

# 金融街控股股份有限公司

## 2025 年年度报告

2026 年 4 月

## 目 录

目 录 .....	1
第一节 重要提示 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	2
第三节 董事会报告 .....	7
第四节 公司治理、环境和社会.....	30
第五节 重要事项 .....	49
第六节 股份变动及股东情况.....	65
第七节 债券相关情况.....	71
第八节 财务报告 .....	88
第九节 备查文件目录.....	248

## 第一节 重要提示

公司董事会及董事、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。

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经董事会审议通过的 2025 年度利润分配预案为：公司计划 2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	杨 扬		
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		
公司注册地址历史变更情况	公司于 1996 年 6 月 18 日成立，首次注册登记地址为重庆市沙坪坝区满山红村 7 号；2001 年，公司注册地址变更为北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层；2004 年，公司注册地址变更为北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 5 层；2008 年，公司注册地址变更为北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层；2016 年，公司注册地址变更为北京市西城区金城坊街 7 号。		
办公地址	北京市西城区金城坊街 7 号		
办公地址的邮政编码	100033		
公司网址	<a href="http://www.jrjkg.com.cn">http://www.jrjkg.com.cn</a>		
电子信箱	<a href="mailto:investors@jrjkg.com">investors@jrjkg.com</a>		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

### 四、注册变更情况

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

### 五、其他有关资料

#### 公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	郭丽娟、纪小健

### 六、主要会计数据和财务指标

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	7,998,365,246.17	19,074,882,169.66	-58.07%	12,570,632,811.21
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52	51.42%	-1,945,571,279.59

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,119,029,189.12	-9,979,005,794.26	48.70%	-2,071,586,186.61
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,032,454,660.23	5,998,297,835.63	-66.12%	6,057,775,306.87
基本每股收益（元/股）	-1.80	-3.71	51.48%	-0.65
稀释每股收益（元/股）	-1.80	-3.71	51.48%	-0.65
加权平均净资产收益率	-24.25%	-36.44%	提高 12.19 个百分点	-5.27%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	115,176,124,220.92	121,632,781,386.67	-5.31%	144,371,852,580.58
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,510,336,554.53	24,882,849,278.76	-21.59%	35,938,181,588.51

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

项目	2025 年	2024 年
营业收入（元）	7,998,365,246.17	19,074,882,169.66
营业收入扣除金额（元）	0.00	0.00
营业收入扣除后金额（元）	7,998,365,246.17	19,074,882,169.66

截至披露前一交易日的公司总股本：

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

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利	不适用
支付的永续债利息（元）	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-1.8014

## 七、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,585,659,939.44	2,069,067,971.58	1,632,081,161.58	1,711,556,173.57
归属于上市公司股东的净利润	-381,670,082.02	-626,246,427.82	-341,678,054.02	-4,034,631,620.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-387,482,520.90	-493,744,317.02	-342,720,176.38	-3,895,082,174.82
经营活动产生的现金流量净额	954,360,230.08	651,793,077.48	377,358,874.87	48,942,477.80

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	2025 年	2024 年	2023 年
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,488,676.68	-5,037,843.07	-254,074.26
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）	2,476,470.91	15,171,651.43	14,652,640.73
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益（注）	-331,597,830.15	-100,670,000.00	177,220,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,053.03		327,538.05
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	-48,785,158.13	-1,228,929,191.39	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,469,352.15	-39,707,954.14	-16,866,852.77
减：所得税影响额	-83,699,522.99	-205,496,193.76	43,011,233.34
少数股东权益影响额（税后）	-8,018,270.47	-48,962,438.15	6,053,111.39
<b>合计</b>	<b>-265,196,995.41</b>	<b>-1,104,714,705.26</b>	<b>126,014,907.02</b>
<b>注：</b> 按照《企业会计准则》相关要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行“新金融工具准则”，即对权益投资按照公允价值法核算。公司涉及的金融资产均为持股比例不超过 20%参股公司股权投资。报告期内，公司部分参股公司经营利润同比下降，当期公允价值变动收益为-3.32 亿元。			

报告期内，公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况；公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 董事会报告

### 一、公司经营环境及影响

#### (一) 房地产行业形势分析

##### 1. 行业政策变化分析

2025年3月5日，政府工作报告中提出：持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，充分释放刚性和改善性住房需求潜力；合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房；发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。2025年12月11日，中央经济工作会议明确，坚持守牢底线，积极稳妥化解重点领域风险，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等，深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。

##### 2. 全国市场形势分析

根据国家统计局数据，2025年，全国商品房销售面积为8.8亿平米，同比下降8.7%；全国商品房销售金额为8.4万亿元，同比下降12.6%。根据中国指数研究院数据，2025年，销售TOP100房地产企业销售总额为3.5万亿元，同比下降18.5%。

根据国家统计局数据，2025年，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比下跌3.2%。其中，一线城市新建商品住宅销售价格同比下跌1.8%，二线城市新建商品住宅销售价格同比下跌2.5%，三线城市新建商品住宅销售价格同比下跌3.8%。

根据中国指数研究院数据，2025年，全国300个城市住宅用地成交面积为6.2亿平方米，同比下降13.4%，全国300个城市住宅用地成交出让金为2.3万亿元，同比下降10.6%。

##### 3. 公司进入重点城市市场分析

	商品住宅销售面积（万平米）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025年1~12月	443	874	1,055	302	167	750	391	1,193	446
2024年1~12月	587	1,114	1,169	451	203	813	515	1,220	495
同比变化	-24.5%	-21.5%	-9.8%	-33.0%	-17.7%	-7.7%	-24.1%	-2.2%	-9.9%
	商品住宅销售金额（亿元）								

	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025 年 1~12 月	2,621	1,377	4,971	772	382	2,502	639	1,413	626
2024 年 1~12 月	2,996	1,693	5,644	1,162	488	2,903	850	1,598	719
同比变化	-12.5%	-18.7%	-11.9%	-33.6%	-21.7%	-13.8%	-24.8%	-11.6%	-12.9%

根据中国指数研究院数据，2025 年，公司进入的上述城市商品住宅销售面积、销售金额均出现下降，其中商品住宅销售面积同比下降 2.2%~33.0%，商品住宅销售金额同比下降 11.6%~33.6%。

	住宅用地成交面积（万平米）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025 年 1~12 月	359	521	316	535	453	309	346	1,217	1,726
2024 年 1~12 月	470	421	370	551	589	444	399	912	1,330
同比变化	-23.6%	23.8%	-14.6%	-2.9%	-23.1%	-30.4%	-13.3%	33.4%	29.8%
	住宅用地成交金额（亿元）								
	北京	天津	上海	苏州	无锡	广州	佛山	武汉	重庆
2025 年 1~12 月	1,427	359	1,400	601	440	507	214	684	431
2024 年 1~12 月	1,554	286	1,380	621	504	773	252	564	272
同比变化	-8.2%	25.5%	1.4%	-3.2%	-12.7%	-34.4%	-15.1%	21.3%	58.5%

根据中国指数研究院数据，2025 年，公司进入的上述城市住宅用地成交面积同比变动区间为-30.4%~33.4%，住宅用地成交金额同比变动区间为-34.4%~58.5%。

根据戴德梁行数据，2025 年，北京甲级写字楼空置率为 15.9%，同比下降 2.4 个百分点；北京甲级写字楼租金为 205.6 元/平米/月，同比下降 16.0%；上海甲级写字楼空置率为 23.4%，同比上升 1.0 个百分点；上海甲级写字楼租金为 201.4 元/平米/月，同比下降 9.8%。

## （二）公司经营管理回顾

2025 年，公司坚持“保障安全，强化转型，完善机制，稳健发展”的总体经营思路，抓回款、控支出，保资金安全；加强经营调度，促进转型发展，稳步推进开展年度各项工作。

**1. 党建持续引领，促进公司转型发展。**2025 年是“十四五”规划收官之年。报告期内，公司党委充分发挥“把方向、管大局、保落实”的领导核心作用，为公司转型发展提供坚强的思想、政治和组织保障。一是坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认

真开展中央八项规定精神学习教育各项工作，通过组织学习研讨、检视问题、警示教育等，强化政治引领，筑牢思想根基；二是深化党建引领，以“红墙先锋”工程和“双提升”工程为抓手，通过开展专项整治工作、深化与各合作单位开展党建联建共建、组建“党员先锋队”、“党员攻坚队”、设立党员先锋岗等方式，助力公司转型发展；三是聚焦创新赋能，夯实工作基础。持续加强基层党组织标准化、规范化建设，高质量开展组织生活，深化党建品牌建设，充分发挥党建品牌的引领作用，为公司转型发展赋能。

**2. 编制发展规划，明确公司发展思路。**报告期内，公司对主要国家房地产市场发展情况、企业经营模式进行了剖析，对中国房地产市场的发展现状和未来趋势进行总结，并结合自身情况编制了公司的“十五五”规划，明确提出“深耕精投五大城市群的中心城市，坚持以房产开发、资产经营、城市更新、文化旅游为四大核心业务，辅以资产支持证券业务，打造房地产全价值链一体化业务平台，实现公司持续、稳定、健康发展”的发展战略，明确了公司业务转型发展的思路方向。

**3. 坚守资金安全，保障公司经营稳健。**报告期内，公司坚持将保障现金流安全作为核心经营任务，确保经营稳健。一是面对房地产行业和市场变化，以加强项目销售去化为核心目标，完善销售管控模式，推进项目销售签约和回款，经营活动现金流净额连续 7 年保持为正；二是积极开展融资工作，充分梳理探索融资资源，多措并举募集与公司发展需求相匹配的资金；三是执行精细化资金管理，严格执行工程款支出预算管理、严控资金支出，持续推进降本增效工作。

**4. 强化销售调度，开发业务推进销售。**报告期内，公司结合项目节点和市场形势变化，制订针对性的销售策略，持续开展系统性销售调度，促进项目销售流速和回款效率。2025 年，公司实现销售签约额约 72.5 亿元，实现销售签约面积约 49.8 万平米；从产品类型看，住宅产品实现销售签约额 66.5 亿元（销售面积 40.8 万平米），商务产品实现销售签约额 6.0 亿元（销售面积 9.0 万平米）。

**5. 优化管理模式，努力稳定资管业务。**报告期内，公司写字楼板块积极拓展客户，顺应市场灵活调整定价体系，并通过挖掘和拓展客户资源、多业态服务资源联动、物业增值服务等举措，提升项目服务品质与市场竞争力，全力保障各项目出租率和主要客户稳定；商业板块将招商工作作为核心抓手，积极研判市场，实现项目关键业态补充和区域品牌升级，并在努力稳定现有客户的同时，研究推动项目未来价值升级，重塑项目竞争力；公寓/酒店板块从服务细节入手提升客户体验，并通过项目间联动、商旅平台等方式拓展收入。2025 年，资管业务（含文化旅游）实现收入约 20.0 亿元，实现息税前利润约 11.3 亿元。

**6. 丰富业态内容，文旅业务收益增长。**报告期内，根据“优化存量+精选增量”的总体策略，公司文化旅游项目全面推进整体规划及内容建设、体验提升，收益实现持续增长。一是提升在运营文化旅游项目，慕田峪长城项目围绕长城国际会客厅建设，强化特色体验，扩大市场覆盖，遵化古泉小镇项目战略性布局“医-康-养”产业链，推动构建古泉小镇一站式康养服务体系；二是挖掘存量项目资源禀赋和内在价值，公司天津之心超高层观光项目年内开业后，市场影响力持续提升；惠州巽寮湾项目通过升级基础设施、更新主题打卡装置等方式，提升景区消费品质与游客体验，激活区域市场活力。

**7. 探索业务模式，城更业务持续推进。**报告期内，公司通过强化行业调研与案例分析，并制定相应技

术管理措施及风险控制要点，着力探索和打造以轻资产运营为主的城市更新业务模式，培育公司新的业务增长点。报告期内，公司北京市西城区“金树如院”公寓项目保持满租，同时公司加大力度推动盘活闲置项目，其中重庆九曲花街商业改造项目年内完成并实现开业，苏州融悦湾人才公寓改造项目也在年内启动。报告期内，公司获得北京市西城区百万庄大街长租公寓改造项目，城市更新业务持续推进。

**8. 强品质保交楼，切实履行社会责任。**报告期内，公司秉承客户理念，坚守质量底线，持续推进保交楼工作。一是坚持全周期、全流程的交付管理体系，从开发建造到交付准备，落实施工管理节点及交付任务规划，推进项目建设进程，严格管控过程风险，高标准实现保交楼；二是持续开展第三方过程质量评估，坚持高标准品控管理，注重细节把控。公司 2025 年质量过程评估中，各项目实测实量质量结果稳中有升，部分项目过程质量评估成绩优异。

**9. 优化体制机制，提高整体管理效能。**报告期内，公司围绕战略推进和业务发展，推动深化体制机制改革。一是通过市场对标与全面人才盘点，编制人力资源战略规划，进一步提升人才管理效能，助力公司战略达成；二是围绕战略转型，持续优化组织架构，深度整合区域公司业务，进一步实现战略聚焦，提升组织效能和管理效率；三是强化业绩导向，进一步优化人力资源管理机制，鼓励责任担当，激发内部活力和潜力；四是切实从业务需求出发，科学制定人岗匹配方案，严格落实、定期评估、适时干预，持续降本增效，提升公司竞争力及可持续发展能力。

**10. 依法合规经营，助力公司行稳致远。**报告期内，公司深入开展对子公司的常规及专项审计，进一步推动子公司内审工作，强化审计问题整改与审计成果应用，充分发挥审计监督作用，提高全员合规意识和责任意识；公司持续开展内控评价工作，加强内控与风险、法务职能联动，职能部门积极发挥对子公司的指导、管理与监督，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。通过内控体系完善，从制度上防范重复问题发生。

## 二、公司主营业务分析

### （一）公司总体经营状况分析

2025 年，公司立足稳定、发展战略，围绕“保障安全，强化转型，完善机制，稳健发展”的经营思路，严谨决策，强调资金安全和经营稳健，保证公司平稳经营。受房地产行业持续调整影响，公司 2025 年归属于上市公司股东的净利润为负，但较 2024 年实现明显减亏。

#### 1. 公司收入来源、营业成本及毛利率

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入 比上年 同期增减	营业成本 比上年 同期增减	毛利率较 上年同期增减
<b>分行业</b>						
房产开发	5,923,257,034.78	6,469,843,490.39	-9.23%	-64.57%	-63.57%	下降 3.02 个百分点
物业租赁	1,492,219,945.84	276,328,650.35	81.48%	-13.70%	5.81%	下降 3.42 个百分点
物业经营	394,719,411.64	238,628,838.00	39.54%	-14.54%	-29.94%	上升 13.29 个百分点
其他	188,168,853.91	182,556,811.40	2.98%	14.96%	29.03%	下降 10.58 个百分点
<b>分地区</b>						
京津冀	4,285,208,044.19	3,316,621,445.54	22.60%	-34.81%	-43.11%	上升 11.30 个百分点
长三角	1,617,975,752.03	1,350,688,010.45	16.52%	-81.89%	-83.89%	上升 10.37 个百分点
成渝	862,699,155.30	837,807,846.28	2.89%	-22.38%	-36.77%	上升 22.11 个百分点
长江中游	721,032,793.79	911,154,814.11	-26.37%	-30.81%	-9.11%	下降 30.18 个百分点
大湾区	511,449,500.86	751,085,673.76	-46.85%	-63.89%	-61.72%	下降 8.32 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 59.23 亿元，同比下降 64.57%，其中，住宅产品实现收入 53.43 亿元，商务产品收入 5.80 亿元。报告期内，公司房产开发业务加强调度，促进项目销售去化，根据项目工程进度和结算进度，结算收入减少。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 14.92 亿元，同比下降 13.70%。报告期内，公司及时评估市场趋势，因地制宜市场化调整项目经营策略，根据客户需求提供服务资源，加强客户挖掘及渠道拓展，全力保障各项目出租率稳定。

报告期内，公司物业经营业务实现营业收入 3.95 亿元，同比下降 14.54%，主要原因是公司报告期内完成天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店的转让。公司物业经营业务积极推动现有项目的整体规划以及内容建设，挖掘项目内在价值和运营特色，提升服务水平和客户体验。

## 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）	514,234,889.47
前五名客户合计结算金额占年度营业收入比例	6.43%
前五名客户中关联方合计结算金额占年度营业收入比例	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	293,577,981.65	3.67%
2	客户二	120,832,704.35	1.51%
3	客户三	35,129,190.96	0.44%
4	客户四	34,434,466.20	0.43%
5	客户五	30,260,546.31	0.38%
合计		514,234,889.47	6.43%

## （2）公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	590,150,116.35
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	37.34%
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	373,032,781	23.60%
2	供应商二	73,175,572	4.63%
3	供应商三	49,537,499	3.13%
4	供应商四	47,985,732	3.04%
5	供应商五	46,418,532	2.94%
合计		590,150,116	37.34%

报告期内，公司不存在对主要客户和主要供应商的依赖。

## （二）公司项目开发建设分析

### 1. 公司房地产项目储备情况

#### （1）新增项目储备一览表

城市	项目名称	规划用途	项目土地面积（平方米）	项目规划建筑面积（平方米）	项目取得方式	获得权益比例
北京	北京融尚未来	住宅、办公、商业	27,393	123,102	参与公开挂牌转让	51%

