程	815,055,665.16	1,817,818,796.57	存货	用于借款抵押
津塔写字楼 461 套产权	2,330,068,113.39	2,312,390,436.73	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	341,007,731.00	350,123,359.28	无形资产、固定资产、存货	用于借款抵押
重庆融景城项目部分土地使用权及在建工程	252,840,511.46	587,353,590.31	存货	用于借款抵押
天津张家窝 H 地块部分土地使用权及在建工程	--	1,670,433.86	存货	用于借款抵押
金融街海伦中心项目	5,319,298,821.00	--	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)	1,270,918,796.77	--	存货、投资性房地产	用于借款抵押
上海闸北项目 C2 地块	--	2,962,114,829.69	存货	用于借款抵押
丰台科技园项目土地使用权及在建工程	4,393,782,482.04	4,239,684,756.24	投资性房地产	用于借款抵押
通州商务园项目	842,881,948.09	--	存货	用于借款抵押
金融街·融府(周庄子项目)	3,369,527,125.24	--	存货	用于借款抵押
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）部分土地使用权及在建工程	145,252,838.13	--	存货	用于借款抵押
金融街·融御(成都春熙路)	392,841,589.40	--	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(新津金悦府项目)	1,006,831,075.24	--	存货	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
颐璟春秋(黄村 0702 地块)	2,664,694,824.25	--	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	450,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
北京金融街里兹置业有限公司 100%股权	--	265,828,600.00	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	10,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
上海杭钢嘉杰实业有限公司 100%股权	1,201,450,000.00	1,201,450,000.00	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	--	长期股权投资	用于借款质押
股权收购保证金	--	692,227,816.96	货币资金	用于收购股权
保函保证金	100,000,000.00	--	货币资金	履约保函保证金
按揭保证金	21,395,953.61	174,453,914.61	货币资金	用于按揭贷款连带保证
现金质押	19,821,653.93	129,639,328.16	货币资金	用于借款质押

46、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			3,719,634.38
其中：美元	515,601.28	6.8632	3,538,674.71
港币	203,928.97	0.8762	178,682.56
新加坡元	453.48	5.0062	2,270.21
加拿大元	1.37	5.0381	6.90

七、合并范围的变动

1、新设子公司

北京融晟置业有限公司	常熟融展置业有限公司
北京永晟酒店管理有限公司	金融街石家庄房地产开发有限公司
北京融嘉房地产开发有限公司	石家庄融朗企业管理服务有限公司
天津丽湖融景置业有限公司	重庆金融街融迈置业有限公司
成都裕诚置业有限公司	廊坊市融尚房地产开发有限公司

惠州融拓置业有限公司	武汉融展企业管理咨询有限公司
东莞融麒置业有限公司	成都融展置业有限公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	北京金凯运动健康管理有限公司
遵化融晟旅游发展有限公司	

2、收购资产组

收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。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及在建开发产品。

（1）本公司之子公司金融街（天津）置业有限公司本期对天津万锦晟祥房地产开发有限公司增资，取得控股权 34%，对应的增资款项为 102,000,000.00 元，已全部支付；

（2）本公司之子公司金融街成都置业有限公司本期对四川雅恒房地产开发有限公司增资，取得控股权 34%，对应的增资款项为 103,030,303.00 元，已全部支付；

（3）本公司之子公司金融街武汉置业有限公司本期收购湖北当代盛景投资有限公司 80%的股权，转让价款为 2,657,870,857.33 元，已全部支付；

（4）本公司之子公司金融街（上海）投资有限公司本期收购上海远乾企业管理咨询有限公司 100%股权及全部债权，债权的构成为用于支付目标地块 50%的土地款、契税、其他费用等款项及相关利息。

3、处置子公司

本期注销的子公司：京津融城（天津）置业有限公司

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
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
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

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	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 6 层	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
北京融方企业管理服务有限公司	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）	企业管理	--	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	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业开发区富饶道西侧,瑞雪道南侧人才家园 B 座 6001-6018 号房(办公场所)	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
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	--	100.00	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	北京市大兴区亦庄镇东工业区北京大富源建筑市政工程有限责任公司院内 1 幢 206 号	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	北京市大兴区黄村镇南六环路西磁各庄立交桥南 200 米（中轴路东侧）	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	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
北京金石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	--	100.00	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

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
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
金融街购物中心(天津)有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号天津环球金融中心津塔写字楼 4602	销售日用百货	--	100.00	直接设立	三级子公司
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	天津市和平区烟台道 62 号 427 室	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		
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
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	天津滨海高新区滨海科技园日新道 188 号 3 号孵化楼 4-A-77 室	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	--	51.00	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	--	100.00	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

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		
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
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）西五道 35 号汇津广场 3 号楼 329-02 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	重庆九龙坡区九龙园区 C 区号标准厂房（一期）6 号楼 7 楼	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

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
金融街重庆融迈置业有限公司	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 3608A 室	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海静盛房地产开发有限公司	上海市	上海市静安区昌平路 363 号 5 楼 550 室	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
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
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
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
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	广州市荔湾区鹤洞路二巷 7 号之一自编 8 号	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
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
深圳融祺投资发展有限公司	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五层 501	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
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

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		
惠州融拓置业有限公司	惠州市	惠州市惠城区东升一路 1 号中信水岸城花园第 2 栋 1 单元 19 层 01 号房(仅限办公)	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	东莞市茶山镇茶园三路 78 号首层(集群注册)	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天府大道北段 1199 号 3 栋 26 楼 2606 号	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		
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天府大道北段 1199 号 3 栋 26 楼 2602 号	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

（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	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%	328,025,949.99	26,066,190.46	--	244,754,619.45
金融街(北京)商务园置业有限公司	20.00%	94,833,600.41	45,298,442.28	--	140,132,042.69
金融街惠州置业有限公司	8.72%	9,953,261.64	45,876,843.36	--	55,830,105.00
成都中逸实业有限公司	10.00%	70,576,169.86	-840,646.85	--	72,357,926.51
广州融方置业有限公司	50.00%	995,193,503.20	440,441,758.68	-750,000,000.00	600,635,261.88
北京金天恒置业有限公司	50.00%	546,968,489.84	144,888,683.65	-145,000,000.00	369,857,173.49
北京金丰融晟投资管理有限公司	50.00%	532,161,184.11	-75,020,971.89	--	457,140,212.22
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	20.00%	1,105,212.52	-257,476.55	--	847,735.97
武汉金田房地产集团有限公司	15.00%	17,937,126.77	84,605.55	--	18,021,732.32
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	49.00%	326,995,667.75	12,897,844.71	--	339,893,512.46
天津盛世鑫和置业有限公司	50.00%	1,124,236,127.59	146,430,337.66	--	1,270,666,465.25
天津恒通华创置业有限公司	3.00%	30,544,240.93	1,594,740.60	--	31,238,981.53

注：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	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债合计	负债合计
北京金石融景房地产开发有限公司	990,768,327.64	836,364,138.81	1,827,132,466.45	603,359,368.22	--	603,359,368.22
金融街(北京)商务园置业有限公司	2,194,040,716.43	78,743,456.02	2,272,784,172.45	1,478,313,959.03	93,810,000.00	1,572,123,959.03
金融街惠州置业有限公司	2,985,472,642.23	572,397,697.97	3,557,870,340.20	2,489,498,098.23	428,118,744.11	2,917,616,842.34
成都中逸实业有限公司	529,926,496.08	4,941,365.54	534,867,861.62	218,870,149.77	15,000,000.00	233,870,149.77
广州融方置业有限公司	4,787,661,178.11	178,363,042.11	4,966,024,220.22	3,764,753,696.46	--	3,764,753,696.46
北京金天恒置业有限公司	1,734,667,717.72	55,159,022.47	1,789,826,740.19	1,050,112,393.22	--	1,050,112,393.22
北京金丰融晟投资管理有限公司	101,885,892.13	4,393,973,773.93	4,495,859,666.06	3,247,647,359.83	339,621,213.27	3,587,268,573.10
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	884,272,551.44	1,809,205.05	886,081,756.49	881,843,076.63	--	881,843,076.63
武汉金田房地产集团有限公司	271,344,094.86	1,658,017.81	273,002,112.67	344,554,677.61	--	344,554,677.61
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	1,259,119,024.61	25,111,128.16	1,284,230,152.77	981,218,606.11	105,642,376.64	1,086,860,982.75
天津盛世鑫和置业有限公司	3,728,294,823.53	3,631,848.96	3,731,926,672.49	1,190,593,741.99	--	1,190,593,741.99
天津恒通华创置业有限公司	403,456,303.80	91,408.76	403,547,712.56	53,990,515.96	--	53,990,515.96

续（1）：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债合计	负债合计
北京金石融景房地产开发有限公司	2,633,339,288.51	54,503,631.83	2,687,842,920.34	1,047,713,170.40	--	1,047,713,170.40
金融街(北京)商务园置业有限公司	1,433,428,783.31	31,416,140.85	1,464,844,924.16	990,676,922.12	--	990,676,922.12
金融街惠州置业有限公司	3,723,679,634.67	691,674,558.22	4,415,354,192.89	3,951,211,284.05	350,000,000.00	4,301,211,284.05
成都中逸实业有限公司	388,521,207.87	1,823,050.25	390,344,258.12	80,940,077.78	--	80,940,077.78
广州融方置业有限公司	4,857,257,375.62	6,308,678.75	4,863,566,054.37	2,273,179,047.98	600,000,000.00	2,873,179,047.98
北京金天恒置业有限公司	2,350,468,289.83	135,296,662.64	2,485,764,952.47	1,391,827,972.80	--	1,391,827,972.80
北京金丰融晟投资管理有限公司	106,774,839.87	4,239,880,023.77	4,346,654,863.64	1,311,159,327.10	1,976,862,499.79	3,288,021,826.89
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	813,212,244.56	1,493,239.78	814,705,484.34	809,179,421.72	--	809,179,421.72
武汉金田房地产集团有限公司	229,218,022.11	357,448.07	229,575,470.18	301,692,072.09	--	301,692,072.09
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	838,423,140.72	3,337,500.54	841,760,641.26	731,177,054.52	--	731,177,054.52
天津盛世鑫和置业有限公司	3,855,082,949.49	4,429,843.40	3,859,512,792.89	1,413,040,537.72	198,000,000.00	1,611,040,537.72
天津恒通华创置业有限公司	448,901,469.15	117,600.29	449,019,069.44	112,652,861.47	--	112,652,861.47