## (2) 累计项目储备一览表

单位：平米

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
北京	北京通州武夷融御	30%	381,442	1,182,728	786,696
	北京金融街(长安)中心	80%	52,734	383,847	138,859
	北京通州园中园	80%	303,186	462,490	127,075
	北京房山金悦郡(房山金悦嘉苑)	100%	59,994	194,366	104,045
	北京马驹桥金悦郡	44%	73,241	259,232	89,964
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	63,033
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	54,284
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	54,156
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000
	北京融尚未来	100%	27,393	123,102	48,876
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125
廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370	531,149
	廊坊固安金悦府	100%	132,081	386,715	386,715
	廊坊固安融府	100%	55,476	159,372	62,754
	廊坊金悦郡	80%	38,305	107,734	43,396
唐山	遵化福泉地块	51%	197,939	249,383	249,383
	遵化古泉小镇一期	100%	141,474	195,259	151,815
天津	天津大都会	50%	91,569	878,772	332,272
	天津武清金悦府	100%	193,848	374,164	217,921
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	137,634
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	105,077
	天津南开中心	100%	93,348	439,921	101,731

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
天津	天津南开融府（天津南开区迎水道 B 地块）	100%	29,428	86,700	83,853
	天津红桥云麓公馆	34%	66,726	245,700	30,385
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	29,374
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	28,719
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	25,488
	天津东丽东郡	49%	34,710	83,726	9,844
	天津铂悦融御	100%	19,533	71,300	8,574
	天津西青锦庐	34%	55,196	98,771	5,122
	天津西青金悦府	100%	46,861	129,216	1,806
上海	上海崇明金悦府（上海崇明 48 号地块）	100%	96,239	137,492	103,032
	上海火车站北广场项目（上海静安融悦中心、上海静安融泰中心、金融街融府）	100%	77,274	486,187	93,522
	上海宝山金悦府	100%	35,675	101,668	28,958
	上海崇明金悦府（上海崇明 47 号地块）	100%	82,707	117,085	26,022
	上海奉贤金汇项目	100%	32,617	103,488	24,584
	上海金融街（海伦）中心	100%	28,103	164,984	10,367
嘉兴	嘉兴和悦里	51%	62,780	149,030	124,285
苏州	苏州融悦湾（太湖新城地块）	100%	149,064	682,860	469,443
	苏州融悦沁庭（苏地 2024-WG-99 号地块）	80%	48,182	115,795	115,795
	苏州东望璟园	34.5%	94,639	270,237	66,668
	苏州融悦时光	80%	78,025	244,884	50,636
无锡	金融街.广安控股.融府（无锡谈村东地块）	51%	66,209	139,366	111,301
	无锡金悦府	100%	67,886	165,556	39,020
	金融街.广安控股.融御（无锡模具厂地块）	51%	22,605	55,591	16,564
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	182,599

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	177,330
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	99,924
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	72,562
	广州融穗澜湾	100%	27,652	128,650	49,292
	广州融穗御府	100%	44,223	131,500	37,634
佛山	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	128,745
	顺德金悦府	100%	76,009	257,184	125,692
	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	98,473
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	66,621
东莞	东莞金悦府	100%	66,653	228,592	78,795
深圳	深圳融御华府	50%	24,109	145,870	58,889
惠州	惠州巽寮湾	91%	4,030,875	3,535,236	1,915,934
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	135,065
重庆	重庆融景城	100%	277,452	1,682,456	270,053
	重庆两江融府	100%	224,779	407,315	252,215
	重庆嘉粼融府	100%	178,222	286,968	154,437
	重庆大渡口领琇长江	33%	75,236	214,718	100,769
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	64,219
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	53,698
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	34,544
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	180,708	22,093
成都	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	56,086
	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	53,120

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	35,004
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	30,787
武汉	武汉金融街·金悦府	80%	197,011	835,740	399,570
	武汉金融街(东湖)中心	50%	102,246	229,448	229,448
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508
	武汉金融街·融御滨江	60%	28,712	111,010	57,822
合计			10,519,709	24,035,963	11,187,198

截至 2025 年底，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积为 1,119 万平方米（对应权益规划建筑面积为 922 万平方米）。

## 2. 公司房地产项目开发情况

报告期内，公司根据市场形势变化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 219.9 万平方米，其中，公司实现新开工面积 31.7 万平方米。公司实现竣工面积 38.0 万平方米。

主要开发项目情况如下：

城市	项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)
北京	房山金悦郡	住宅、商业	100%	在建	59,994	194,366	168,129	168,129	316,642	299,693

## 3. 公司房地产项目销售情况

### (1) 总体销售情况

区域	2025 年销售面积(平方米)	2025 年销售金额(万元)	销售金额所占比例
京津冀	205,922	402,175	55%
长三角	59,356	123,735	17%
成渝	81,903	76,872	11%
大湾区	109,774	71,518	10%
长江中游	41,117	50,962	7%

区域	2025 年销售面积 (平方米)	2025 年销售金额 (万元)	销售金额 所占比例
合计	498,072	725,262	100%

## (2) 主要项目销售情况

城市	项目名称	项目 业态	权益 比例	规划 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	累计 可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计 销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期 销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期 销售金额 (万元)	累计 结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期 结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期 结算金额 (万元)
北京	房山金悦郡	住宅、 商业	100%	194,366	149,179	90,410	53,907	57,289	90,321	90,321	99,328

## (三) 公司持有项目经营分析

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

## 1. 公司出租物业资产状况

单位：平米

城市	主要 业态	项目名称	权益	可出租 面积	出租率
北京	写字楼	北京金融街中心	100%	111,160	90%
		北京金融街（月坛）中心部分 （不含金融集）	100%	21,956	64%
		北京金融街公寓（商务长租）	100%	13,131	88%
		北京金融大厦	100%	11,358	100%
		其他零散写字楼	100%	6,600	100%
		北京金融街（月坛）中心-金融集	100%	5,581	100%
		北京通泰大厦	100%	1,785	100%
	商业	北京金融街购物中心	100%	88,384	88%
		北京金融街（西单）购物中心	100%	48,414	100%
		北京门头沟融悦中心	80%	32,605	90%
		北京金树街	100%	14,771	89%
		北京金熙汇	80%	12,571	4%
		北京 E2 四合院 5/7 号院	100%	2,577	100%

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
		北京 E2 四合院 4/6 号院	100%	2,235	100%
		北京 C3 四合院	100%	2,081	100%
	车位配套			139,387	
上海	写字楼	上海金融街海伦中心	100%	89,618	89%
		上海金融街（融悦）中心 A 栋	100%	78,198	100%
		上海金融街（融悦）中心 B 栋	100%	24,704	---
	商业	上海金融街购物中心	100%	57,144	91%
	住宅	上海青浦西郊宸章	50%	7,446	100%
	车位配套			79,111	
天津	写字楼	天津金融街南开中心	100%	83,374	54%
	写字楼	天津环球金融中心	100%	97,971	53%
	车位配套			16,881	
重庆	商业	重庆磁器口后街（一二期）	100%	87,643	61%
	商业、住宅	重庆嘉粼融府	100%	15,659	14%
	车位配套			60,815	
武汉	商业	武汉融御滨江	60%	20,531	31%
成都	办公	成都融御	90%	18,997	100%
	车位配套			2,434	
合计（含车位配套）				1,255,122	

## 2. 公司主要经营物业资产状况

单位：平米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	北京金融街公寓（经营部分）	100%	35,717
	北京体育活动中心	100%	6,422
	慕田峪长城酒店	70%	3,985

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
唐山	遵化金融街古泉皇冠假日酒店	100%	43,712
天津	天津南开体育中心	100%	1,735
	天津津塔体育中心	100%	1,553
重庆	重庆融御体育中心	100%	3,300
	重庆融景体育中心	100%	1,233
合计			97,657

#### （四）各类融资成本期限情况

单位：万元

融资途径	期末 融资余额	融资 成本区间	期限结构			
			1 年之内	1~2 年	2~3 年	3 年以上
公司债	2,148,557.01	2.30%~3.70%	50,130.93	160,230.58	475,426.34	1,462,769.16
中期票据	1,355,053.11	1.00%~3.76%	0.00	13,093.97	910,934.08	431,025.06
资产支持专项计划-优先级	2,506,713.67	2.25%~3.60%	0.00	0.00	0.00	2,506,713.67
银行贷款	1,503,461.79	2.09%~3.95%	149,780.00	45,252.53	91,200.00	1,217,229.26
合计	7,513,785.58	--	199,910.93	218,577.08	1,477,560.42	5,617,737.15

注：2025年度，在保障资金安全的前提下，公司有序压降有息负债，2026年1月兑付2025年12月发行的金融街中心CMBS后，同口径公司有息负债规模较2024年末减少约51亿元。

#### （五）土地一级开发情况

适用  不适用

#### （六）公司主要利润费用分析

单位：元

项目	2025 年	2024 年	变动幅度	主要变动原因
营业收入	7,998,365,246.17	19,074,882,169.66	-58.07%	报告期内，公司房地产开发业务结算规模较上年减少，营业收入、营

项目	2025 年	2024 年	变动幅度	主要变动原因
营业成本	7,167,357,790.14	18,501,790,667.76	-61.26%	业成本和销售费用相应减少
销售费用	573,648,958.81	846,260,290.57	-32.21%	
归属于上市公司股东的净利润	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52	51.42%	报告期内，公司房产开发业务以销定产，结算规模较上年减少，同时公司持续推进降本增效工作，公司较上年实现减亏
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,119,029,189.12	-9,979,005,794.26	48.70%	
所得税费用	952,441,359.39	471,920,020.20	101.82%	报告期内，因部分项目公司亏损预计无法弥补，未确认并转回相应的递延所得税资产

### （七）公司研发投入情况

适用  不适用

### （八）公司现金流状况分析

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,919,228,826.87	15,344,137,419.84	-41.87%
经营活动现金流出小计	6,886,774,166.64	9,345,839,584.21	-26.31%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,032,454,660.23</b>	<b>5,998,297,835.63</b>	<b>-66.12%</b>
投资活动现金流入小计	634,738,489.13	726,343,328.36	-12.61%
投资活动现金流出小计	33,132,373.03	1,035,342,140.50	-96.80%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>601,606,116.10</b>	<b>-308,998,812.14</b>	<b>294.70%</b>
筹资活动现金流入小计	19,841,749,436.43	20,404,901,211.68	-2.76%
筹资活动现金流出小计	18,695,268,764.67	27,021,601,610.79	-30.81%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,146,480,671.76</b>	<b>-6,616,700,399.11</b>	<b>117.33%</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,780,539,713.02</b>	<b>-927,403,993.90</b>	<b>507.65%</b>

#### 1. 经营活动产生的现金流量净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为20.32亿元，上年为59.98亿元，主要原因是公司销售签约和销售回款金额较去年减少，同时公司继续加强成本费用管控，经营活动现金流净额持续为正。

## 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6.02亿元，上年为-3.09亿元，主要原因是公司收到转让天津瑞吉酒店和惠州喜来登酒店的相关转让款。

## 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11.46亿元，上年为-66.17亿元，变化主要原因是公司提前筹划安排，于2025年12月发行金融街中心CMBS，以用于兑付2026年1月到期的金融街中心CMBS。

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

报告期内，公司将保障现金流安全作为首要经营任务，推动项目销售去化和回款，继续加强成本费用管控，经营活动现金净流量为20.32亿元；受房地产行业持续调整影响，公司房地产开发项目出现亏损，2025年归属于上市公司股东的净利润为负，和经营活动产生的现金净流量出现差异。

## （九）董监高与上市公司共同投资

适用  不适用

## （十）报告期内合并范围是否发生变动

具体信息请见第八节财务报告“附注六、在其他主体中的权益”。

## （十一）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

## （十二）公司已签订的重大合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

## 三、公司非主营业务分析

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
资产减值	-2,241,682,168.93	43.46%	报告期内，公司根据会计准则相关规定，对部分项目计提存货跌价准备	公司按照会计准则对存货进行减值测试，根据测试结果确认资产减值
公允价值变动损益	-380,700,158.13	7.38%	报告期内，公允价值变动的主要原因为公司部分参股公司经营	公司聘请独立第三方评估机构对公司非流动金融资产、投资性房

			营利润同比下降，当期公允价值产生变动	地产公允价值评估，根据评估结果确认公允价值变动损益
信用减值损失	-134,989,279.05	2.62%	报告期内，公司按照会计准则计提其他应收款、应收账款的坏账损失	公司按照会计准则对应收账款、其他应收款进行减值测试，根据测试结果确认信用减值损失

## 四、公司资产及负债状况

### （一）主要资产和负债重大变动情况

单位：元

科目	2025 年末		2025 年初		同比变动	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
长期借款	38,603,954,562.69	33.52%	29,633,248,599.32	24.36%	30.27%	报告期内，公司积极开展融资工作，筹集与公司发展需求相匹配的长期资金
其他应付款	3,847,981,129.19	3.34%	6,875,790,839.94	5.65%	-44.04%	报告期内，公司偿还非金融机构的外部借款
一年内到期的非流动负债	2,013,361,952.38	1.75%	3,858,209,880.68	3.17%	-47.82%	报告期内，公司的长期借款中一年内到期规模减少
递延所得税资产	1,876,095,659.94	1.63%	2,713,854,638.96	2.23%	-30.87%	报告期内，因部分项目公司亏损预计无法弥补，转销相应的递延所得税资产

### （二）公允价值计量的资产和负债

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

公司投入运营的写字楼项目主要有：北京金融街中心（北京市西城区）、北京金融街月坛中心（北京市西城区）、北京金融街公寓（商务长租）（北京市西城区）、北京金融大厦（北京市西城区）、上海金融街海伦中心（上海市虹口区）、上海静安融悦中心（上海市静安区）、天津环球金融中心（天津市和平区）、天津南开中心（天津市南开区）。

公司投入运营的商业项目主要有：北京金融街购物中心（北京市西城区）、北京金融街（西单）购物中心（北京市西城区）、北京金树街（北京市西城区）、北京 C3 四合院（北京市西城区）、北京 E2 四合院 4/6 号院（北京市西城区）、北京 E2 四合院 5/7 号院（北京市西城区）、北京门头沟融悦中心（北京市门头沟区）、上海金融街购物中心（上海市静安区）和重庆磁器口后街一二期（重庆市沙坪坝区）、成都

融御（成都市锦江区）、武汉融御滨江（武汉市武昌区）。

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）								
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资								
4. 其他权益工具投资								
5. 其他非流动金融资产	852,950,000.00	-331,915,000.00					-8,875,000.00	512,160,000.00
金融资产小计	852,950,000.00	-331,915,000.00					-8,875,000.00	512,160,000.00
投资性房地产	38,979,685,121.41	-48,785,158.13			141,166,092.38			39,072,066,055.66
生产性生物资产								
其他								
上述合计	39,832,635,121.41	-380,700,158.13			141,166,092.38		-8,875,000.00	39,584,226,055.66
金融负债								

报告期内，公司主要资产计量属性是否发生重大变化

适用  不适用

### （三）截至报告期末的资产权利受限情况

具体请见本报告第八节财务报告“附注五、18 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 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		
报告期内投资额（元）	上年投资额（元）	变动幅度
38,654,328.00	2,343,280,169.03	-98.35%

### （二）报告期内获取的重大股权投资情况

2024 年 12 月，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于收购昌金公司股权及债权、出售昌融公司股权及债权的议案》，董事会同意公司全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司（以下简称“长安置业”）参与竞买北京未来科学城置业有限公司（以下简称“科学城置业”）在北交所挂牌转让的北京未来科技城昌金置业有限公司（以下简称“昌金公司”）51%的股权，收购价格不高于经国资监管机构核准的评估价格。报告期内，长安置业以 3865.43 万元获得在北京产权交易所公开挂牌转让的昌金公司 51%股权，并以协议的方式承接科学城置业控股股东北京未来科学城发展集团对昌金公司 1.8 亿元的债权。详细信息请见公司于 2025 年 1 月 2 日和 2025 年 10 月 22 日在指定媒体发布的《关于收购和出售子公司股权的公告》和《关于收购和出售子公司股权的进展公告》。

### （三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### （四）金融资产投资情况

#### 1. 证券投资情况

适用  不适用

#### 2. 衍生品投资情况

适用  不适用

## 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

2024 年 12 月，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于收购昌金公司股权及债权、出售昌融公司股权及债权的议案》，董事会同意公司全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司（以下简称“长安置业”）将持有的北京未来科学城昌融置业有限公司（以下简称“昌融公司”）30%的股权在北京交所挂牌转让，股权转让价格不低于经国资监管机构核准的评估价格。报告期内，长安置业以 6852.50 万元在北京产权交易所公开挂牌转让了昌融公司 30%股份。公司对昌融公司的 1.8 亿元债权，由受让方未来科学城置业有限公司（持有昌融公司 70%股权）同时一并承接。详细信息请见公司于 2025 年 1 月 2 日和 2025 年 10 月 22 日在指定媒体发布的《关于收购和出售子公司股权的公告》和《关于收购和出售子公司股权的进展公告》。

## 七、主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	持股比例	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
佛山融展置业有限公司	100%	房地产开发	1,000	95,069	-183,881	14,635	-60,833	-81,128