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	487,860,787.66	130,330,952.29	130,330,952.29	-163,277,818.90	3,583,829,495.40	607,430,671.84	607,430,671.84	-10,568,987.37
金融街(北京)商务园置业有限公司	976,330,903.15	226,492,211.38	226,492,211.38	-450,997,265.40	--	-9,610,053.72	-9,610,053.72	360,990,331.87
金融街惠州置业有限公司	2,613,382,292.33	526,110,589.02	526,110,589.02	-167,249,618.25	604,679,306.26	-141,855,888.28	-141,855,888.28	-201,649,106.71
成都中逸实业有限公司	5,651.33	-8,406,468.49	-8,406,468.49	38,725,445.31	7,350.43	-1,941,529.07	-1,941,529.07	-48,090,305.62
广州融方置业有限公司	3,607,481,051.43	880,883,517.37	880,883,517.37	2,575,756,018.46	1,191,066,012.38	232,937,457.65	232,937,457.65	1,462,598,995.09
北京金天恒置业有限公司	1,058,200,680.42	289,777,367.30	289,777,367.30	646,949,331.95	5,579,935,021.08	438,886,523.96	438,886,523.96	1,535,368,619.28
北京金丰融晟投资管理有限公司	25,279,400.25	-150,041,943.79	-150,041,943.79	72,894,434.74	--	963,559,593.38	963,559,593.38	-284,031,499.00
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	--	-1,287,382.76	-1,287,382.76	-2,855,330.51	--	-4,473,937.38	-4,473,937.38	-4,835,766.19
武汉金田房地产集团有限公司	--	564,036.97	564,036.97	3,708,149.49	--	-294,684.28	-294,684.28	-3,544.48
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	477,840,306.99	86,785,583.28	86,785,583.28	212,724,594.32	55,982.88	-24,969,828.30	-24,969,828.30	111,596,342.80
天津盛世鑫和置业有限公司	1,117,545,840.06	292,860,675.33	292,860,675.33	138,106,262.85	2,595,659,943.94	352,975,682.80	352,975,682.80	441,584,309.73
天津恒通华创置业有限公司	175,660,251.50	43,190,988.63	43,190,988.63	112,983,008.63	1,401,171,260.60	57,908,533.22	57,908,533.22	17,473,016.72

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的联营企业

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	
昌金置业	北京市	北京市昌平区北七家镇未来科技城定泗路 237 号都市绿洲 217 室	房地产开发	--	49.00	权益法
昌融置业	北京市	北京市昌平区未来科技城定泗路 237 号都市绿洲 117 室	房地产开发	--	30.00	权益法
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
融筑地产	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 307 室	房地产开发	--	33.00	权益法
远和置业	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 308 室	房地产开发	--	25.00	权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项　目	昌金置业		昌融置业		武夷地产	
	期末数	期初数	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	2,126,187,197.05	1,888,267,509.91	2,840,028,970.54	2,442,491,869.45	12,090,108,378.50	12,077,289,277.67
非流动资产	4,372,693.96	7,177,292.12	7,520,386.20	11,646,042.54	211,853,669.89	274,123,920.44
资产合计	**2,130,559,891.01**	**1,895,444,802.03**	**2,847,549,356.74**	**2,454,137,911.99**	**12,301,962,048.39**	**12,351,413,198.11**
流动负债	2,110,153,624.07	958,521,921.98	1,417,457,799.75	1,179,331,004.73	1,006,796,546.30	1,233,017,728.26
非流动负债	--	900,000,000.00	1,349,053,899.96	1,179,383,826.64	1,145,000,000.00	945,000,000.00
负债合计	**2,110,153,624.07**	**1,858,521,921.98**	**2,766,511,699.71**	**2,358,714,831.37**	**2,151,796,546.30**	**2,178,017,728.26**
净资产	20,406,266.94	36,922,880.05	81,037,657.03	95,423,080.62	10,150,165,502.09	10,173,395,469.85

项　目	昌金置业		昌融置业		武夷地产	
	期末数	期初数	期末数	期初数	期末数	期初数
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	9,999,070.80	18,092,211.22	24,311,297.11	28,626,924.19	3,045,049,650.63	3,052,018,640.96
调整事项	--	--	--	--	--	--
其中：商誉	--	--	--	--	--	--
未实现内部交易损益	--	--	--	--	--	--
减值准备	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	56,936,502.04	56,936,502.04
对联营企业权益投资的账面价值	**9,999,070.80**	**18,092,211.22**	**24,311,297.11**	**28,626,924.19**	**3,101,986,152.67**	**3,108,955,143.00**
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--	--	--

项　目	融筑地产		远和置业	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	2,263,591,828.76	--	3,186,847,021.82	--
非流动资产	47,650.86	--	4,741.38	--
资产合计	**2,263,639,479.62**	--	**3,186,851,763.20**	**--**
流动负债	1,783,551,631.35	--	2,402,444,187.52	--
非流动负债	56,340,945.88	--	--	--
负债合计	**1,839,892,577.23**	--	**2,402,444,187.52**	**--**
净资产	423,746,902.39	--	784,407,575.68	--
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	139,836,477.79	--	196,101,893.92	--
调整事项	--	--	--	--
其中：商誉	--	--	--	--
未实现内部交易损益	--	--	--	--
减值准备	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	**139,836,477.79**	**--**	**196,101,893.92**	**--**
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--

续：

项　目	昌金置业		昌融置业		武夷地产	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	-16,516,613.11	-6,569,438.44	-14,385,423.59	-3,510,330.23	-23,229,967.76	--
终止经营的净利润	--	--	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--	--	--
综合收益总额	-16,516,613.11	-6,569,438.44	-14,385,423.59	-3,510,330.23	-23,229,967.76	--
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--	--	--

项　目	融筑地产		远和置业	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	-15,753,097.61	--	-25,592,424.32	--
终止经营的净利润	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	-15,753,097.61	--	-25,592,424.32	--
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--

（2）其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项　目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	36,976,159.22	36,927,732.73
下列各项按持股比例计算的合计数	48,426.49	58,065.54
净利润	48,426.49	58,065.54
其他综合收益	--	--
综合收益总额	48,426.49	58,065.54
联营企业：		
投资账面价值合计	257,357,202.46	93,749,592.36
下列各项按持股比例计算的合计数	-7,892,389.90	-2,250,407.64
净利润	-7,892,389.90	-2,250,407.64
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-7,892,389.90	-2,250,407.64

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 51.03%（2017 年：67.50%）；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 82.07%（2017 年：80.50%）。

（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 2018 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 383 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			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合　计
金融资产：				
货币资金	11,957,203,156.59	--	--	11,957,203,156.59
应收票据及应收账款	307,674,845.94	--	--	307,674,845.94
其他应收款	2,460,462,379.19	--	--	2,460,462,379.19
其他流动资产	1,464,434,780.92	--	--	1,464,434,780.92
金融资产合计	**16,189,775,162.64**	**--**	**--**	**16,189,775,162.64**
短期借款	3,010,970,000.00	--	--	3,010,970,000.00
应付票据及应付账款	5,488,301,905.16	--	--	5,488,301,905.16
其他应付款	5,977,368,254.07	--	--	5,977,368,254.07
一年内到期的非流动负债	6,789,400,000.00	--	--	6,789,400,000.00
长期借款	--	27,486,899,346.49	13,059,770,000.00	40,546,669,346.49
应付债券	--	29,134,114,973.91	1,015,388,941.46	30,149,503,915.37
金融负债和或有负债合计	**21,266,040,159.23**	**56,621,014,320.40**	**14,075,158,941.46**	**91,962,213,421.09**

（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 2018 年 12 月 31 日，本集团的浮动利率借款合同，金额合计为 1,690,126.00 万元，固定利率借款合同（含公司债券），金额合计为 6,286,408.00 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 2018 年 12 月 31 日，除下表所述资产为美元、港币、新加坡元、加拿大元外，本集团的资产及负债均为人民币余额。

2018 年 12 月 31 日外币余额：

项　目	期末余额	期初余额
货币资金-美元	515,601.28	180,343.92
货币资金-港币	203,928.97	269,862.34
货币资金-新加坡元	453.48	2,214.39
货币资金-加拿大元	1.37	7.13

2、资本管理

本集团资本管理政策的目标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 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 74.96%（2017 年 12 月 31 日：73.08%）。

十、公允价值

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2018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
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产				
1.出租的土地使用权	--	--	--	--
2.出租的建筑物	--	38,581,073,550.48	--	38,581,073,550.48
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。

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；承办展览展销活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出）	92.3863 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
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
北京环交所	本集团的联营企业
天津万锦华瑞	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（以下简称华融基础设施）	同受同一母公司控制
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
北京华融综合投资公司	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（以下简称第一太平物业）	同受同一母公司控制
北京金融街集团财务有限公司（以下简称财务公司）	同受同一母公司控制
北京金融街物业管理有限责任公司（以下简称金融街物业管理）	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
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
北京天桥艺术中心管理有限公司	本公司间接控股股东的联营公司
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
恒泰证券股份有限公司	本公司之母公司的联营公司
北京金融街资本运营中心（注）	本公司的间接控股股东
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店（以下简称西单美爵酒店）	本公司间接控股股东控制的公司
长城人寿保险股份有限公司	同受同一母公司控制
长城财富资产管理股份有限公司	同受同一母公司控制
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
北京金融街住宅物业管理有限责任公司（以下简称金融街住宅物业）	同受同一母公司控制
北京金融街教育投资有限公司	同受同一母公司控制
安邦资产管理有限责任公司	有重大影响的投资方
北京华利佳合实业有限公司	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
北京首都华融影院有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

注：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	本期发生额	上期发生额
第一太平物业	物业管理	93,000,408.66	98,443,538.22
金融街物业管理	物业管理	52,991,953.31	36,721,797.58
长城人寿保险股份有限公司	保险费	1,512,898.80	1,442,479.78
北京首都华融影院有限责任公司	广告服务	943,396.20	4,716,981.00
北京华融新媒广告有限公司	广告服务	293,589.40	481,903.96
金融街集团	咨询费	288,113.16	28,301.88
金融街住宅物业	物业管理	201,162.20	--
西单美爵酒店	活动成本	163,193.49	--
北京金昊房地产开发有限公司	活动成本	10,032.00	10,032.00
合　计	**--**	**149,404,747.22**	**141,845,034.42**

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	2,653,256.97	575,777.55
北京天桥盛世投资集团有限责任公司	房地产经纪	728,029.31	644,336.60
资本运营中心	管理服务费	400,000.00	388,679.25
北京金融街影院有限责任公司	物业管理	1,202,943.40	874,867.92
北京正光房地产开发有限公司	房地产经纪	595,034.41	122,835.24
华融基础设施	销售商品	--	42,572.22
金融街物业管理	物业管理	165,094.34	174,254.41
长城人寿保险股份有限公司	代建服务费	--	396,226.42
长城财富资产管理股份有限公司	代建服务费	--	169,811.32
北京华利佳合实业有限公司	销售商品	53,630,991.43	--
武夷地产	品牌使用费	10,648,706.99	--
融筑地产	咨询费	4,761,197.87	--
远和置业	咨询费	5,690,790.46	--
昌金置业	房地产经纪	1,363,608.50	--
昌融置业	房地产经纪	241,742.45	--
北京天桥艺术中心管理有限公司	活动费	--	417,578.00
合计	**--**	**82,081,396.13**	**3,806,938.93**