注：报告期内，根据会计准则相关规定，佛山融展置业有限公司所属的项目计提了存货跌价准备。

### 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
融展（深圳）实业有限公司	注销	正常生产经营所需
北京融程企业管理服务有限公司	注销	
苏州熠廷企业咨询管理有限公司	注销	
苏州熠焱企业咨询管理有限公司	注销	
武汉融展企业管理咨询有限公司	注销	
北京融轩企业管理服务有限公司	注销	
苏州熠皓企业咨询管理有限公司	注销	
苏州熠彤企业咨询管理有限公司	注销	
苏州熠循企业咨询管理有限公司	注销	
成都融展置业有限公司	注销	

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
金融街津门（天津）置业有限公司	股权处置	
苏州金树街商业管理有限公司	新设	
北京未来科技城昌金置业有限公司	股权收购	

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司 2026 年经营管理思路和措施

### （一）2026 年公司工作思路

2026 年 3 月 5 日，政府工作报告中提出：着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。有序推动安全舒适绿色智慧的‘好房子’建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。进一步发挥‘保交房’的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

2026 年，公司将坚持以经营安全为首要原则，围绕“保障安全、提质增效、全力去化、稳健发展”的经营思路，制定经营策略，严谨决策，保障资金安全。

### （二）2026 年公司工作目标

1. 投资计划：2026 年，公司将持续聚焦并深耕京津冀、长三角、大湾区、成渝、长江中游五大城市群的中心城市，按照“发展格局”和“竞争格局”的价值投资理念，持续关注重点城市核心区域、市场供求关系平衡、价格关系合理、抗风险能力强、现金流能快速回正的收并购投资机会；同时，公司将持续探索文化旅游、城市更新、长租公寓等新兴业务模式，择机获取新项目，培育公司新的业务增长点。

2. 工程计划：2026 年，公司将以销定产，科学安排开复工计划。

3. 业绩计划：2026 年，公司将以经营安全为首要原则，努力实现经营稳健和财务安全。

### （三）2026 年公司经营措施

1. 持续加强党建，引领公司转型发展。2026 年“十五五”开局之年，公司党委将持续围绕经营抓党建，抓好党建促发展。一是始终把政治建设摆在党建工作的首位，以深入学习贯彻党的二十届四中全会精神为主线，巩固好中央八项规定精神学习成果，进一步提升党员干部政治能力；二是进一步强化“大党建”思维和创新意识，建立党建工作与业务工作融合长效机制，持续推动党建与业务发展融合，激发内生动力；

三是结合公司转型业务发展，强化制度建设，促进规范管理，加强人才队伍建设，有效支撑业务发展，同时深化全面从严治党，营造风清气正、干事创业的良好氛围。

**2. 推进业务发展，四轮驱动稳健经营。**2026 年，公司将根据自身发展特点与竞争优势持续推进落实战略部署：房地产开发业务将密切关注市场形势变化，持续加强经营调度，积极推动销售去化和回款；资产管理业务将提升服务水平和客户体验，提升市场化招商运营能力；稳步推动城市更新、文化旅游业务转型升级，在促进现有项目经营提升同时，努力拓展新项目。

**3. 强化资金管控，保障公司经营安全。**2026 年，公司继续将保障现金流作为核心经营任务：一是快速应对房地产行业和市场变化，完善销售管控模式，制定贴合市场的销售策略，加快产品去化，积极推进存量资产盘活，全力促进多回款、早回款；二是加强现金流监控和调度，规避资金风险，严格落实资金预算管理制度，提高资金使用效率；三是前置统筹研究融资方案，充分研究探索可行融资方案，募集和公司需求相匹配的成本合理的资金，促进公司业务稳健发展；四是以更加严格的管理要求，进一步控制和压降成本、费用支出，持续推进降本增效。

**4. 安全保质交楼，切实履行企业责任。**2026 年，公司将继续践行企业社会责任，在安全生产的前提下持续推进保交楼。一是持续完善安全管理体系，落实全员安全生产责任制，保障各项目安全工作标准化、规范化、制度化；二是坚持第三方过程质量评估机制，严把过程质量关，不断提升项目交付质量，并为后续系统性提升项目品质打好基础；三是加强项目施工各环节的调度，提高项目建设节奏与项目去化和项目交付的匹配度，做好交付节点管控，确保项目如期保质交付。

**5. 深化机制改革，提高整体管理效能。**2026 年，公司将从战略和业务出发，根据公司各业务板块的业务模式、行业特点、发展阶段，适时建立或调整相适配的组织架构、薪酬体系、人才发展及考核激励机制，打造市场化程度高、灵活性强、专业高效的人才团队；人员配置随公司业务需求周转、调配与流动，充分挖掘存量人才潜力，激发团队活力；遵循薪随岗变，严格奖优罚劣，顺应战略转型需求，聚焦成本管控，提高整体管理效能，增强公司的核心竞争力，为实现战略目标、达成经营业绩保驾护航。

**6. 依法合规经营，保障公司持续健康发展。**2026 年，公司将坚持风险控制和经营发展两手抓，根据市场环境、业务发展等方面的变化，密切关注现金流安全、销售去化、工期建设等重点领域可能出现的风险点，及时做好风险防控预警、预案并推进落实，保障公司业务稳健发展；持续完善公司内控体系，推进各级机构内控管理和内部审计能力的提升，促进公司依法合规经营。

## 十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	讨论的主要内容	调研的基本情况索引
2025 年 05 月 14 日	网络交流	业绩说明会		面向所有投资者	就公司经营情况、公司未来发展战略、对房地产市场的	<a href="https://www.ir-online.com.cn/tab/roadshowSquare?searchValue=000402&amp;lan">https://www.ir-online.com.cn/tab/roadshowSquare?searchValue=000402&amp;lan</a>

					分析等方面开展交流。沟通内容与公司公告内容一致。	g=zh-CN
2025 年 07 月 01 日	公司办公地	现场接待	机构投资者	天风证券		<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/stock?stockCode=000402&amp;orgId=gssz000402#research">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/stock?stockCode=000402&amp;orgId=gssz000402#research</a>

## 十一、 市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

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

2026 年 4 月 27 日，公司董事会对 2025 年度市值管理工作的实施效果进行了评估，具体请见公司于 2026 年 4 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司 2025 年度市值管理工作评估报告》。

## 十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是  否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》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. 持续加强党建引领，促进公司转型发展。**2025 年是“十四五”规划收官之年。报告期内，公司党委充分发挥“把方向、管大局、保落实”的领导核心作用，为公司转型发展提供坚强的思想、政治和组织保障。一是坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真开展中央八项规定精神学习教育各项工作，通过组织学习研讨、检视问题、警示教育等，强化政治引领，筑牢思想根基；二是深化党建引领，以“红墙先锋”工程和“双提升”工程为抓手，通过开展专项整治工作、深化与各合作单位开展党建联建共建、组建“党员先锋队”、“党员攻坚队”、设立党员先锋岗等方式，助力公司转型发展；三是聚焦创新赋能，夯实工作基础。持续加强基层党组织标准化、规范化建设，高质量开展组织生活，深化党建品牌建设，充分发挥党建品牌的引领作用，为公司转型发展赋能。

**2. 依法公司治理，提高规范运作水平。**报告期内，公司深入学习监管部门最新下发的法律法规，并按监管要求系统性修订公司治理制度，完善制度体系；根据制度要求调整公司治理结构，由公司董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权，维护股东会、董事会及其专门委员会运作的规范性以及经营决策的科学性，保持公司治理高水平；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，确保公司全体股东及有关投资者对公司重大事项享有的知情权，维持了公司在资本市场和监管机构良好的口碑和信用。

**3. 深入调研学习，保障管理层科学决策。**报告期内，公司董事会对进入城市的市场情况及公司重点项目进行现场踏勘、详细调研，保障董事会对重大项目投资决策的科学性，控制重大项目投资风险；公司董事和高级管理人员继续积极参加中国证监会、深圳证券交易所、北京证监局组织的相关专题培训，持续提高各级管理人员的合规意识、责任意识，提升公司董事和高管人员的科学履职水平。

**4. 强化风险控制，确保安全合规运营。**报告期内，公司深入开展常规及专项审计，强化审计问题整改与审计成果应用，充分发挥审计监督作用，提高全员合规意识和责任意识；严格执行相关内部控制制度，加强内控与风险、法务职能联动，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。报告期内，公司基于经营管理需要，新编 4 项制度，修订 65 项制度，废止 6 项制度，持续完善内控体系。

**5. 加强内幕信息管理，严控内幕信息泄露。**报告期内，公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关要求，严格执行公司《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，公司不存在因内幕信息违规受到监管部

门查处的情况。公司及公司相关人员未发生因内幕信息知情人登记制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

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

## 二、 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

### 1. 业务分开情况

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

### 2. 资产分开情况

在资产方面，公司与控股股东只存在股权投资关系，各方资产完全分开。

### 3. 人员分开情况

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，公司全体员工（含高级管理人员）均与公司签订劳动合同，在公司领取薪酬，与控股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，建立了股东会、董事会、经理层等组织机构，公司控股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，与控股股东机构完全分开。

### 5. 财务分开情况

公司与控股股东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，公司与控股股东的财务完全分开。

公司与控股股东在业务、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、 董事、监事和高级管理人员情况

### （一）基本情况

#### 1. 报告期末董事、监事和高级管理人员持股情况

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)
杨扬	董事长	现任	男	1968	2023年09月15日	2026年09月14日	0	0	0	0
盛华平	副董事长	现任	男	1967	2023年09月15日	2026年09月14日	30,000	0	0	30,000
	总经理				2022年09月19日					
魏星	董事	现任	男	1969	2024年8月1日	2026年09月14日	0	0	0	0
袁俊杰	董事	现任	男	1979	2024年12月10日	2026年09月14日	0	0	0	0
任庆和	董事	现任	男	1970	2025年09月11日	2026年09月14日	0	0	0	0
张波	董事	现任	男	1995	2025年11月27日	2026年09月14日	0	0	0	0
朱岩	独立董事	现任	男	1971	2020年08月31日	2026年09月14日	0	0	0	0
何青	独立董事	现任	男	1975	2023年09月15日	2026年09月14日	0	0	0	0
刘承彪	独立董事	现任	男	1977	2023年09月15日	2026年09月14日	0	0	0	0
张晓鹏	副总经理	现任	男	1972	2017年2月24日	2026年09月14日	228,414	0	0	228,414
	董事会秘书				2010年01月14日					
李亮	副总经理	现任	男	1980	2017年02月24日	2026年09月14日	27,000	0	0	27,000
闫智	副总经理	现任	男	1969	2024年7月31日	2026年09月14日	0	0	0	0
于健	财务总监	现任	男	1979	2024年7月31日	2026年09月14日	0	0	0	0
白力	董事	离任	男	1974	2017年02月16日	2025年07月08日	52,900	0	0	52,900
王义礼	董事	离任	男	1973	2022年10月11日	2025年09月23日	0	0	0	0
李想	监事会主席	任期届满	男	1969	2024年8月1日	2025年09月11日	0	0	0	0
谢鑫	监事	任期届满	男	1982	2017年12月20日	2025年09月11日	0	0	0	0
吕国强	职工监事	任期届满	男	1979	2024年7月23日	2025年09月11日	0	0	0	0

## 2. 报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
任庆和	董事	现任	2025年9月11日	股东会选举

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张波	董事	现任	2025年11月27日	股东会选举
白力	董事	离任	2025年7月8日	因个人原因辞职
王义礼	董事	离任	2025年9月23日	因个人原因辞职
李想	监事会主席	任期届满	2025年9月11日	报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司章程指引》以及相关监管法规要求完成监事会改革，公司监事会终止履职，全体监事任期届满卸任
谢鑫	监事	任期届满	2025年9月11日	
吕国强	职工监事	任期届满	2025年9月11日	

### 3. 2026年初至本报告披露日公司董事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈权	副总经理	现任	2026年02月11日	董事会聘任
姜欣	副总经理	现任	2026年02月11日	董事会聘任

## （二）任职情况

### 1. 公司现任董事和高级管理人员专业背景、工作经历及在公司任职情况

#### （1）董事会成员

杨扬：男，EMBA，硕士。现任公司党委书记、董事长，北京金融街投资（集团）有限公司党委委员，中国上市公司协会副会长，北京上市公司协会理事。曾任公司副董事长，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理，北京金融街资产管理有限公司执行董事。

盛华平：男，学士，工程师。现任公司副董事长、党委副书记、总经理，北京产权交易所有限公司董事，北京绿色交易所有限公司董事。曾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。

魏星，男，学士，中级会计师。现任公司董事，长城人寿保险股份有限公司董事，北京金融街集团财务有限公司董事长，北京金融街投资（集团）有限公司财务总监，北京华融综合投资有限公司财务总监，北京敬远房地产开发有限公司财务负责人，北京金融街慈善基金会理事。曾任北京金融街投资（集

团)有限公司财务副总监等职位。

袁俊杰：男，硕士，中级工程师。现任公司董事，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理。曾任北京金融街投资（集团）有限公司投资总监，金融街控股副总经理，总经理助理，自持业务管理部总经理，北京金融街资产管理有限公司执行董事、总经理，金融街（上海）投资有限公司执行董事、总经理、党支部副书记，苏州融拓置业有限公司执行董事。

任庆和，男，博士。现任公司董事，长城人寿保险股份有限公司党委副书记、副总经理、财务负责人，无锡农村商业银行股份有限公司董事。曾任北京华融综合投资有限公司财务部经理，北京金融街投资（集团）有限公司总会计师，北京金融街集团财务公司董事长，长城人寿保险股份有限公司副总会计师、总会计师、工会主席、首席风险官、监事会主席等岗位。

张波，男，学士。现任公司董事，和谐健康保险股份有限公司资管中心不动产投资部副总经理。曾任荣盛房地产发展股份有限公司江西区域投资负责人，龙湖集团控股有限公司资产管理华北区域产城业务负责人兼投资业务负责人。

朱岩：男，博士，博士生导师。现任公司独立董事，清华大学互联网产业研究院院长，清华大学经济管理学院管理科学与工程系教授，建信财产保险有限公司（非上市公司）独立董事，民生金融租赁股份有限公司（非上市公司）独立董事，五矿发展股份有限公司（上市公司）独立董事。曾任清华大学团委副书记，清华大学经济管理学院管理科学与工程系讲师、副教授，清华大学经济管理学院党委副书记，清华大学经济管理学院工会主席。

何青：男，博士，南开大学金融学院应用金融系主任、教授、博士生导师，现任公司独立董事，天津光电聚能通信股份有限公司（非上市公司）独立董事。曾任南开大学经济学院金融系博士后、副教授，一汽夏利股份有限公司、中国铁路物资股份有限公司、北京淳中科技股份有限公司、天津普林电路股份有限公司独立董事。

刘承魁：男，博士，教授，博士生导师，美国哥伦比亚大学法学院 Randle Edwards Fellow。现任公司独立董事，中国政法大学比较法学研究院副院长；兼任中国法学会民法典合同编起草小组成员，中国比较法学研究会美国法专业委员会主任，北京市法学会比较法学研究会副会长，北京仲裁委/北京国际仲裁中心仲裁员，上海仲裁委委员和仲裁员，民建北京市法制委员会副秘书长，长城汇理公司（H股上市公司）独立董事，山东诸城农村商业银行股份有限公司（非上市公司）独立董事。

## （2）高级管理人员

张晓鹏：男，硕士，现任公司党委委员、副总经理、董事会秘书、公司本部党总支书记，金融街控股（香港）有限公司执行董事、总经理，中证焦桐基金管理有限公司副董事长。曾任金融街控股股份有限公司党总支副书记，金融街成都置业有限公司执行董事、总经理、党支部书记，金融街重庆置业有限公司党支部书记。

李亮：男，学士，现任公司副总经理，开发业务管理部总经理。曾任金融街（北京）置业有限公司执行董事、总经理、党总支副书记，金融街（遵化）房地产开发有限公司执行董事，金融街武汉置业有限公司执行董事，北京武夷房地产开发有限公司董事，北京通州商务园开发建设有限公司董事。

闫智：男，学士，高级工程师，现任公司副总经理，金融街广州置业有限公司执行董事、党支部书记，金融街惠州置业有限公司董事长、深圳融祺投资发展有限公司董事，惠州融拓置业有限公司董事。曾任公司总经理助理，金融街广州置业有限公司总经理、党支部副书记，金融街惠州置业有限公司党总支副书记等岗位。

于健：男，硕士，现任公司财务总监、安全总监，北京金融街集团财务有限公司董事。曾任长城财富保险资产管理股份有限公司副总经理、财务总监。

### （3）2026 年初至本报告披露日聘任高级管理人员

陈权，男，学士，中级工程师。现任公司副总经理兼城市更新管理部总经理，金融街长安（北京）置业有限公司董事、党总支书记，北京武夷房地产开发有限公司董事、党支部书记，北京融泰房地产开发有限公司董事，北京京石融宁房地产开发有限公司董事，北京石开房地产开发有限公司董事，北京通州商务园开发建设有限公司董事。曾任公司总经理助理、金融街成都置业有限公司执行董事兼总经理、金融街（北京）置业有限公司总经理、党总支书记，金融街（北京）置地有限公司总经理等岗位。

姜欣，男，学士，高级工程师、一级注册建造师。现任公司副总经理，金融街（天津）置业有限公司董事、党支部书记，上海复屹实业发展有限公司董事长，北京金融街资产管理有限公司董事。曾任公司总经理助理、金融街（天津）置业有限公司总经理、党支部副书记等岗位。