（2）关联租赁情况

①公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
安邦资产管理有限责任公司	写字楼	9,332,064.00	7,406,400.00
北京华融新媒广告有限公司	LED 显示屏	--	1,150,793.62
金融街物业管理	商铺	12,817.02	14,401.14
北京市正泽学校	写字楼	4,804,800.00	5,205,636.57
金融街物业管理	停车场	3,002,663.90	1,585,324.57
资本运营中心	写字楼	--	1,096,600.00
北京金融街教育投资有限公司	车位	4,200.00	22,285.71
金融街集团	写字楼	2,356,909.71	2,356,909.71
北京金融街影院有限责任公司	商铺	2,186,868.01	2,288,421.10
长城人寿保险股份有限公司	广告牌	566,037.72	--
远和置业	广告牌	683,962.24	--
北京环交所	写字楼	4,038,400.00	--
第一太平物业	车位	4,874,089.91	2,714,435.51
合　计	**--**	**31,862,812.51**	**23,841,207.93**

②公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华融基础设施	写字楼	4,833,942.84	3,222,628.56
北京金通泰投资有限公司	写字楼	256,429.20	222,062.40
合　计	**--**	**5,090,372.04**	**3,444,690.96**

（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	1,500,000,000.00	2013/9/5	2018/9/4	是
金融街集团	1,500,000,000.00	2014/3/25	2018/3/24	是
金融街集团	1,500,000,000.00	2014/3/25	2019/3/24	否
金融街集团	1,200,000,000.00	2014/3/25	2019/3/24	否
金融街集团	2,000,000,000.00	2015/2/10	2020/2/9	否
合　计	**7,700,000,000.00**	**--**	**--**	**--**

说明：

1）期末金融街集团为本集团金融机构借款提供担保的余额为 470,000.00 万元，均为提供保证担保。

2）担保费：截至 2018 年 12 月 31 日止，金融街集团为本集团金融机构借款提供担保的余额是 470,000.00 万元，公司本期计提担保费 39,365,068.49 元，本期支付担保费 57,127,660.35 元。

②本集团作为担保方

截至2018年12月31日止，本集团为昌金置业的金融机构借款提供的担保余额为44,100.00万元。

（4）关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
财务公司	200,000,000.00	2016/2/24	2018/2/23	已到期
财务公司	200,000,000.00	2017/6/21	2019/6/20	未到期
财务公司	400,000,000.00	2017/9/1	2019/9/1	未到期
财务公司	300,000,000.00	2017/10/23	2019/10/23	未到期
财务公司	200,000,000.00	2018/2/28	2020/2/28	未到期
拆出				
昌融置业	77,580,900.00	2014/12/30	2021/11/20	未到期
昌融置业	37,500,000.00	2016/1/19	2021/11/20	未到期
昌融置业	12,900,000.00	2016/6/14	2021/11/20	未到期
昌融置业	48,119,100.00	2016/1/20	2021/11/20	未到期
昌融置业	26,400,000.00	2016/10/13	2021/11/20	未到期
昌融置业	31,500,000.00	2016/12/26	2021/11/20	未到期
昌融置业	45,000,000.00	2017/1/19	2021/11/20	未到期
昌融置业	4,500,000.00	2017/6/19	2021/11/20	未到期
昌融置业	4,500,000.00	2017/9/19	2021/11/20	未到期
昌融置业	30,000,000.00	2017/12/1	2021/11/20	未到期
昌融置业	2,100,000.00	2017/12/15	2021/11/20	未到期
昌融置业	27,000,000.00	2018/1/19	2021/11/20	未到期
昌融置业	6,000,000.00	2018/3/19	2021/11/20	未到期
昌金置业	19,600,000.00	2015/3/20	2018/6/6	已到期
昌金置业	26,950,000.00	2015/3/20	2018/6/29	已到期
昌金置业	680,012.23	2015/3/20	2018/7/30	已到期
昌金置业	11,569,987.77	2015/4/27	2018/7/30	已到期

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
昌金置业	24,500,000.00	2015/4/27	2018/8/31	已到期
昌金置业	17,150,000.00	2015/4/27	2018/12/4	已到期
昌金置业	9,558,248.24	2015/4/27	2018/12/28	已到期
昌金置业	22,291,751.76	2016/1/19	2018/12/28	已到期
昌金置业	31,608,248.24	2016/1/19	2021/2/11	未到期
昌金置业	48,751,751.76	2016/1/20	2021/2/11	未到期
昌金置业	18,620,000.00	2016/9/5	2021/2/11	未到期
昌金置业	9,800,000.00	2016/10/27	2021/2/11	未到期
昌金置业	17,150,000.00	2016/11/21	2021/2/11	未到期
昌金置业	40,180,000.00	2016/12/12	2021/2/11	未到期
昌金置业	49,000,000.00	2017/1/19	2021/2/11	未到期
昌金置业	4,900,000.00	2017/3/17	2021/2/11	未到期
昌金置业	7,350,000.00	2017/6/16	2021/2/11	未到期
昌金置业	10,780,000.00	2017/6/29	2021/2/11	未到期
昌金置业	2,940,000.00	2017/8/21	2021/2/11	未到期
昌金置业	13,720,000.00	2017/9/19	2021/2/11	未到期
昌金置业	51,450,000.00	2017/12/1	2021/2/11	未到期
昌金置业	29,400,000.00	2018/1/19	2021/2/11	未到期
昌金置业	12,250,000.00	2018/3/19	2021/2/11	未到期
天津万锦华瑞	14,785,976.38	2018/8/24	2021/9/25	未到期
天津万锦华瑞	308,700,000.00	2018/9/6	2021/9/25	未到期
天津万锦华瑞	3,765,528.48	2018/10/18	2021/9/25	未到期
天津万锦华瑞	4,900,000.00	2018/10/30	2021/9/25	未到期
远和置业	472,500,000.00	2018/2/26	2021/2/25	未到期
远和置业	15,000,000.00	2018/7/9	2021/2/25	未到期
远和置业	15,750,000.00	2018/8/30	2021/2/25	未到期
远和置业	20,587,500.00	2018/10/25	2021/2/25	未到期
远和置业	6,000,000.00	2018/11/9	2021/2/25	未到期
融筑地产	338,415,000.00	2018/4/3	2020/12/28	未到期
融筑地产	400,000.00	2018/6/8	2020/12/28	未到期
融筑地产	39,140,600.00	2018/6/15	2020/12/28	未到期