## 2. 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
杨扬	北京金融街投资（集团）有限公司	党委委员	2018年03月30日	至今	否
魏星	北京金融街投资（集团）有限公司	财务总监	2024年07月05日	至今	是
	长城人寿保险股份有限公司	董事	2024年12月26日	至今	否
袁俊杰	北京金融街投资（集团）有限公司	副总经理	2026年02月05日	至今	是
		投资总监	2024年11月01日	2026年3月10日	
任庆和	长城人寿保险股份有限公司	党委副书记	2022年12月30日	至今	是
		副总经理、财务负责人	2025年11月10日		

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
张波	和谐健康保险股份有限公司	资管中心不动产投资部副总经理	2025年05月27日	至今	是

### 3. 公司现任及报告期内离任董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

#### (三) 董事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	出生年份	报告期内任职状态	报告期从公司获得的税前报酬
杨扬	董事长	男	1968	现任	78.70
盛华平	副董事长、总经理	男	1967	现任	73.97
任庆和	董事	男	1970	现任	0.00
魏星	董事	男	1969	现任	0.00
袁俊杰	董事	男	1979	现任	0.00
张波	董事	男	1995	现任	0.00
朱岩	独立董事	男	1971	现任	22.00
何青	独立董事	男	1975	现任	22.00
刘承魁	独立董事	男	1977	现任	22.00
张晓鹏	副总经理、董事会秘书	男	1972	现任	57.50
李亮	副总经理	男	1980	现任	68.47
闫智	副总经理	男	1969	现任	96.80
于健	财务总监	男	1979	现任	81.80
白力	董事	男	1974	离任	0.00
王义礼	董事	男	1973	离任	0.00
合计	--	--	--	--	523.24

注：财务总监于健 2024 年 7 月 31 日在公司起任职，2024 年度在公司领取了 5 个月薪酬，2025 年全年任职，领取 12 个月薪酬。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司相关制度执行
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	根据公司相关制度执行
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	根据公司相关制度安排递延支付
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不涉及

### 3. 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

## 五、报告期内董事会履行职责情况

### 1. 董事出席董事会及股东大会的情况

董事姓名	任职情况	应参加 董事会次数	亲自出席 董事会次数	委托出席 董事会次数	缺席 董事会次数	是否连续两次 未亲自参加 董事会会议	出席 股东会次数
杨扬	现任	12	12	0	0	否	3
盛华平	现任	12	12	0	0	否	3
魏星	现任	12	12	0	0	否	3
袁俊杰	现任	12	12	0	0	否	3
任庆和	现任	4	4	0	0	否	2
张波	现任	0	0	0	0	否	1
朱岩	现任	12	12	0	0	否	3
何青	现任	12	12	0	0	否	3
刘承魁	现任	12	12	0	0	否	3
白力	离任	6	6	0	0	否	1
王义礼	离任	9	9	0	0	否	2

### 2. 董事对公司有关事项提出异议的情况

是  否

### 3. 董事履行职责的其他说明

公司董事会成员积极认真履行职责，在召开董事会前，主动深入了解议案相关情况，为董事会科学决

策进行充分准备；公司董事会各成员通过会议审议和讨论，对公司的经营管理状况、项目销售进度、重大投资项目提出建议并得到采纳。

## 六、报告期内董事会专门委员会履行职责情况

报告期内，公司董事会战略委员会、审计委员会、公司治理委员会、风险管理委员会、提名委员会和薪酬与考核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、融资决策、风险审计、内部控制、聘请会计师事务所、董事变更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，公司战略委员会召开 5 次会议、审计委员会召开 6 次会议、公司治理委员会召开 3 次会议、风险管理委员会召开 2 次会议、提名委员会召开 2 次会议、薪酬与考核委员会召开 1 次会议。

### 1. 董事会战略委员会履行职责情况

报告期内董事会战略委员会召开 5 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第十届董事会战略委员会 2025 年第一次会议于 2025 年 4 月 10 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2024 年度经营工作情况；（2）审议公司 2024 年度投资性房地产公允价值的议案；（3）审议公司 2024 年计提资产减值损失和信用减值损失的议案；（4）审议公司 2024 年度财务报告；（5）审议公司 2024 年度财务决算报告；（6）审议公司 2024 年度利润分配预案；（7）审议公司截至 2024 年 12 月 31 日关联交易和担保的审核报告；（8）审议公司截至 2024 年 12 月 31 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（9）审议公司 2024 年内部控制评价报告；（10）审议关于对 2024 年度会计师事务所履职情况的评估报告；（11）听取审计委员会 2024 年度对会计师事务所履行监督职责情况报告；（12）听取公司 2024 年审计工作总结及 2025 年审计工作计划；（13）审议公司 2024 年年度报告；（14）审议公司 2024 年度社会责任暨 ESG 报告；（15）审议 2024 年度公司发展战略执行情况评估报告；（16）审议公司 2025 年度经营工作计划；（17）审议公司 2025 年度为购房客户提供按揭担保的议案；（18）审议公司 2025 年度新增债务融资的议案；（19）审议公司 2025 年度为全资子公司、控股子公司债务融资提供担保的议案；（20）审议公司 2025 年度供应链金融业务相关事宜的议案；（21）审议公司 2025 年度预计新增财务资助额度的议案；（22）审议公司与北京金融街集团财务有限公司续签《金融服务协议》暨关联交易的议案；（23）审议关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2025 年度财务报表审计与内部控制审计机构的议案；（24）审议公司市值管理工作计划。

公司第十届董事会战略委员会 2025 年第二次会议于 2025 年 4 月 23 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2025 年第一季度经营工作情况；（2）审议公司 2025 年第一季度财务报告；

（3）审议公司截至 2025 年 3 月 31 日关联交易和担保的内部审核报告；（4）审议公司截至 2025 年 3 月 31 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（5）听取公司 2025 年一季度审计工作总结及二季度审计工作计划；（6）审议公司 2025 年第一季度报告。

公司第十届董事会战略委员会 2025 年第三次会议于 2025 年 7 月 28 日召开，会议审议通过了如下事

项：（1）审议公司申报发行私募公司债券的议案；（2）审议公司申报发行非金融企业债务融资工具的议案。

公司第十届董事会战略委员会 2025 年第四次会议于 2025 年 8 月 12 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2025 年半年度经营工作情况；（2）审议公司 2025 年半年度财务报告；（3）审议公司截至 2025 年 6 月 30 日关联交易和担保的审核报告；（4）审议公司截至 2025 年 6 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（5）听取公司 2025 年上半年审计工作总结及下半年审计工作计划；（6）审议公司 2025 年半年度报告。

公司第十届董事会战略委员会 2025 年第五次会议于 2025 年 10 月 27 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2025 年三季度经营工作情况；（2）审议公司 2025 年三季度财务报告；（3）审议公司截至 2025 年 9 月 30 日关联交易和担保的内部审核报告；（4）审议公司截至 2025 年 9 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（5）听取公司 2025 年三季度审计工作总结及四季度审计工作计划；（6）审议公司 2025 年第三季度报告。

## 2. 董事会审计委员会履行职责情况

报告期内董事会审计委员会召开 6 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第十届董事会审计委员会 2025 年第一次会议于 2025 年 2 月 19 日召开，会议审议通过了如下事项：（1）审议关于公司 2024 年财务报表（未审计）的事项说明；（2）审议公司 2024 年度财务报表审计及内部控制审计工作总体安排；（3）审议董事会审计委员会 2024 年工作总结和 2025 年工作计划。

公司第十届董事会审计委员会 2025 年第二次会议于 2025 年 3 月 17 日召开，会议审议通过了如下事项：（1）审议关于 2024 年度财务报告工作进度的汇报；（2）审议公司与北京金融街投资（集团）有限公司及关联人 2025 年度日常性关联交易的议案；（3）审议公司与北京武夷房地产开发有限公司 2025 年度发生关联交易的议案；（4）审议公司与和谐健康保险股份有限公司 2025 年度发生关联交易的议案。

公司第十届董事会审计委员会 2025 年第三次会议于 2025 年 4 月 10 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2024 年度经营工作情况；（2）审议公司 2024 年度投资性房地产公允价值的议案；（3）审议公司 2024 年计提资产减值损失和信用减值损失的议案；（4）审议公司 2024 年度财务报告；（5）审议公司 2024 年度财务决算报告；（6）审议公司 2024 年度利润分配预案；（7）审议公司截至 2024 年 12 月 31 日关联交易和担保的审核报告；（8）审议公司截至 2024 年 12 月 31 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（9）审议公司 2024 年内部控制评价报告；（10）审议公司 2024 年财务报告的内部审核报告；（11）审议会计师事务所对公司 2024 年度审计工作的总结报告；（12）审议关于对 2024 年度会计师事务所履职情况的评估报告；（13）审议审计委员会 2024 年度对会计师事务所履行监督职责情况报告；（14）审议公司 2024 年审计工作总结及 2025 年审计工作计划；（15）审议公司 2024 年年度报告；（16）审议公司 2024 年度社会责任暨 ESG 报告；（17）听取 2024 年度公司发展战略执行情况评估报告；（18）审议公司 2025 年度经营工作计划；（19）审议公司 2025 年度为购房客户提供按揭担保的议案；（20）审议公司 2025 年度新增债务融资的议案；（21）审议公司 2025 年度为全资

子公司、控股子公司债务融资提供担保的议案；（22）审议公司 2025 年度供应链金融业务相关事宜的议案；（23）审议公司 2025 年度预计新增财务资助额度的议案；（24）审议公司与北京金融街集团财务有限公司续签《金融服务协议》暨关联交易的议案；（25）审议关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2025 年度财务报表审计与内部控制审计机构的议案；（26）审议公司市值管理工作计划。

公司第十届董事会审计委员会 2025 年第四次会议于 2025 年 4 月 23 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2025 年第一季度经营工作情况；（2）审议公司 2025 年第一季度财务报告；

（3）审议公司截至 2025 年 3 月 31 日关联交易和担保的内部审核报告；（4）审议公司截至 2025 年 3 月 31 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（5）审议公司 2025 年一季度审计工作总结及二季度审计工作计划；（6）审议公司 2025 年第一季度报告。

公司第十届董事会审计委员会 2025 年第五次会议于 2025 年 8 月 12 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2025 年半年度经营工作情况；（2）审议公司 2025 年半年度财务报告；（3）审议公司截至 2025 年 6 月 30 日关联交易和担保的审核报告；（4）审议公司截至 2025 年 6 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（5）审议公司 2025 年上半年审计工作总结及下半年审计工作计划；（6）审议公司 2025 年半年度报告。

公司第十届董事会审计委员会 2025 年第六次会议于 2025 年 10 月 27 日召开，会议听取/审议通过了如下事项：（1）听取公司 2025 年三季度经营工作情况；（2）审议公司 2025 年三季度财务报告；（3）审议公司截至 2025 年 9 月 30 日关联交易和担保的内部审核报告；（4）审议公司截至 2025 年 9 月 30 日募集资金及财务资助等专项事项的审核报告；（5）审议公司 2025 年三季度审计工作总结及四季度审计工作计划；（6）审议公司 2025 年第三季度报告。

### 3. 公司治理委员会履行职责情况

报告期内董事会公司治理委员会召开 3 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第十届董事会公司治理委员会 2025 年第一次会议于 2025 年 4 月 23 日召开，会议审议通过了如下事项：审议修改《公司章程》及其附属制度的议案。

公司第十届董事会公司治理委员会 2025 年第 2 次会议于 2025 年 11 月 7 日召开，会议审议通过了如下事项：（1）审议修订公司相关制度的议案；（2）审议修订《发展战略管理制度》的议案；（3）审议修订《合同管理制度》等内控制度的议案；（4）审议修订《经理工作细则》的议案；（5）审议修订《资金管理制度》和《财务会计制度》的议案。

公司第十届董事会公司治理委员会 2025 年第三次会议于 2025 年 12 月 9 日召开，会议审议通过了如下事项：（1）审议关于制定《资产交易管理制度》的议案；（2）审议关于制定《投资管理制度》的议案。

### 4. 董事会风险管理委员会履行职责情况

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

公司第十届董事会风险管理委员会 2025 年第一次会议于 2025 年 4 月 10 日召开，会议审议通过了如

下事项：（1）审议公司 2024 年度全面风险管理报告；（2）审议北京金融街集团财务有限公司 2024 年度持续风险评估报告。

公司第十届董事会风险管理委员会 2025 年第二次会议于 2025 年 8 月 12 日召开，会议审议通过了如下事项：审议北京金融街集团财务有限公司 2025 年上半年持续风险评估报告。

### 5. 提名委员会履行职责情况

报告期内董事会提名委员会召开 2 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第十届董事会提名委员会 2025 年第一次会议于 2025 年 7 月 18 日召开，会议审议通过了如下事项：审议任庆和先生为公司第十届董事会非独立董事候选人并出具审查意见的议案。

公司第十届董事会提名委员会 2025 年第二次会议于 2025 年 10 月 17 日召开，会议审议通过了如下事项：审议张波先生为公司第十届董事会非独立董事候选人并出具审查意见的议案。

### 6. 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 1 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下：

公司第十届董事会薪酬与考核委员会 2025 年第一次会议于 2025 年 8 月 18 日召开，会议审议通过了如下事项：审议公司 2024 年度非独立董事、高级管理人员绩效考核结果的议案。

## 七、审计委员会工作事项

### 1. 监督公司依法运作

审计委员会认为，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

审计委员会认为，公司 2025 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

审计委员会认为，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

审计委员会认为：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聘，根据德才兼备、专业化、年轻化的原则，通过内部推荐和公开招聘，择优聘用。聘任后，公司定期开展内部培训、在职学习等活动，不断提高高级管理人员的职业道德和专业技能。公司董事会审议通过的年度经营计划及其他工作计划授权经营管理班子负责实施，按照业绩薪酬双对标、效益与规模并重、短期与长期发展相结合的原则对高级管理人员实施绩效考核，对高级管理人员的业绩进行考核评定。

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

### （二）报告期内公司激励基金制度的实施情况

2025年3月11日，公司激励基金管理委员会以通讯表决方式召开了2025年第一次会议，以5票同意、0票反对、0票弃权通过了公司《审议公司董事、高级管理人员相关薪酬的议案》、《其他议案》。

2025年8月28日，公司激励基金管理委员会以通讯表决方式召开了2025年第二次会议，以5票同意、0票反对、0票弃权通过了公司《审议公司2024年度激励基金授予方案的议案》、《审议公司激励对象2023年度激励基金解冻的议案》。

2025年12月4日，公司激励基金管理委员会以通讯表决方式召开了2025年第三次会议，以5票同意、0票反对、0票弃权通过了公司《审议控股公司激励基金及风险抵押金发放议案》、《审议控股公司2026年度风险抵押金议案》。

报告期内，根据公司《激励基金实施办法》和相关决议，公司非独立董事、高级管理人员发放历史激励基金及风险抵押金。

## 九、公司员工情况

### （一）员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	112
报告期末子公司在职工的数量（人）	1359
报告期末在职工的数量合计（人）	1471
当期领取薪酬员工总人数（人）	1867
母公司及子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	245

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
投资运营	505
营销客服	386
工程管理	294
综合管理	286
合计	1471
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	187
本科	886
大专及以下	397
合计	1471

## （二）薪酬政策

报告期内，面对市场及行业变化，根据经营重点及管理需要，公司强化考核激励，坚持业绩导向，完善销售回款、重难点工作任务、现金流安全等奖惩机制，奖优罚劣，激励团队攻坚克难，创新突破，保障公司经营安全。同时，持续完善薪酬管理体系，强化绩效考核与薪酬深度挂钩，严格执行“薪随岗定”，建立分业态差异化激励机制，通过机制引领，助力公司战略目标的实现和长远高质量发展。

## （三）培训情况

报告期内，公司推进“融享计划”培训持续落地。围绕战略转型及业务发展，针对业务重点、难点及痛点，组织开展城市更新、资产管理、现房销售、商业运营等专题培训，有效赋能管理团队及专业人员把握外部环境、探索破局策略，同时提升人才市场意识、创新意识及专业能力，加速转型人才培养。在此基础上，进一步组织业务执行、专业能力提升、制度学习等培训，有效推进各公司、各项目间优秀经验交流和分享，增强团队综合实力及市场竞争力。

此外，公司 2025 年接续开展“金”序列后备人才培养计划。针对不同层级管理人员，严格梳理、审定，形成管理人员后备人库，完善人才梯队建设，保障人才队伍高质量可持续发展。针对所属公司中层管理人员，开展“金羽计划”后备人才培训活动；针对公司新生年轻力量，组织实施 2025 年“金榜计划”年

度集训，通过专题培训、项目参访及分享交流，强化青年人才核心能力提升及企业价值认同，加速新生力量历练成长。

#### （四）劳务外包情况

适用  不适用

### 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

#### （一）公司利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

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。《公司章程》对利润分配政策的规定符合中国证监会的规定。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

#### （二）公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

#### （三）公司 2025 年度利润分配预案

公司计划 2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、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