说明：关联方利息支出

本集团本期向财务公司支付借款利息 47,559,375.00 元。

（5）关联方利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
财务公司	7,013,648.99	5,601,114.47
昌融置业	23,467,885.21	23,878,915.09
昌金置业	29,200,391.78	26,065,393.35
融筑地产	26,509,019.81	--
远和置业	38,081,018.08	--

（6）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 21 人，上期关键管理人员 25 人，支付薪酬情况见下表：

单位：万元

项　目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	4,182.45	6,242.66

（7）关联方其他交易

本公司之全资子公司上海融兴置地有限公司本期通过渤海国际信托股份有限公司发起“渤海信托• 融兴 1 号集合资金信托计划”，长城人寿保险股份有限公司已认购本次信托计划，认购金额不超过 10 亿元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	金融街物业管理	1,153,440.19	--	2,474,306.18	--
	第一太平物业	350,000.00	--	--	--
	昌金置业	170,014.00	--	--	--
	北京金昊房地产开发有限公司	1,792,373.39	--	--	--
	北京华融新媒广告有限公司	3,184,641.43	477,696.21	5,184,641.38	--
	融筑地产	5,046,869.74	--	--	--
	远和置业	6,032,237.89	--	--	--
	武夷地产	11,287,629.41	--	--	--
合　计		**29,017,206.05**	**477,696.21**	**7,658,947.56**	--
预付账款					
	华融基础设施	17,427,367.41	--	17,427,367.39	--

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金融街物业管理	78,925.62	--	78,925.62	--
	长城人寿保险股份有限公司	105,480.00	--	--	--
合　计		**17,611,773.03**	**--**	**17,506,293.01**	**--**
其他应收款					
	华融基础设施	422,970.00	--	422,970.00	--
	第一太平物业	16,309,067.12	4,236,263.23	13,531,900.78	3,461,519.72
	金融街物业管理	50,924.38	--	555,112.83	--
	北京金融街西环置业有限公司	487,500.00	243,750.00	487,500.00	243,750.00
	北京金通泰投资有限公司	64,107.30	28,273.30	--	--
	昌金置业	378,852,415.29	--	466,179,316.95	--
	昌融置业	377,975,958.32	--	345,411,650.01	--
	远和置业	570,203,379.16	--	--	--
	融筑地产	416,484,230.70	--	--	--
	天津万锦华瑞	332,151,504.86	--	--	--
	武夷地产	130,115.00	--	--	--
合　计		**2,093,132,172.13**	**4,508,286.53**	**826,588,450.57**	**3,705,269.72**

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	第一太平物业	4,664,504.99	4,711,112.21
	金融街物业管理	3,386,571.32	463,899.97
	北京华融新媒广告有限公司	40,990.00	40,990.00
合　计		**8,092,066.31**	**5,216,002.18**
其他应付款			
	第一太平物业	14,577,058.17	291,333.20
	安邦资产管理有限责任公司	2,446,333.92	2,446,333.92
	金融街集团	39,374,502.45	57,144,637.51
	金融街物业管理	16,136,438.67	9,504,024.52
	金融街住宅物业	1,276,068.33	5,189,443.82
	北京金融街影院有限责任公司	503,500.00	502,950.00
	资本运营中心	--	493,470.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	北京环交所	958,095.00	958,095.00
	昌金置业	--	2,777.16
合　计		**75,271,996.54**	**76,533,065.13**
预收账款			
	金融街物业管理	14,000.01	--
	北京环交所	1,366,035.00	1,366,035.00
	金融街集团	206,229.60	206,229.60
	恒泰证券股份有限公司	152,550,000.00	152,550,000.00
	北京华融综合投资公司	550,600,000.00	550,600,000.00
合　计		**704,736,264.61**	**704,722,264.60**

（3）银行存款

项目名称	期末余额	期初余额
财务公司	680,894,470.88	201,260,995.02

（4）长期借款

项目名称	期末余额	期初余额
财务公司	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00

十二、 承诺及或有事项

（一）重要的承诺事项

截至 2018 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 2018 年 12 月 31 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 409,871 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 2018 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

无。

2、资产负债表日后利润分配情况

根据公司 2019 年 3 月 27 日召开的第八届董事会第三十五次会议审议通过的《2018 年度利润分配预案》，以公司截至 2018 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。

3、其他资产负债表日后事项说明

截至 2019 年 3 月 27 日止，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、中信城地块项目进展情况

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。

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。

2017 年 9 月，《北京城市总体规划（2016~2035 年）》获得中共中央和国务院批复，首都功能核心区重点优化空间布局，推进功能重组，有序疏解非首都功能。目前，北京市相关部门正根据《北京城市总体规划（2016~2035 年）》，按照“控制人口规模、控制建筑规模”的指导意见组织开展首都功能核心区详细规划编制工作。中信城 B 地块处于首都功能核心区，未来将按照首都功能核心区详细规划的要求，开展中信城 B 地块规划建设指标的编制工作。

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 11 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	6,209,429,400.69	2,115,481,311.34	134,091,774,387.52	99,615,973,773.84
天津	2,307,625,443.83	1,415,515,241.06	24,781,663,363.92	19,855,334,345.06
广州	6,197,819,041.26	3,783,288,320.21	14,815,888,332.27	13,231,751,309.79
重庆	1,976,969,765.23	1,069,468,615.01	12,329,330,989.61	11,831,828,978.97
惠州	2,613,382,292.33	1,341,499,316.01	3,557,870,340.20	2,917,616,842.34
上海	2,973,949,971.48	1,732,913,864.10	18,560,856,753.72	15,341,677,616.76
香港	--	--	42,290,833.05	81,924.70

项目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
深圳	--	--	6,340,805,080.81	6,273,273,511.46
成都	--	--	2,617,534,885.23	2,024,427,201.99
武汉	--	--	5,826,607,287.02	5,111,051,924.08
遵化	--	--	395,968,980.05	200,583,519.75
分部间抵销	-165,821,655.85	-91,698,346.65	-74,833,752,161.25	-65,075,225,506.42
合　计	**22,113,354,258.97**	**11,366,468,321.08**	**148,526,839,072.15**	**111,328,375,442.32**

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项　目	期末数	期初数
应收账款	6,407,988.14	9,682,963.67

应收账款

①应收账款按种类披露

种　类	期末数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,620,670.60	100.00	2,212,682.46	25.67	6,407,988.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合　计	**8,620,670.60**	**100.00**	**2,212,682.46**	**25.67**	**6,407,988.14**

应收账款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,598,209.10	86.12	2,915,245.43	23.14	9,682,963.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,031,133.50	13.88	2,031,133.50	100.00	--
合　计	**14,629,342.60**	**100.00**	**4,946,378.93**	**33.81**	**9,682,963.67**

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	3,039,298.00	35.26	--	--	3,039,298.00
3-6 个月	1,060,820.72	12.31	31,824.62	3.00	1,028,996.10
6 个月-1 年	180,495.68	2.09	10,829.74	6.00	169,665.94
3 年以上	4,340,056.20	50.34	2,170,028.10	50.00	2,170,028.10
合　计	**8,620,670.60**	**100.00**	**2,212,682.46**	**25.67**	**6,407,988.14**

账　龄	期初数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	5,162,638.61	40.98	--	--	5,162,638.61
3-6 个月	1,012,803.51	8.04	30,384.10	3.00	982,419.41
6 个月-1 年	592,722.18	4.70	35,563.33	6.00	557,158.85
1-2 年	187,784.00	1.49	28,167.60	15.00	159,616.40
3 年以上	5,642,260.80	44.79	2,821,130.40	50.00	2,821,130.40
合　计	**12,598,209.10**	**100.00**	**2,915,245.43**	**23.14**	**9,682,963.67**

②本期计提坏账准备金额-1,500,741.32 元；本期核销应收账款 1,232,955.15 元。

③按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
法人一	3,759,256.20	43.62	1,879,628.10
法人二	1,640,012.50	19.02	--
法人三	1,042,550.01	12.09	80,400.00
法人四	540,851.04	6.27	--
法人五	420,000.00	4.87	210,000.00
合　计	**7,402,669.75**	**85.87**	**2,170,028.10**

2、其他应收款

项　目	期末数	期初数
其他应收款	62,543,734,078.54	47,789,978,157.23

其他应收款

①其他应收款按种类披露

种　类	期末数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	102,933,675.77	0.16	26,114,182.50	25.37	76,819,493.27
合并范围内关联方组合	61,709,628,241.66	98.63	--	--	61,709,628,241.66
投标保证金、备用金组合	457,970.00	--	--	--	457,970.00
合营企业、联营企业往来款组合	756,828,373.61	1.21	--	--	756,828,373.61
组合小计	62,569,848,261.04	100.00	26,114,182.50	0.04	62,543,734,078.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合　计	**62,569,848,261.04**	**100.00**	**26,114,182.50**	**0.04**	**62,543,734,078.54**

其他应收款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金　额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
其中：账龄分析法组合	65,195,333.99	0.14	18,754,776.33	28.77	46,440,557.66
合并范围内关联方组合	46,984,159,264.84	98.28	--	--	46,984,159,264.84
投标保证金、备用金组合	53,000.00	--	--	--	53,000.00
合营企业、联营企业往来款组合	759,325,334.73	1.58	--	--	759,325,334.73
组合小计	47,808,732,933.56	100.00	18,754,776.33	0.04	47,789,978,157.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合　计	**47,808,732,933.56**	**100.00**	**18,754,776.33**	**0.04**	**47,789,978,157.23**

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	31,467,102.06	30.57	--	--	31,467,102.06
3-6 个月	2,450,000.00	2.38	73,500.00	3.00	2,376,500.00
6 个月-1 年	6,677,538.71	6.49	400,652.32	6.00	6,276,886.39
1-2 年	11,941,392.36	11.60	1,791,208.86	15.00	10,150,183.50
2-3 年	6,750,000.00	6.56	2,025,000.00	30.00	4,725,000.00
3 年以上	43,647,642.64	42.40	21,823,821.32	50.00	21,823,821.32
合　计	**102,933,675.77**	**100.00**	**26,114,182.50**	**25.37**	**76,819,493.27**