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### （一）内部控制建设及实施情况

报告期内，公司基于公司经营管理重点和治理结构的变化，结合内控评价及审计结果，对公司制度体系进行全面梳理，2025 年全年新编 4 项制度、修订 65 项制度、废止 6 项制度，2025 年底公司制度体系包括基本制度 43 项、管理规章 79 项、工作指引 198 项；公司系统梳理自持、城市更新与文旅管理业务权责体系，完善了覆盖所有业务的授权授信体系。公司对照 GB/T 35770-2022 和 ISO 37301:2021 规范，用合规体系的框架和语言对公司现有内控体系进行梳理、重构，公司通过中诚信认证（深圳）有限公司对公司的合规认证，获得《合规管理体系认证证书》。报告期内，公司深入开展对子公司的常规及专项审计，进一步推动子公司内审工作，强化审计问题整改与审计成果应用，充分发挥审计监督作用，提高全员合规意识和责任意识；公司持续开展内控评价工作，加强内控与风险、法务职能联动，职能部门积极发挥对子公司的指导、管理与监督，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。通过内控体系完善，从制度上防范重复问题发生。

### （二）报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 十三、内部控制自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 4 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
<b>缺陷认定标准</b>		
<b>类别</b>	<b>财务报告</b>	<b>非财务报告</b>
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	（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

	<p>内部审计机构对内部控制的监督无效；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的审计报告。</p> <p>(2) 重要缺陷：公司反舞弊政策、程序与措施不完善；公司当期财务报表存在重要错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要追溯调整。</p> <p>(3) 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>	<p>去信心；因控制缺陷，致企业出现重大安全、质量主体责任事故；公司重要业务制度缺失或失效；内控评价重大缺陷未完成整改。</p> <p>(2) 重要缺陷：公司经营违规行为被主流媒体持续进行负面报道；因控制缺陷，致企业出现较大安全、质量主体责任事故；公司一般业务制度缺失或失效；内控评价重要缺陷未完成整改。</p> <p>(3) 一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>(1) 重大缺陷认定的定量标准</p> <p>①单个控制。影响水平达到或超过公司报表税前利润的5%，直接认定为重大缺陷；</p> <p>②影响到同一个重要会计科目或披露事项的多个重要缺陷汇总。影响水平达到或者超过公司报表税前利润的5%，认定为重大缺陷。</p> <p>(2) 重要缺陷认定的定量标准</p> <p>财务报告内部控制重要缺陷是指内部控制存在的，其严重程度不如重大缺陷，但足以引起企业对财务报告负有监管责任的人员关注的一个或多个内部控制缺陷的组合。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 一般缺陷认定的定量标准</p> <p>不属于重大缺陷和重要缺陷的，确认为一般缺陷。</p>	<p>(1) 重大缺陷认定的定量标准：直接财产损失金额<math>\geq</math>公司总资产 5%；</p> <p>(2) 重要缺陷认定的定量标准：总资产 1%<math>\leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>总资产 5%；</p> <p>(3) 一般缺陷认定的定量标准：直接财产损失金额<math>&lt;</math>总资产 1%。</p>
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

## 十四、 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 2025 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	2026 年 4 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 十五、 公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司建立了完善的投资管控制度，通过合法有效的形式履行出资人职责、维护出资人权益。对于全资、控股子公司，公司本部通过制度和授权授信体系明确对子公司重要业务节点的管控要点；批准子公司的年度财务预决算、重大投融资、担保与关联交易、大额资金使用、主要资产处置、组织架构、重要人事任免等重要事项；通过绩效考核、职能部门业务巡视、风险督办与内部审计对子公司进行监督评价，保障子公司在公司本部的制度与授权体系内开展经营管理工作，完成本部提出的经营业绩指标。对于其他合资公司，通过公司治理体系和投资合作协议进行管理。

## 十六、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

适用  不适用

## 十七、 环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是  否

## 十八、 社会责任情况

公司作为一家国有上市房地产企业，一直注重践行社会责任，提升公司社会价值。报告期内，公司

继续积极履行社会责任。

上述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《金融街控股股份有限公司 2025 年社会责任报告暨环境、社会及管治报告》。

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

#### 1. 北京金融街资本运营集团有限公司（以下简称“金融街资本”）所做承诺：

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
金融街资本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	金融街资本在作为金融街集团控股股东且金融街集团作为金融街控股股份有限公司的控股股东期间	《金融街控股股份有限公司收购报告书》中所做承诺	履行承诺
保证在机构、人员、资产、业务和财务方面与公司保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制地位违反公司规范运作程序、不干预公司经营决策、不损害公司和其他股东的合法权益。金融街资本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	金融街资本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
金融街资本及其控股公司（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	金融街资本成为金融街控股股份有限公司的控股股东金融街集团的控股股东后		履行承诺
承诺是否及时履行				是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				无

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

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
金融街集团及其各级控股公司（企业、单位）不直接或间接从事与金融街控股股份有限公司存在同业竞争的业务	2019年6月12日	金融街集团在作为金融街控股股份有限公司的控股股东期间	《金融街控股股份有	履行承诺

承诺内容	承诺时间	承诺期限	承诺事由	履行情况
保证在机构、人员、资产、业务和财务方面与金融街控股股份有限公司保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用自身地位违反上市公司规范运作程序、干预上市公司经营决策、损害上市公司和其他股东的合法权益。金融街集团及其控制的其他下属企业保证不以任何方式占用金融街控股股份有限公司及其控制的下属企业的资金。	2019年6月12日	金融街集团对金融街控股股份有限公司拥有控股权期间	限公司详式权益变动报告书》中所作承诺	履行承诺
金融街集团及其各级控股公司（企业、单位）若与金融街控股股份有限公司发生不可避免的关联交易，将遵循公平、公正、公开的原则，与金融街控股股份有限公司依法签订协议、履行相关程序，并按照有关法律法规履行信息披露义务及办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害金融街控股股份有限公司及其他股东的合法权益	2019年6月12日	金融街集团对金融街控股股份有限公司拥有控股权期间		履行承诺
承诺是否及时履行	是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无			

**（二）公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用  不适用

**（三）公司涉及业绩承诺**

适用  不适用

**二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规对外担保情况**

适用  不适用

**四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明**

适用  不适用

## 五、 董事会、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

## 六、 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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

具体信息请见第八节财务报告“附注六、在其他主体中的权益”。

## 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）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
境内会计师事务所报酬（万元）	303
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭丽娟、纪小健
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	郭丽娟连续 4 年，纪小健连续 2 年

注：2025 年，公司按照股东大会决议，向致同会计师事务所支付审计费用和内控审计费用合计 303 万元（年度财务报表审计费用 218 万元、内控审计费用 85 万元）。

### （二） 当期改聘会计师事务所和内部控制审计会计师事务所情况

适用  不适用

## 九、 年度报告披露后面临退市情况

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、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

### （三）共同对外投资的重大关联交易

适用  不适用

### （四）关联债权债务往来

适用  不适用

### （五）与存在关联关系的财务公司往来

#### 1. 存款业务

单位：万元

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额			期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	单日最高存款额	
北京金融街	公司控股股东	400,000	存款利率按照	126,068	726,924	741,231	126,068	111,760

集团财务有限公司	北京金融街投资（集团）有限公司持有关联方 100% 的股份		银行业、监管机构要求的存款利率上限执行。					
----------	-------------------------------	--	----------------------	--	--	--	--	--

## 2. 贷款业务

单位：万元

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率 范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计 贷款金额	本期合计 还款金额	
北京金融街集团财务有限公司	公司控股股东北京金融街投资（集团）有限公司持有关联方 100% 的股份	400,000	贷款利率在不高于人民银行规定的同期贷款基准利率的前提下，以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为参考基准进行灵活确定。	204,400	85,000	125,300	164,100

## （六）其他重大关联交易

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

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

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

（3）经公司第十届董事会第二十次会议和第十届董事会第三十三次会议审议同意，公司及公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司将持有的金融街津门（天津）置业有限公司（以下简称“津门置

业”）100%股权及对津门置业的全部债权转让予北京金昊房地产开发有限公司（以下简称“金昊公司”）。根据《股票上市规则》规定，金昊公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2024 年 5 月 24 日、2024 年 12 月 28 日和 2025 年 1 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于出售金融街津门（天津）置业有限公司股权及债权暨关联交易的公告》及相关进展公告。报告期内，公司已完成津门置业的股权和债权转让事项。

（4）经公司第十届董事会第二十次会议审议同意，公司控股子公司金融街惠州置业有限公司将持有的惠州喜来登酒店转让予北京金昊房地产开发有限公司（以下简称“金昊公司”）。根据《股票上市规则》规定，金昊公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。详细信息请见公司于 2024 年 5 月 24 日和 2025 年 3 月 4 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《关于出售惠州喜来登酒店暨关联交易的公告》及相关进展公告。报告期内，公司已完成惠州喜来登酒店转让事项。

## 十五、 重大合同及其履行情况

### （一） 托管、承包、租赁情况

#### 1. 主要托管情况

适用  不适用

#### 2. 承包情况

适用  不适用

#### 3. 租赁情况

适用  不适用

### （二） 重大担保情况

#### 1. 按揭担保情况

公司有房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 245,743 万元。报告期内，公司未因上述按揭担保蒙受重大损失。

#### 2. 其他担保情况

为支持子公司业务发展，报告期内，公司经董事会和股东会批准为全资及控股子公司、参股公司的债务融资提供担保（无担保物）。其中，公司按持股比例为控股子公司和参股公司提供担保，同时其他股东按股权比例提供担保，被担保对象提供反担保。截至报告期末，上述担保情况如下：

单位：万元

## 公司对外担保情况（对参股子公司提供担保）

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京武夷房地产开发有限公司	2022年5月19日，2021年年度股东大会决议公告(2022-040)	60,000	2023年5月12日	0	连带责任保证	8	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（A2）				13,578
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（A4）				0

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

## 公司对全资/控股子公司提供担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
金融街津塔（天津）置业有限公司	2017年4月19日，2016年年度股东大会决议公告(2017-032)	100,000	2017年8月31日	54,000	连带责任保证	17	否	否
苏州融拓置业有限公司	2023年5月19日，2022年年度股东大会决议公告(2023-044)	40,000	2024年3月12日	17,241	连带责任保证	6	否	否
金融街武汉置业有限公司	2022年5月19日，2021年年度股东大会决议公告(2022-040)	115,900	2022年6月20日	57,800	连带责任保证	7	否	否
天津房开咨询有限公司	2025年5月22日，2024年年度股东大会决议公告(2025-067)	20,000	2025年6月21日	9,154	连带责任保证	5.5	否	否
北京金树住房租赁有限公司	2024年5月16日，2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	3,000	2024年12月21日	2,800	连带责任保证	6	否	否
金融街重庆裕隆实业有限公司	2024年5月16日，2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	70,000	2025年2月21日	69,400	连带责任保证	18	否	否
北京金晟惠房地产开发有限公司	2024年5月16日，2023年年度股东大会决议公告(2024-056)	95,000	2025年3月25日	91,500	连带责任保证	18	否	否

北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	2023年5月19日，2022年年度股东大会决议公告(2023-044)	7,000	2023年8月18日	1,260	连带责任保证	6	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		1,315,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		187,806		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		1,637,500		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		303,155		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无								
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)		0		
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		1,315,000		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)		201,384		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		1,637,500		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)		303,155		
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				15.54%				
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)								
156,395								
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)								
156,395								
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)								
无								
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)								
无								
采用复合方式担保的具体情况								
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

适用  不适用

**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

## **十六、 募集资金使用情况**

**1. 募集资金使用情况**

募集年份	募集方式	证券上市日期	证券名称	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
<b>公司债券</b>														
2021	公开募集	2021-12-23	面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)(品种二)	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-4-6	面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	110,000	110,000	0	110,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-5-19	面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-5-19	面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-6-13	面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2022	公开募集	2022-6-13	面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	57,000	57,000	0	57,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0

			二)											
2023	公开募集	2023-4-27	面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-4-27	面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-16	面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	57,000	57,000	0	57,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-16	面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-31	面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	120,000	120,000	0	120,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-5-31	面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	80,000	80,000	0	80,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-6-30	面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-7-27	面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）	200,000	200,000	0	200,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-9-27	面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种	90,000	90,000	0	90,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0

			一)											
2024	公开募集	2024-5-8	面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	113,000	113,000	0	113,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-7-4	面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	60,000	60,000	0	60,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-7-4	面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	140,000	140,000	0	140,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-8-2	面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	140,000	140,000	0	140,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-8-2	面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-8-30	面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	250,000	250,000	0	250,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2024	公开募集	2024-12-4	面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募集	2025-3-27	面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	110,000	110,000	110,000	110,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募集	2025-6-5	面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	50,000	50,000	50,000	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0

中期票据														
2022	公开募集	2022-02-23	2022 年度第一期中期票据	114,000	114,000	0	114,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-01-17	2023 年度第一期中期票据	150,000	150,000	0	150,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-02-20	2023 年度第二期中期票据	130,000	130,000	0	130,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-07-07	2023 年度第三期中期票据	180,000	180,000	0	180,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-08-04	2023 年度第四期中期票据（品种一）	110,000	110,000	0	110,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-08-04	2023 年度第四期中期票据（品种二）	50,000	50,000	0	50,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-08-24	2023 年度第五期中期票据	200,000	200,000	0	200,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-09-27	2023 年度第六期中期票据	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-10-26	2023 年度第七期中期票据	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	公开募集	2023-11-21	2023 年度第八期中期票据	80,000	80,000	4,194	74,789	93.49%	0	0	0.00%	5,211	用于项目建设，根据项目开发建设进度分期支付，截至报告期末尚未使用完成	5,211
2024	公开募集	2024-01-15	2024 年度第一期中期票据（品种一）	50,000	50,000	0	75,700	75.70%	0	0	0.00%	24,300	用于项目建设，根据项目开发建设进度分期支付，截至报告期末	24,300
2024	公开募集	2024-01-15	2024 年度第一期中期票据（品种二）	50,000	50,000									

													尚未使用 完成	
2024	公开募集	2024-12-23	2024 年度第二期中期票据	155,000	155,000	155,000	155,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	公开募集	2025-01-22	2025 年度第一期中期票据	120,000	120,000	120,000	120,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
<b>资产支持专项计划</b>														
2023	非公开募集	2023-4-4	金融街中心（碳中和）绿色资产支持专项计划优先级资产支持证券	807,000	807,000	0	807,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-4-4	金融街中心（碳中和）绿色资产支持专项计划次级资产支持证券	43,000	43,000	0	43,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-8-8	金融街第 1 期（海伦中心）资产支持专项计划优先级资产支持证券（碳中和）	359,100	359,100	0	359,100	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-8-8	金融街第 1 期（海伦中心）资产支持专项计划次级资产支持证券（碳中和）	18,900	18,900	0	18,900	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-9-27	金融街第 2 期（金融大厦）资产支持专项计划优先级资产支持证券	56,100	56,100	0	56,100	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2023	非公开募集	2023-9-27	金融街第 2 期（金融大厦）资产支持专项计划次级资产支持证券	2,900	2,900	0	2,900	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募	2025-3-6	金融街中心（碳中和）绿色资产支持	457,000	457,000	457,000	457,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0

	集		专项计划优先级资产支持证券											
2025	非公开募集	2025-3-6	金融街中心（碳中和）绿色资产支持专项计划次级资产支持证券	3,000	3,000	3,000	3,000	100.00%	0	0	0.00%	0	不适用	0
2025	非公开募集	2026-2-9	金融街商业地产第2期(金融街中心)资产支持专项计划优先级资产支持证券	807,000	807,000	0	0	0.00%	0	0	0.00%	807,000	偿还到期CMBS	0
2025	非公开募集	2026-2-9	金融街商业地产第2期(金融街中心)资产支持专项计划次级资产支持证券	3,000	3,000	0	0	0.00%	0	0	0.00%	3,000	偿还到期CMBS	0
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>		<b>6,423,000</b>	<b>6,423,000</b>	<b>899,194</b>	<b>5,583,489</b>	<b>86.93%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>839,511</b>	<b>—</b>	<b>29,511</b>

募集资金总体使用情况说明

注 1：公司 2023 年度第八期中期票据、2024 年度第一期中期票据（品种一）和（品种二）尚未使用募集资金共计 29,511 万元，公司将按照募集说明书约定，将剩余募集资金用于项目建设支出。

注 2：2025 年 12 月 8 日发行的金融街商业地产第 2 期(金融街中心)资产支持专项计划，募集资金 81 亿元用于偿还金融街中心(碳中和)绿色资产支持专项计划，截至本报告披露日已使用完毕。

注 3：报告期内，2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）、2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）已完成兑付；2023 年度第一期中期票据已完成兑付。

注 4：报告期末至本报告披露日，公司于 2026 年 1 月 26 日发行 2026 年度第一期中期票据，募集资金总额为 14 亿元，募集资金用于偿还发行人债务融资工具的本金和利息或用于置换发行人已用于偿还债务融资工具利息的自有资金。

详细情况请见第七节“债券相关情况”。

## 2. 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

## 3. 募集资金变更项目情况

适用  不适用

## 4. 中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

报告期内，公司债券募集资金专项账户运行正常，募集资金最终用途与约定用途一致。

## 十七、 其他重大事项的说明

适用  不适用

## 十八、 公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### (一) 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	612,429	0.02%				-336,469	-336,469	275,960	0.01%
1、高管锁定股	612,429	0.02%				-336,469	-336,469	275,960	0.01%
二、无限售条件股份	2,988,317,478	99.98%				336,469	336,469	2,988,653,947	99.99%
1、人民币普通股	2,988,317,478	99.98%				336,469	336,469	2,988,653,947	99.99%
三、股份总数	2,988,929,907	100%				0	0	2,988,929,907	100%

#### (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数
盛华平	22,500	0	0	22,500
白力	39,675	0	13,225	52,900
张晓鹏	171,310	0	0	171,310
李亮	20,250	0	0	20,250
赵鹏	9,000	0	0	9,000
王志刚	169,694	169,694	0	0
傅英杰	180,000	180,000	0	0
<b>合计</b>	<b>612,429</b>	<b>349,694</b>	<b>13,225</b>	<b>275,960</b>

公司限售股份报告期末较期初变动的原因如下：

- 截至本报告期末，王志刚先生和傅英杰先生离职（任期届满）时间已满六个月。根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》相关规定，王志刚先生和傅英杰先生持有的

公司股份已全部解除限售。

2. 2025 年 7 月，白力先生在公司第十届董事会任期届满前离职。截至本报告期末，白力先生任期届满离职未满六个月。根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》相关规定，白力先生持有的公司股份由 75% 锁定变更为 100% 锁定。

## 二、 证券发行与上市情况

### （一）报告期内公司债发行情况

详细情况请见第七节“债券相关情况”。

### （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	70,989	年度报告披露日前 上一月末普通股 股东总数	68,698	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	无	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数	无	
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东 性质	持股 比例	报告期末 持股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结 情况	
							股份 状态	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	国有法人	31.14%	930,708,153	0	0	930,708,153	--	--
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	15.00%	448,339,401	-20,275,859	0	448,339,401	--	--
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	4.83%	144,414,583	0	0	144,414,583	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.73%	51,781,900	0	0	51,781,900	--	--

长城人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	其他	0.80%	23,947,377	0	0	23,947,377	--	--
冯伟潮	境内自然人	0.56%	16,760,000	4,833,749	0	16,760,000	--	--
香港中央结算有限公司	境外法人	0.50%	15,028,578	-3,855,320	0	15,028,578	--	--
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.43%	12,757,700	1,073,700	0	12,757,700	--	--
孙照华	境内自然人	0.37%	11,146,100	8,139,400	0	11,146,100	--	--
顾俊明	境内自然人	0.33%	9,759,976	1,090,000	0	9,759,976	--	--
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	1. 北京金融街投资（集团）有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人； 2. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	1. 北京金融街投资（集团）有限公司、长城人寿保险股份有限公司、和谐健康保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况； 2. 除此以外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	不适用							

## 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	448,339,401	人民币普通股	448,339,401
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	144,414,583	人民币普通股	144,414,583
中央汇金资产管理有限责任公司	51,781,900	人民币普通股	51,781,900
长城人寿保险股份有限公司－分红一个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
冯伟潮	16,760,000	人民币普通股	16,760,000
香港中央结算有限公司	15,028,578	人民币普通股	15,028,578
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	12,757,700	人民币普通股	12,757,700
孙照华	11,146,100	人民币普通股	11,146,100

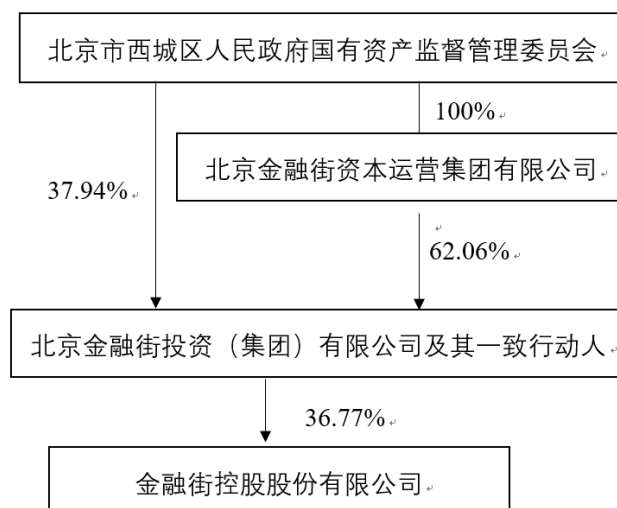
顾俊明	9,759,976	人民币普通股	9,759,976
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1. 北京金融街投资（集团）有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人； 2. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
公司前 10 名股东报告期内参与融资融券业务情况说明	冯伟潮合计持有公司股票 16,760,000 股，其中通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 12,720,000 股，通过普通证券账户持有公司股票 4,040,000 股；孙照华合计持有公司股票 11,146,100 股，其中通过国投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 8,641,300 股，通过普通证券账户持有公司股票 2,504,800 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		
公司前 10 名股东报告期内参与转融通业务具体情况	根据中国证券金融股份有限公司提供的转融通数据，公司前 10 名股东参与转融通业务具体情况如下： 1. 公司前 10 名股东在 2025 年初转融通出借股份余量均为零，在 2025 年 12 月底转融通出借股份余量均为零； 2. 公司前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东未有因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化。		

## （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	刘世春	1996 年 5 月 29 日	91110000101337956C	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（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	金融街集团持北京华融综合投资有限公司 100% 的股份，北京金融街西环置业有限公司为金融街集团控股的公司。金融街集团通过北京华融综合投资有限公司和北京金融街西环置业有限公司持有上市公司股权情况如下： 1、截至 2025 年底，北京华融综合投资有限公司持有金融街证券股份有限公司（股份代码：1476.HK）21.8806% 股份，北京金融街西环置业有限公司持金融街证券 8.1193% 股份。 2、截止 2025 年底，北京华融综合投资有限公司持金融街物业（股票代码：1502.HK）34.35% 的股份。			
报告期内控股股东是否发生变更	否			

## （三）公司实际控制人情况

1. 截至 2025 年 12 月底，北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）持有北京金融街资本运营集团有限公司（以下简称“金融街资本”）100% 股权，金融街资本持有北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）62.06% 股权，金融街集团及其一致行动人合计持股占公司已发行总股份的 36.77%。根据上述股权控制关系，西城区国资委为公司的实际控制人。本报告期公司实际控制人未发生变更。



注：2020年12月29日，金融街集团收到西城区国资委转发的西财企【2020】507号文《北京市西城区财政局 北京市西城区人力资源和社会保障局 北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于划转北京金融街投资（集团）有限公司部分国有股权的通知》，要求将西城区国资委持有金融街集团部分10%的股权无偿划转给北京市财政局，划转基准日为2019年12月31日，并于2020年12月30日前完成国有产权变更登记等股权划转手续。按照通知要求，金融街集团已于2020年12月30日完成国有产权变更登记手续，但股东会尚未出具决议，暂未完成工商变更等手续。

## 2. 实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况

根据公开信息披露，实际控制人北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会通过其下属公司持有北京菜市口百货股份有限公司（605599.SH）24.57%的股份，持有华远地产股份有限公司（600743.SH）47.39%的股份。

## （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	赵建新	2006年1月12日	139亿元	各种人民币和外币的健康保险业务、意外伤害保险业务，与国家医疗保障政策配套、受政府委托的健康保险业务，与健康保险有关的咨询服务业务及代理业务，与健康保险有关的再保险业务，国家法律、法规允许的资金运用业务，中国保监会批准的其他业务（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

## （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

(六) 公司控股股东或控股股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 **80%**

适用  不适用

#### 四、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用  不适用

#### 五、 优先股相关情况

本报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

### 一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

#### 1. 基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行首日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式	交易 场所
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种二）	21 金街 07	149746.SZ	2021-12-15	2021-12-16	2026-12-16	50,000	3.70%	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳 证券 交易 所
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	22 金街 03	149915.SZ	2022-5-10	2022-5-11	2027-5-11	50,000	2.65%		
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22 金街 04	149916.SZ	2022-5-10	2022-5-11	2027-5-11	50,000	3.54%		
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22 金街 06	149923.SZ	2022-6-2	2022-6-6	2027-6-6	57,000	3.53%		
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 金街 01	148268.SZ	2023-4-21	2023-4-24	2028-4-24	100,000	3.29%		
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	23 金街 02	148269.SZ	2023-4-21	2023-4-24	2030-4-24	50,000	3.60%		
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	23 金街 03	148276.SZ	2023-4-27	2023-4-28	2028-4-28	57,000	3.25%		
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	23 金街 04	148277.SZ	2023-4-27	2023-4-28	2030-4-28	100,000	3.60%		
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	23 金街 05	148293.SZ	2023-5-22	2023-5-23	2028-5-23	120,000	3.20%		
2023 年面向专业投资者公开发行公	23 金街 06	148294.SZ	2023-5-22	2023-5-23	2030-5-23	80,000	3.59%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行首日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式	交易 场所
司债券（第三期） （品种二）									
2023 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第四期） （品种一）	23 金街 07	148333.SZ	2023-6-15	2023-6-16	2028-6-16	100,000	3.14%		
2023 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第五期） （品种二）	23 金街 10	148378.SZ	2023-7-14	2023-7-17	2030-7-17	200,000	3.68%		
2023 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第六期） （品种一）	23 金街 11	148459.SZ	2023-9-15	2023-9-18	2028-9-18	90,000	3.49%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第一期） （品种一）	24 金街 01	148728.SZ	2024-4-26	2024-4-29	2029-4-29	113,000	2.73%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第二期） （品种一）	24 金街 03	148796.SZ	2024-6-26	2024-6-27	2029-6-27	60,000	2.46%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第二期） （品种二）	24 金街 04	148797.SZ	2024-6-26	2024-6-27	2031-6-27	140,000	2.95%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第三期） （品种一）	24 金街 05	148598.SZ	2024-7-24	2024-7-25	2029-7-25	140,000	2.30%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第三期） （品种二）	24 金街 06	148599.SZ	2024-7-24	2024-7-25	2031-7-25	50,000	2.70%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第四期） （品种一）	24 金街 07	148884.SZ	2024-8-21	2024-8-23	2029-8-23	250,000	2.30%		
2024 年面向专业 投资者公开发行公 司债券（第五期） （品种一）	24 金街 09	524026.SZ	2024-11-21	2024-11-25	2029-11-25	100,000	2.77%		
2025 年面向专业 投资者非公开发 行公司债券（第 一期）	25 金街 01	133958.SZ	2025-3-19	2025-3-20	2030-3-20	110,000	2.90%		
2025 年面向专业 投资者非公开发 行公司债券（第 二期）	25 金街 02	134276.SZ	2025-5-27	2025-5-28	2030-5-28	50,000	2.50%		

债券名称	债券简称	债券代码	发行首日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式	交易 场所
投资者适当性安排（如有）			上述债券允许的投资者范围为专业机构投资者。						
适用的交易方式			上述债券适用的交易方式为匹配成交（仅公开发行债券适用）、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交。						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不存在终止上市交易的风险。						
注：截至报告期末，公司不存在逾期未偿还债券。									

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

年初至本报告披露日，22 金街 01 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.48% 下调 248BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金；22 金街 03 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.16% 下调 51BP 至 2.65%，投资者最终回售登记 3.8 亿元，公司已对回售债券全部完成转售；22 金街 05 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.08% 下调 208BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金；23 金街 01 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.29% 下调 229BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金；23 金街 03 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.25% 下调 225BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金。除上述情况外，年初至本报告披露日未出现其他相关条款执行情况。

## 3. 中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师 姓名	中介机构 联系人	联系电话
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种二） 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一） 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二） 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	主承销商和债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司  资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 二层  北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮	任贤浩  龚天璇	010- 65608354  010- 66428877

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	会计师事务所： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		李力	010- 85665588
	律师事务所：北京 观韬中茂律师 事务所	北京市西城区 金融大街 5 号 新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010- 66578066
2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第一期）（品种一） 2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第一期）（品种二） 2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第二期）（品种一） 2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第二期）（品种二）	牵头主承销商和 债券受托管理 人：中信建投证 券股份有限公司	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 二层	致同会计师 事务所（特 殊普通合 伙）：李 力、吴玮	李文杰	010- 86451097
	联席主承销商： 平安证券股份有 限公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层		龚博	010- 56800262
	资信评级机构： 中诚信国际信用 评级有限责任公 司	北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010- 66428877
	会计师事务所： 致同会计师事务 所（特殊普通合 伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		李力	010- 85665588
	律师事务所：北京 观韬中茂律师 事务所	北京市西城区 金融大街 5 号 新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010- 66578066
2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第三期）（品种一） 2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第三期）（品种二）	牵头主承销商和 债券受托管理 人：中信建投证 券股份有限公司	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 二层	致同会计师 事务所（特 殊普通合 伙）：李 力、郭丽 娟、吴玮	李文杰	010- 86451097
	联席主承销商： 平安证券股份有 限公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层		龚博	010- 56800262
	资信评级机构： 中诚信国际信用 评级有限责任公 司	北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010- 66428877

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	会计师事务所： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010- 85665588
	律师事务所：北京 观韬中茂律师 事务所	北京市西城区 金融大街 5 号 新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010- 66578066
2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第四期）（品种一） 2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第五期）（品种二）	牵头主承销商和 债券受托管理 人：平安证券股 份有限公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	致同会计师 事务所（特 殊普通合 伙）：李 力、郭丽 娟、吴玮	龚博	010- 56800262
	联席主承销商： 中信建投证券股 份有限公司	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 二层		李文杰	010- 86451097
	资信评级机构： 中诚信国际信用 评级有限责任公 司	北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010- 66428877
	会计师事务所： 致同会计师事务 所（特殊普通合 伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010- 85665588
	律师事务所：北京 观韬中茂律师 事务所	北京市西城区 金融大街 5 号 新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010- 66578066
2023 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第六期）（品种一）	牵头主承销商和 债券受托管理 人：平安证券股 份有限公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	致同会计师 事务所（特 殊普通合 伙）：李 力、郭丽 娟、吴玮	龚博	010- 56800262
	联席主承销商： 中信建投证券股 份有限公司	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 二层		李文杰	010- 86451097
	资信评级机构： 中诚信国际信用 评级有限责任公 司	北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		熊攀	13016492776
	会计师事务所： 致同会计师事务 所（特殊普通合 伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010- 85665588

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	牵头主承销商和债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层		龚博	010-56800262
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		熊攀	13016492776
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一） 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	牵头主承销商和债券受托管理人：平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	龚博	010-56800262
	联席主承销商：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼		李文杰	010-56051920
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		熊攀	13016492776
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一） 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	牵头主承销商和债券受托管理人：平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	龚博	010-56800262
	联席主承销商：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼		李文杰	010-56051920
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		杜志英	027-87339288
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	牵头主承销商和债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层		龚博	010-56800262
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		杜志英	027-87339288
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）	牵头主承销商和债券受托管理人：平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽	龚博	010-56800262

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	联席主承销商： 中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区 景辉街 16 号院 1 号楼	娟、吴玮、 吴迪	李文杰	010- 56051920
	资信评级机构： 中诚信国际信用评级有限公 司	北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		杜志英	027- 87339288
	会计师事务所： 致同会计师事务所（特殊普通合 伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010- 85665588
	律师事务所：北 京观韬律师事务 所	北京市西城区 金融大街 5 号 新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010- 66578066
2025 年面向专业投资者非公开发行公 司债券（第一期） 2025 年面向专业投资者非公开发行公 司债券（第二期）	牵头主承销商和 债券受托管理 人：平安证券股 份有限公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	致同会计师 事务所（特 殊普通合 伙）：郭丽 娟、吴玮	贾佳	010- 56800262
	联席主承销商： 中信建投证券股 份有限公司	北京市朝阳区 景辉街 16 号院 1 号楼		李文杰	010- 56051920
	联席主承销商： 恒泰长财证券有 限责任公司	吉林省长春市 经济技术开发区 卫星路以 北，仙台大街 以西仙台大街 3333 号润德大 厦 C 区七层 717、719、 720、721、 723、725 室		刘鹏飞	010- 56175792
	资信评级机构： 中诚信国际信用 评级有限责任公 司	北京市东城区 南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		杜志英	027- 87339288
	会计师事务所： 致同会计师事务 所（特殊普通合 伙）	北京市朝阳区 建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010- 85665588
	律师事务所：北 京观韬律师事务 所	北京市西城区 金融大街 5 号 新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010- 66578066

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

4. 募集资金使用情况

单位：万元

债券代码	债券简称	募集资金 总金额	募集资金 约定用途	已使用金 额	募集资金的 实际使用情 况（按用途 分类，不含 临时补流）	每类 实际 使用 资金 情况	未使 用金 额	募集资 金专 项账 户运 作情 况（ 如有）	募集资 金违 规使 用的 整改 情 况（ 如 有）	是否与募 集说明 书承 诺的 用 途、 使 用 计 划 及 其 他 约 定 一 致
149746.SZ	21 金街 07	50,000.00	偿还公司 债券本金	50,000.00	偿还公司债 券本金	与募 资 金 约 定 途 一 致	0	相关募集 资金专项 账户均按 照规定正 常使用	不存在募 集资金违 规使用的 情形	是
149915.SZ	22 金街 03	50,000.00		50,000.00			0			
149916.SZ	22 金街 04	50,000.00		50,000.00			0			
149923.SZ	22 金街 06	57,000.00		57,000.00			0			
148268.SZ	23 金街 01	100,000.00	偿还有息 负债和补 充流动资 金	100,000.00	偿还有息负 债和补充流 动资金		0			
148269.SZ	23 金街 02	50,000.00		50,000.00			0			
148276.SZ	23 金街 03	57,000.00		57,000.00			0			
148277.SZ	23 金街 04	100,000.00		100,000.00			0			
148293.SZ	23 金街 05	120,000.00	偿还公司 债券本金	120,000.00	偿还公司债 券本金		0			
148294.SZ	23 金街 06	80,000.00		80,000.00			0			
148333.SZ	23 金街 07	100,000.00		100,000.00			0			
148378.SZ	23 金街 10	200,000.00		200,000.00			0			
148459.SZ	23 金街 11	90,000.00		90,000.00			0			
148728.SZ	24 金街 01	113,000.00		113,000.00			0			
148796.SZ	24 金街 03	60,000.00		60,000.00			0			
148797.SZ	24 金街 04	140,000.00		140,000.00			0			
148598.SZ	24 金街 05	140,000.00		140,000.00			0			
148599.SZ	24 金街 06	50,000.00		50,000.00			0			
148884.SZ	24 金街 07	250,000.00		250,000.00			0			
524026.SZ	24 金街 09	100,000.00		100,000.00			0			
133958.SZ	25 金街 01	110,000.00		110,000.00		0				
134276.SZ	25 金街 02	50,000.00		50,000.00		0				