账　龄	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
0-3 个月	2,856,298.99	4.38	--	--	2,856,298.99
3-6 个月	--	--	--	--	--
6 个月-1 年	11,941,392.36	18.32	716,483.54	6.00	11,224,908.82
1-2 年	6,750,000.00	10.35	1,012,500.00	15.00	5,737,500.00
2-3 年	23,990,142.64	36.80	7,197,042.79	30.00	16,793,099.85
3 年以上	19,657,500.00	30.15	9,828,750.00	50.00	9,828,750.00
合　计	**65,195,333.99**	**100.00**	**18,754,776.33**	**28.77**	**46,440,557.66**

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
合并范围内关联方组合	61,709,628,241.66	--	--
投标保证金、备用金组合	457,970.00	--	--
合营企业、联营企业往来款组合	756,828,373.61	--	--
合　计	**62,466,914,585.27**	**--**	**--**

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 7,359,406.17 元。

③其他应收款按款项性质披露

项　目	期末余额	期初余额
保证金	30,465,270.00	59,300.00
代付公维基金等	--	866,075.00

项　目	期末余额	期初余额
往来款	62,537,712,153.99	47,806,461,425.16
其他	1,670,837.05	1,346,133.40
合　计	**62,569,848,261.04**	**47,808,732,933.56**

④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州融拓置业有限公司	往来款	4,211,195,363.31	3 年以内	6.73	--
金融街长安(北京)置业有限公司	往来款	4,155,168,769.21	3 年以内	6.64	--
金融街融兴(天津)置业有限公司	往来款	3,937,610,347.42	3 年以内	6.29	--
北京融方企业管理服务有限公司	往来款	3,485,526,149.27	3 年以内	5.57	--
深圳融祺投资发展有限公司	往来款	2,848,615,990.26	3 年以内	4.55	--
合　计	**--**	**18,638,116,619.47**	**--**	**29.78**	**--**

3、长期股权投资

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,792,419,935.14	--	9,792,419,935.14	12,452,326,003.64	--	12,452,326,003.64
对联营企业投资	86,869,562.62	--	86,869,562.62	93,749,592.36	--	93,749,592.36
合　计	**9,879,289,497.76**	**--**	**9,879,289,497.76**	**12,546,075,596.00**	--	**12,546,075,596.00**

（1）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00	--	--	450,000,000.00	--	--
金融街(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	347,725,855.74	--	40,000,000.00	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	1,084,937,200.00	--	130,000,000.00	954,937,200.00	--	--

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京奕环天和置业有限公司	181,208,000.00	--	130,000,000.00	51,208,000.00	--	--
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100,000,000.00	--	90,000,000.00	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	--	--
北京金融街商业投资管理有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京金融街购物中心有限公司	437,686,748.39	--	337,714,300.00	99,972,448.39	--	--
北京金融街里兹置业有限公司	270,288,397.00	--	255,828,600.00	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	950,000,000.00	--	850,000,000.00	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	1,000,000,000.00	--	900,000,000.00	100,000,000.00	--	--
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	50,000,000.00	--	40,000,000.00	10,000,000.00	--	--
上海静盛房地产开发有限公司	213,252,982.25	--	90,000,000.00	123,252,982.25	--	--
京津融都（天津）置业有限公司	16,000,000.00	--	--	16,000,000.00	--	--

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金融街（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	636,932,904.96	23,601,631.50	--	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	111,000,000.00	90,035,200.00	--	201,035,200.00	--	--
金融街武汉置业有限公司	20,000,000.00	80,000,000.00	--	100,000,000.00	--	--
金融街北京京西置业有限公司	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
合　计	**12,452,326,003.64**	**203,636,831.50**	**2,863,542,900.00**	**9,792,419,935.14**	**--**	**--**

（2）对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	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		
联营企业											
北京环交所	93,749,592.36	--	--	-6,880,029.74	--	--	--	--	--	86,869,562.62	--

4、营业收入和营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	642,457,033.96	109,727,226.82	822,180,557.76	245,732,930.74

5、投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,342,558,326.76	3,084,075,389.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,880,029.74	-2,250,407.64
处置长期股权投资产生的投资收益	--	222,178.50
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	4,656,280.03	3,276,215.17
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	--	13,559,236.10
银行保本理财产品取得的投资收益	--	51,038,317.40
合　计	**5,340,334,577.05**	**3,149,920,928.53**

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	1,513,671.00	--
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）	113,779,332.66	--
对非金融企业收取的资金占用费	117,258,314.88	--
委托他人投资或管理资产的损益	756,295.15	--
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	23,656,461.28	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	157,230,080.72	--
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	414,194,155.69	--
减：非经常性损益的所得税影响数	102,096,114.67	--
非经常性损益净额	312,098,041.02	--
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	25,480,156.82	--
归属于公司普通股股东的非经常性损益	286,617,884.20	--

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	10.68	1.09	1.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.74	1.00	1.00

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	3,268,570,827.61	3,006,412,344.59
其中：持续经营净利润	3,268,570,827.61	3,006,412,344.59
终止经营净利润	--	--
基本每股收益	1.09	1.01
其中：持续经营基本每股收益	1.09	1.01
终止经营基本每股收益	--	--
稀释每股收益	1.09	1.01
其中：持续经营稀释每股收益	1.09	1.01
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：高靓

金融街控股股份有限公司

2019 年 3 月 27 日