募集资金用于建设项目

适用  不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用  不适用

5. 报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

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

### 三、非金融企业债务融资工具

#### 1. 基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式	交易所
2022 年度第一期中期票据	22 金融街 MTN001	102280308 .IB	2022-02-18	2022-02-22	2027-02-22	13,000	1.00 %	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	全国银行间债券市场
2023 年度第三期中期票据	23 金融街 MTN003	102381602 .IB	2023-07-04	2023-07-06	2028-07-06	180,000	3.28 %		
2023 年度第四期中期票据（品种一）	23 金融街 MTN004 A	102381914 .IB	2023-08-01	2023-08-03	2028-08-03	110,000	3.38 %		
2023 年度第四期中期票据（品种二）	23 金融街 MTN004 B	102381915 .IB	2023-08-01	2023-08-03	2030-08-03	50,000	3.76 %		
2023 年度第五期中期票据	23 金融街 MTN005	102382184 .IB	2023-08-21	2023-08-23	2028-08-23	200,000	3.53 %		
2023 年度第六期中期票据	23 金融街 MTN006	102382622 .IB	2023-09-25	2023-09-26	2028-09-26	100,000	3.50 %		
2023 年度第七期中期票据	23 金融街 MTN007	102382847 .IB	2023-10-23	2023-10-25	2028-10-25	100,000	3.70 %		
2023 年度第八期中期票据	23 金融街 MTN008	102383097 .IB	2023-11-17	2023-11-20	2028-11-20	80,000	3.54 %		
2024 年度第一期中期票据（品种一）	24 金融街 MTN001 A	102480144 .IB	2024-01-11	2024-01-12	2029-01-12	50,000	3.18 %		
2024 年度第一期中期票据（品种二）	24 金融街 MTN001 B	102480145 .IB	2024-01-11	2024-01-12	2031-01-12	50,000	3.45 %		
2024 年度第二期中期票据	24 金融街 MTN002	102485518 .IB	2024-12-19	2024-12-20	2029-12-20	155,000	2.43 %		
2025 年度第一期中期票据	25 金融街 MTN001	102580426 .IB	2025-01-20	2025-01-21	2030-01-21	120,000	2.45 %		

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式	交易场所
2026 年度第一期中期票据	26 金融街 MTN001	102680311 .IB	2026-01-23	2026-01-26	2031-01-26	140,000	3.05%		
投资者适当性安排(如有)			上述非金融企业债务融资工具的发行对象均为全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。						
适用的交易机制			上述非金融企业债务融资工具适用的交易方式为询价交易、请求报价、做市报价、匿名点击。						
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施			不存在终止上市交易的风险。						

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

年初至本报告披露日, 23 金融街 MTN001 后 1 年票面利率较前 2 年票面利率 3.79% 下调 279BP 至 1.00%, 投资者全额回售了本期债券, 公司已兑付相关回售资金; 22 金融街 MTN001 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.37% 下调 237BP 至 1.00%, 投资者回售了本期债券 10.10 亿元, 公司已兑付相关回售资金; 23 金融街 MTN002 后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 3.67% 下调 267BP 至 1.00%, 投资者全额回售了本期债券, 公司已兑付相关回售资金。除上述情况外, 年初至本报告披露日未出现其他相关条款的触发和执行情况。

## 3. 中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
2022 年度第一期中期票据	主承销商和簿记管理人: 中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	致同会计师事务所(特殊普通合伙): 李力、吴玮	张世崢 苏大伟 舒畅	010-58560088-9235 010-56366523 010-56366525
	联席主承销商: 上海浦东发展银行股份有限公司	上海市北京东路 689 号东银大厦 17 楼		张盈	010-57395455
	资信评级机构: 中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		龚天璇 陈言一	010-66428877
	会计师事务所: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		李力	010-85665588
	律师事务所: 北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2023 年度第三期中期票据	主承销商和簿记管理人: 中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层	致同会计师事务所(特殊普通合伙): 李力、郭丽娟、吴玮	李文杰	010-86451097
	联席主承销商: 中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼		李炫成	010-66635911

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		吴玮	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2023 年度第四期中期票据（品种一） 2023 年度第四期中期票据（品种二）	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮	李文杰	010-86451097
	联席主承销商：招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦		张连明	0755-89278572
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		吴玮	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2023 年度第五期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮	李文杰	010-86451097
	联席主承销商：中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼		李炫成	010-66635911
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		吴玮	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2023 年度第六期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮	李文杰	010-86451097
	联席主承销商：招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦		张连明	0755-89278572
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		吴玮	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层		张文亮	010-66578066
2023 年度第七期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼	致同会计师事务所（特殊普通合	李文杰	010-56051920

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	有限公司		伙)：李力、郭丽娟、吴玮		
	联席主承销商：招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦		张连明	0755-89278572
	联席主承销商：恒丰银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街156号C座3层		谢雨欣	010-58932607
	联席主承销商：宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号		马沁雪	0574-87861421
	联席主承销商：徽商银行股份有限公司	安徽省合肥市云谷路1699号徽银大厦		李强	0551-63898763
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层		吴玮	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座18层		张文亮	010-66578066
2023年度第八期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	致同会计师事务所(特殊普通合伙)：李力、郭丽娟、吴玮	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦		杨焯骁、付秋男	010-659886666
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座18层		张文亮	010-66578066
2024年度第一期中期票据(品种一) 2024年度第一期中期票据(品种二)	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	致同会计师事务所(特殊普通合伙)：李力、郭丽娟、吴玮	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦		张勇	010-66415596
	联席主承销商：渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号		高泽旭、刘楠	022-58563210、010-66270702
	联席主承销商：南京银行股份有限公司	江苏省南京市建邺区江山路88号		瓮宇、赵立洋	025-86775905
	联席主承销商：宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号		马沁雪	0574-87861421
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼		王钰莹	010-66428877
	会计师事务所：致同会计师事务所(特殊普通	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层		郭丽娟	010-85665588

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	合伙)				
	律师事务所：北京观韬中茂律师事务所	北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座18层		张文亮	010-66578066
2024 年度第二期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼		贾元翔	010-66635912
	联席主承销商：渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号		高泽旭、李丹	022-58563210、010-66270664
	联席主承销商：南京银行股份有限公司	江苏省南京市建邺区江山大街88号		瓮宇、赵立洋	025-86775905
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼		杜志英	027-87339288
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬律师事务所	北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座19层		张文亮	010-66578066
2025 年度第一期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号		高泽旭、李丹	022-58563210、010-66270664
	联席主承销商：南京银行股份有限公司	江苏省南京市建邺区江山大街88号		瓮宇、赵立洋	025-86775905
	联席主承销商：宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号		张泮杰	021-23262680
	联席主承销商：大连银行股份有限公司	辽宁省大连市中山区中山路88号		牛莹	0411-82311727
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼		杜志英	027-87339288
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬律师事务所	北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座19层		张文亮	010-66578066
2026 年度第一期中期票据	主承销商和簿记管理人：中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼	致同会计师事务所（特殊普通合伙）：李力、郭丽娟、吴玮、吴迪	李文杰	010-56051920
	联席主承销商：华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号		郎维巍	010-85237261
	资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼		杜志英	027-87339288

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层		郭丽娟	010-85665588
	律师事务所：北京观韬律师事务所	北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层		张文亮	010-66578066

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

#### 4. 募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
2022 年度第一期中期票据	114,000	偿还债务融资工具的本金及利息	114,000	0	相关募集资金专项账户均按照规定正常使用	不存在募集资金违规使用的情形	是
2023 年度第一期中期票据	150,000		150,000	0			
2023 年度第二期中期票据	150,000	部分用于偿还债务融资工具的本金及利息，部分用于项目建设	150,000	0			
2023 年度第三期中期票据	180,000		180,000	0			
2023 年度第四期中期票据（品种一）	110,000		110,000	0			
2023 年度第四期中期票据（品种二）	50,000		50,000	0			
2023 年度第五期中期票据	200,000	偿还债务融资工具的本金及利息	200,000	0			
2023 年度第六期中期票据	100,000	偿还债务融资工具的本金	100,000	0			
2023 年度第七期中期票据	100,000		100,000	0			
2023 年度第八期中期票据	80,000	部分用于偿还债务融资工具的本金及利息，部分用于项目建设	74,789	5,211			
2024 年度第一期中期票据（品种一）	50,000		75,700	24,300			
2024 年度第一期中期票据（品种二）	50,000						
2024 年度第二期中期票据	155,000	偿还债务融资工具的本金及利息	155,000	0			
2025 年度第一期中期票据	120,000	偿还发行人债务融资工具的本金和利息或用于置换发行人已用于偿还债务融资工具利息的自有资金	120,000	0			

注：2026 年 1 月，公司发行了 2026 年度第一期中期票据，募集资金共计 14 亿元，公司按照募集说明书的约定将募集资金全部用于偿还发行人债务融资工具的本金和利息或用于置换发行人已用于偿还债务融资工具利息的自有资金，详细内容请参见各期债务融资工具募集说明书。

**报告期内募集资金用于建设项目**

适用  不适用

23 金融街 MTN002 募集资金 13 亿元，其中 0.63 亿元用于项目建设。23 金融街 MTN003 募集资金 18 亿元，其中 2.42 亿元用于项目建设。23 金融街 MTN004A 和 23 金融街 MTN004B 募集资金 16 亿元，其中 0.8306 亿元用于项目建设。23 金融街 MTN008 募集资金 8 亿元，其中 1.7 亿元用于项目建设。24 金融街 MTN001A 和 24 金融街 MTN001B 募集资金共计 10 亿元，其中 2.43 亿元用于项目建设。截至报告期末，相关项目均已实现竣工备案，项目进展正常。

**公司报告期内变更上述债券募集资金用途**

适用  不适用

**5. 报告期内信用评级结果调整情况**

适用  不适用

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

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

**四、可转换公司债券**

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

报告期内，公司持续强化销售调度和去化，强调资金安全和经营稳健，受公司房地产开发业务项目结算出现亏损、部分项目计提资产减值准备等因素影响，公司 2025 年归属于上市公司股东的净利润为负，净利润亏损金额超过公司 2024 年末经审计净资产的 10%，但较 2024 年减亏。

报告期内，公司在年度经营策略的引领下，重点开展以下工作：

(1) 2025 年度，公司根据自身发展特点与竞争优势推进落实战略部署，公司房地产开发业务持续强化销售调度和去化；资产管理业务优化管理模式，提高服务水平，重点项目出租率保持稳定；文化旅游业务板块中在运营的慕田峪长城、遵化古泉小镇文化旅游项目经营收入同比增长，存量物业改造的天津之心超高层观光项目获得良好市场反馈；城市更新业务持续推进，公司获得北京市西城区百万庄大街长租公寓改造项目，推进重庆九曲花街商业改造项目及苏州融悦湾人才公寓改造项目。

(2) 2025 年度，公司强化经营调度和资金管控，严格控制和压降成本和费用支出，实现经营活动现金流净额约 21 亿元，连续 7 年保持经营活动现金流净额为正。

(3) 2025 年末，公司货币资金余额约 166 亿元，连续 6 年货币资金余额可以覆盖一年内到期的有息负债。

(4) 2025 年度，在保障资金安全的前提下，公司有序压降有息负债，2026 年 1 月兑付 2025 年 12 月发行的金融街中心 CMBS 后，同口径公司有息负债规模较 2024 年末减少约 51 亿元。

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是  否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	4.1499	3.0431	36.37%
资产负债率	81.50%	77.31%	4.19%
速动比率	1.3260	0.7529	76.12%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-511,902.92	-997,900.58	48.70%
EBITDA 全部债务比	-3.14%	-9.25%	6.11%
利息保障倍数	-1.27	-3.06	58.50%
现金利息保障倍数	1.99	3.27	-39.14%
EBITDA 利息保障倍数	-1.22	-3.01	59.47%
贷款偿还率	100%	100%	--
利息偿付率	100%	100%	--

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	二〇二六年四月二十七日
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（2026）第 110A017862 号
注册会计师姓名	郭丽娟、纪小健

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），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

相关信息披露详见财务报表附注三、16、附注三、32 和附注五、11。

##### 1、事项描述

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

对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，因此，我们将投资性房地产公允价值计量识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

（1）对公司的公允价值计量的内部控制设计和执行有效性进行评估；

（2）对管理层聘用的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

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

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

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

## （二）存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注三、32 和附注五、5。

### 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) 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、25 和附注五、37。

#### 1、事项描述

房地产开发项目的收入占公司 2025 年度营业收入总额 74%；公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：①工程已经竣工并通过有关部门验收；②完成合同约定的履约义务，且取得合同约定的交房前应收取的款项，并确信可以取得交房后的应收款项；③实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；④取得客户已接受房屋的文件或按照合同约定视同客户接受房屋同等效力的文件。

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

#### 2、审计应对

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

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

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

(4) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，随机抽取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较，评价收入确认的准确性；

(5) 对房地产开发项目收入确认实施截止性测试，评价收入是否计入恰当的会计期间。

### 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 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金融街控股公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

## 合并资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	16,614,033,115.84	12,810,972,299.53
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	442,629,998.93	490,950,492.32
应收款项融资			
预付款项	五、3	225,230,488.66	257,963,080.78
其他应收款	五、4	4,693,978,353.92	4,723,418,578.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	43,671,098,322.39	50,989,472,645.54
合同资产			
持有待售资产	五、6		670,561,853.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	2,422,070,422.35	2,913,466,344.10
<b>流动资产合计</b>		<b>68,069,040,702.09</b>	<b>72,856,805,293.73</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五、8	77,162,283.00	91,561,413.13
长期股权投资	五、9	3,274,542,854.66	3,728,314,809.89
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、10	512,160,000.00	852,950,000.00
投资性房地产	五、11	39,072,066,055.66	38,979,685,121.41
固定资产	五、12	1,631,404,986.87	1,816,537,370.22
在建工程			
使用权资产	五、13	196,707,439.63	100,761,394.19
无形资产	五、14	322,940,123.16	333,356,594.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15	25,297,702.69	21,755,018.66
递延所得税资产	五、16	1,876,095,659.94	2,713,854,638.96
其他非流动资产	五、17	118,706,413.22	137,199,732.15
<b>非流动资产合计</b>		<b>47,107,083,518.83</b>	<b>48,775,976,092.94</b>
<b>资产总计</b>		<b>115,176,124,220.92</b>	<b>121,632,781,386.67</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 合并资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据	五、19	1,237,976.32	7,159,991.47
应付账款	五、20	4,350,091,872.64	5,871,062,731.76
预收款项	五、21	157,833,245.37	441,747,688.46
合同负债	五、22	4,037,697,099.89	4,205,943,251.27
应付职工薪酬	五、23	199,188,902.43	264,111,876.88
应交税费	五、24	1,415,146,028.49	1,880,584,155.09
其他应付款	五、25	3,847,981,129.19	6,875,790,839.94
其中：应付利息			
应付股利	五、25	68,000,000.00	
持有待售负债	五、6		169,505,819.12
一年内到期的非流动负债	五、26	2,013,361,952.38	3,858,209,880.68
其他流动负债	五、27	380,144,315.75	367,714,931.15
<b>流动负债合计</b>		<b>16,402,682,522.46</b>	<b>23,941,831,165.82</b>
非流动负债：			
长期借款	五、28	38,603,954,562.69	29,633,248,599.32
应付债券	五、29	34,534,791,979.07	36,387,609,973.33
租赁负债	五、30	176,625,648.96	72,901,472.67
长期应付款			
预计负债			
递延收益	五、31	418,909,872.67	203,303,357.18
递延所得税负债	五、16	3,734,225,581.76	3,792,959,768.68
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>77,468,507,645.15</b>	<b>70,090,023,171.18</b>
<b>负债合计</b>		<b>93,871,190,167.61</b>	<b>94,031,854,337.00</b>
股东权益：			
股本	五、32	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	五、33	6,980,028,917.96	6,968,308,580.09
减：库存股			
其他综合收益	五、34	747,544,236.53	747,551,114.10
盈余公积	五、35	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	五、36	7,299,368,539.54	12,683,594,724.07
归属于母公司股东权益合计		19,510,336,554.53	24,882,849,278.76
少数股东权益		1,794,597,498.78	2,718,077,770.91
<b>股东权益合计</b>		<b>21,304,934,053.31</b>	<b>27,600,927,049.67</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>115,176,124,220.92</b>	<b>121,632,781,386.67</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 合并利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	<b>五、37</b>	<b>7,998,365,246.17</b>	<b>19,074,882,169.66</b>
减：营业成本	五、37	7,167,357,790.14	18,501,790,667.76
税金及附加	五、38	511,124,833.16	542,663,116.57
销售费用	五、39	573,648,958.81	846,260,290.57
管理费用	五、40	295,633,900.17	367,298,933.69
研发费用			
财务费用	五、41	1,891,714,099.34	1,886,342,801.86
其中：利息费用	五、41	2,098,028,005.24	2,228,800,811.53
利息收入	五、41	218,156,312.67	352,916,298.38
加：其他收益	五、42	3,349,372.21	17,075,261.25
投资收益(损失以“-”号填列)	五、43	19,062,142.52	-708,916,911.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、43	-9,255,379.55	-732,364,239.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、44	-380,700,158.13	-1,329,599,191.39
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、45	-134,989,279.05	-1,033,708,283.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、46	-2,241,682,168.93	-4,917,052,689.07
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、47	-6,833,151.94	777,683.39
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>-5,182,907,578.77</b>	<b>-11,040,897,771.27</b>
加：营业外收入	五、48	29,319,870.64	18,854,921.56
减：营业外支出	五、49	4,740,644.46	62,125,759.76
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>-5,158,328,352.59</b>	<b>-11,084,168,609.47</b>
减：所得税费用	五、50	952,441,359.39	471,920,020.20
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>-6,110,769,711.98</b>	<b>-11,556,088,629.67</b>
<b>(一) 按经营持续性分类：</b>			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,110,769,711.98	-11,556,088,629.67
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>(二) 按所有权归属分类：</b>			
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-726,543,527.45	-472,368,130.15
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-6,877.57</b>	<b>-2,092.40</b>

归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-6,877.57	-2,092.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-6,877.57	-2,092.40
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、外币财务报表折算差额		-6,877.57	-2,092.40
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-6,110,776,589.55</b>	<b>-11,556,090,722.07</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		-5,384,233,062.10	-11,083,722,591.92
归属于少数股东的综合收益总额		-726,543,527.45	-472,368,130.15
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益		-1.80	-3.71
（二）稀释每股收益		-1.80	-3.71

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,813,976,233.80	12,420,239,438.23
收到的税费返还		95,000,087.20	73,316,906.64
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	1,010,252,505.87	2,850,581,074.97
经营活动现金流入小计		8,919,228,826.87	15,344,137,419.84
购买商品、接受劳务支付的现金		3,623,917,060.86	5,869,088,496.71
支付给职工以及为职工支付的现金		647,835,833.59	758,557,582.46
支付的各项税费		1,319,610,713.16	1,590,719,871.15
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	1,295,410,559.03	1,127,473,633.89
经营活动现金流出小计		6,886,774,166.64	9,345,839,584.21
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,032,454,660.23</b>	<b>5,998,297,835.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		77,717,179.85	374,700,000.00
取得投资收益收到的现金		103,093,712.22	44,019,590.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		257,024,815.51	571,390.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		196,902,781.55	306,983,145.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、51		69,203.05
投资活动现金流入小计		634,738,489.13	726,343,328.36
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,943,991.54	27,366,881.10
投资支付的现金			1,007,765,280.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,188,381.49	
支付其他与投资活动有关的现金	五、51		209,979.37
投资活动现金流出小计		33,132,373.03	1,035,342,140.50
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>601,606,116.10</b>	<b>-308,998,812.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		19,841,749,436.43	20,404,901,211.68
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,841,749,436.43	20,404,901,211.68
偿还债务支付的现金		14,554,471,757.74	22,570,669,887.97

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,424,851,913.15	2,773,411,469.93
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		96,001,744.68	1,731,244.04
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	1,715,945,093.78	1,677,520,252.89
筹资活动现金流出小计		18,695,268,764.67	27,021,601,610.79
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,146,480,671.76</b>	<b>-6,616,700,399.11</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-1,735.07</b>	<b>-2,618.28</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>3,780,539,713.02</b>	<b>-927,403,993.90</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,613,041,325.79	13,540,445,319.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>16,393,581,038.81</b>	<b>12,613,041,325.79</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 合并所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	本 年 金 额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10		1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,600,927,049.67
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10		1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,600,927,049.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,720,337.87		-6,877.57				-5,384,226,184.53	-923,480,272.13	-6,295,992,996.36
（一）综合收益总额				-6,877.57				-5,384,226,184.53	-726,543,527.45	-6,110,776,589.55
（二）股东投入和减少资本		11,720,337.87							-32,935,000.00	-21,214,662.13
1. 股东投入的普通股									-32,935,000.00	-32,935,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		11,720,337.87								11,720,337.87
（三）利润分配									-164,001,744.68	-164,001,744.68

1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配									-164,001,744.68	-164,001,744.68
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. 弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用 (以负号填列)										
(六) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>6,980,028,917.96</b>		<b>747,544,236.53</b>		<b>1,494,464,953.50</b>		<b>7,299,368,539.54</b>	<b>1,794,597,498.78</b>	<b>21,304,934,053.31</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 合并所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	6,939,918,297.92		747,553,206.50		1,494,464,953.50		23,767,315,223.59	4,271,782,316.27	40,209,963,904.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	6,939,918,297.92		747,553,206.50		1,494,464,953.50		23,767,315,223.59	4,271,782,316.27	40,209,963,904.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		28,390,282.17		-2,092.40				-11,083,720,499.52	-1,553,704,545.36	-12,609,036,855.11
（一）综合收益总额				-2,092.40				-11,083,720,499.52	-472,368,130.15	-11,556,090,722.07
（二）股东投入和减少资本		28,390,282.17							-1,079,605,171.17	-1,051,214,889.00
1. 股东投入的普通股									-615,700,000.00	-615,700,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		28,390,282.17							-463,905,171.17	-435,514,889.00
（三）利润分配									-1,731,244.04	-1,731,244.04

1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配								-1,731,244.04	-1,731,244.04	
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. 弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用 (以负号填列)										
(六) 其他										
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>6,968,308,580.09</b>		<b>747,551,114.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>		<b>12,683,594,724.07</b>	<b>2,718,077,770.91</b>	<b>27,600,927,049.67</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 母公司资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		5,269,060,143.19	7,109,267,663.68
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	19,227,062.84	37,588,451.18
应收款项融资			
预付款项		3,628,526.76	2,716,686.25
其他应收款	十四、2	68,489,433,555.17	72,742,162,587.96
其中：应收利息			
应收股利			64,000,000.00
存货		1,038,359,034.32	1,043,539,271.82
合同资产			
持有待售资产			234,730,171.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,430,301.46	2,808,139.18
<b>流动资产合计</b>		<b>74,822,138,623.74</b>	<b>81,172,812,971.97</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	9,031,647,662.03	9,019,272,611.70
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		457,290,000.00	794,080,000.00
投资性房地产		6,279,384,850.27	6,279,384,850.27
固定资产		374,976,617.20	380,522,594.54
在建工程			
使用权资产			1,033,774.55
无形资产		113,623,355.08	120,496,432.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		972,673,907.15	728,965,482.88
其他非流动资产		797,706,413.22	790,183,932.15
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,027,302,804.95</b>	<b>18,113,939,678.93</b>
<b>资产总计</b>		<b>92,849,441,428.69</b>	<b>99,286,752,650.90</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		261,999,765.73	257,551,790.77
预收款项		59,313,702.86	339,969,453.04
合同负债		12,807,797.49	11,944,549.66
应付职工薪酬		83,730,792.10	123,113,623.60
应交税费		20,829,727.06	15,891,685.43
其他应付款		14,624,836,154.23	16,870,990,975.45
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		501,309,256.87	2,499,333,774.47
其他流动负债		35,362,993.50	21,886,049.04
<b>流动负债合计</b>		<b>15,600,190,189.84</b>	<b>20,140,681,901.46</b>
非流动负债：			
长期借款		9,195,678,402.30	9,182,870,667.43
应付债券		34,534,791,979.07	36,387,609,973.33
租赁负债			37,273.89
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,438,635,241.43	1,475,468,920.74
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>45,169,105,622.80</b>	<b>47,045,986,835.39</b>
<b>负债合计</b>		<b>60,769,295,812.64</b>	<b>67,186,668,736.85</b>
股东权益：			
股本		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积		7,470,812,657.84	7,459,092,319.97
减：库存股			
其他综合收益		699,176,426.10	699,176,426.10
盈余公积		1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润		19,426,761,671.61	19,458,420,307.48
<b>股东权益合计</b>		<b>32,080,145,616.05</b>	<b>32,100,083,914.05</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>92,849,441,428.69</b>	<b>99,286,752,650.90</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 母公司利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	<b>十四、 4</b>	<b>402,585,035.77</b>	<b>462,417,850.39</b>
减：营业成本	十四、 4	109,014,349.76	95,103,175.20
税金及附加		59,206,590.77	69,932,413.13
销售费用		8,093,881.92	10,943,766.49
管理费用		110,883,489.87	127,871,015.77
研发费用			
财务费用		912,244,657.51	732,926,948.47
其中：利息费用		1,917,208,281.64	2,273,225,765.24
利息收入		1,014,871,498.77	1,548,651,650.30
加：其他收益		129,026.08	3,100,918.83
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、 5	813,955,312.78	736,184,358.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十四、 5	654,712.46	37,476.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-327,915,000.00	-102,395,227.68
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-4,125,946.49	-90,256,272.22
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-360,019,828.10
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-4,416,071.17	
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>-319,230,612.86</b>	<b>-387,745,519.05</b>
加：营业外收入		7,035,239.05	811,675.11
减：营业外支出		5,365.64	58,068,800.50
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>-312,200,739.45</b>	<b>-445,002,644.44</b>
减：所得税费用		-280,542,103.58	-271,939,626.02
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>-31,658,635.87</b>	<b>-173,063,018.42</b>
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,658,635.87	-173,063,018.42
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			

（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、外币财务报表折算差额			
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-31,658,635.87</b>	<b>-173,063,018.42</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 母公司现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		422,247,925.75	467,730,053.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		57,044,088,805.00	25,088,749,853.56
经营活动现金流入小计		57,466,336,730.75	25,556,479,907.37
购买商品、接受劳务支付的现金		77,981,398.60	54,031,969.00
支付给职工以及为职工支付的现金		126,116,211.33	103,960,403.41
支付的各项税费		111,228,998.52	144,240,056.62
支付其他与经营活动有关的现金		52,972,028,657.74	26,058,409,065.82
经营活动现金流出小计		53,287,355,266.19	26,360,641,494.85
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,178,981,464.56</b>	<b>-804,161,587.48</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		98,026,566.71	263,097,585.95
取得投资收益收到的现金		905,514,119.56	672,689,389.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		330.00	23,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,003,541,016.27	935,810,575.21
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,296,573.35	2,528,602.64
投资支付的现金		60,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		64,296,573.35	2,528,602.64
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>939,244,442.92</b>	<b>933,281,972.57</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,135,655,434.57	18,852,353,480.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,135,655,434.57	18,852,353,480.00
偿还债务支付的现金		7,929,583,796.00	16,917,207,940.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,503,438,783.18	1,803,776,493.57
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,661,071,048.36	601,071,048.36
筹资活动现金流出小计		11,094,093,627.54	19,322,055,481.93
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,958,438,192.97</b>	<b>-469,702,001.93</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,840,212,285.49</b>	<b>-340,581,616.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额		7,109,267,663.68	7,449,849,280.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,269,055,378.19</b>	<b>7,109,267,663.68</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于健

财务部经理：叶景

## 母公司所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	本 年 金 额							
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,458,420,307.48	32,100,083,914.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,458,420,307.48	32,100,083,914.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,720,337.87					-31,658,635.87	-19,938,298.00
（一）综合收益总额							-31,658,635.87	-31,658,635.87
（二）股东投入和减少资本		11,720,337.87						11,720,337.87
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他		11,720,337.87						11,720,337.87
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								

1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>7,470,812,657.84</b>		<b>699,176,426.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>	<b>19,426,761,671.61</b>	<b>32,080,145,616.05</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 母公司所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2025 年度

金额单位：人民币元

项 目	上年金额							
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,631,483,325.90	32,273,146,932.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,631,483,325.90	32,273,146,932.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-173,063,018.42	-173,063,018.42
（一）综合收益总额							-173,063,018.42	-173,063,018.42
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								

2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
<b>四、本年年末余额</b>	<b>2,988,929,907.00</b>	<b>7,459,092,319.97</b>		<b>699,176,426.10</b>		<b>1,494,464,953.50</b>	<b>19,458,420,307.48</b>	<b>32,100,083,914.05</b>

法定代表人：杨扬

总经理：盛华平

财务总监：于 健

财务部经理：叶景

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

金融街控股股份有限公司（以下简称本公司或公司），原名重庆华亚现代纸业股份有限公司，成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称金融街集团），截止 2025 年 12 月 31 日，金融街集团持有本公司股权为 930,708,153 股，持股比例为 31.14%；金融街集团及一致行动人持有本公司股权为 1,099,070,113 股，持股比例为 36.77%。

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

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

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

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

公司注册住所为北京市西城区金城坊街 7 号。法定代表人为杨扬。

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第五十一次会议于 2026 年 4 月 27 日批准。

## 2、合并财务报表范围

截至 2025 年 12 月 31 日止，本期本公司合并范围内子公司比上年度末增加 2 户，减少 11 户，本期末本公司纳入合并范围的子公司共 139 户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

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

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

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见附注三、25。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定

其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5、重要性标准确定方法和选择依据

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

## 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### （1）同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

#### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

### （1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

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

### （2）合并财务报表编制的方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

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

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

### （3）购买子公司少数股东股权

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

### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结

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

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

## 11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

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

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

### 以摊余成本计量的金融资产

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

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

### **以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产**

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

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

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

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

### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

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

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

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

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

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

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

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

### （3）金融负债分类和计量

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

#### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

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

#### **以摊余成本计量的金融负债**

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

#### **金融负债与权益工具的区分**

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

#### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

#### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

租赁应收款；

#### **预期信用损失的计量**

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

### **应收票据和应收账款**

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

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

#### **A、应收票据**

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### **B、应收账款**

应收账款组合 1：应收内部关联方

应收账款组合 2：应收联营、合营企业

应收账款组合 3：应收其他客户

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来

经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

### **其他应收款**

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

其他应收款组合 1：应收押金、备用金、保证金

其他应收款组合 2：应收内部关联方

其他应收款组合 3：应收联营、合营企业

其他应收款组合 4：应收其他客户

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

### **长期应收款**

本公司的长期应收款包括应收分期收款销售商品款等款项。

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

### **债权投资、其他债权投资**

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

### **信用风险显著增加的评估**

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自

初始确认后是否已显著增加。

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

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

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

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

### **已发生信用减值的金融资产**

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

## 预期信用损失准备的列报

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

## 核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (6) 金融资产转移

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

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

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

### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移

一项负债所需支付的价格。

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

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

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

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

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

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

### 13、存货

#### （1）存货的分类

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

#### （2）存货取得和发出的计价方法

本公司各类存货按实际成本进行初始计量。

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

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

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

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

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

## 14、持有待售和终止经营

### （1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将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；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

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

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

②可收回金额。

## （2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (3) 列报

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

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

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

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

## 15、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### (1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益

计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### （4）持有待售的权益性投资

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

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

#### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

### 16、投资性房地产

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

本公司投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

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

### 17、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

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

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

时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

## (2) 各类固定资产的折旧方法

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

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
机器设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
电子设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
运输设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
其他	2.00	3.00%	48.50

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

## (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21。

## (4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

## (5) 固定资产处置

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

## 18、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

## 19、借款费用

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

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

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

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

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

## 20、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

## (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21。

## 21、资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 22、长期待摊费用

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

## 23、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、

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

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

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

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

## 24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

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

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

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

## 25、收入

### (1) 一般原则

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

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

履约义务的交易价格计量收入。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、11（5））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

(2) 与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### ① 房地产销售合同

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

#### ② 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

#### ③ 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

#### ④ 其他服务合同

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

## 26、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- ① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ② 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

## 27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;(2)政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件:(1)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认,或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;(2)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政

府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

## 28、递延所得税资产及递延所得税负债

### （1）当期所得税

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

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 29、租赁

### (1) 租赁的识别

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

### (2) 本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、30。

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

#### **短期租赁**

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

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

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

#### **低价值资产租赁**

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### **租赁变更**

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### **(3) 本公司作为出租人**

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

### **经营租赁**

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

### **租赁变更**

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

#### (4) 转租赁

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

#### (5) 售后回租

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

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

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

### 30、使用权资产

#### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

#### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

### 31、资产证券化业务

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

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

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

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

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

### 32、重大会计判断和估计

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

#### 金融资产的分类

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

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

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

#### 应收账款预期信用损失的计量

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

#### 存货跌价准备

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

#### 折旧和摊销

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

#### 投资性房地产公允价值的确定

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

#### 递延所得税资产

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

## 所得税

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

## 土地增值税

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

### 33、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

无。

#### (2) 重要会计估计变更

无。

## 四、税项

### 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	房地产开发及租赁业务适用于增值税简易征收的项目，按应税收入的 5% 计缴增值税；适用于一般计税的项目，按应税收入的 9%、6% 等税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	2016 年 5 月 1 日前，房地产开发业务按应税营业额的 5% 计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金；受托开发业务，按应税营业额的 3% 计缴。根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36 号文，自 2016 年 5 月

税 种	具体税率情况
	1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额的5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳流转税额的3%计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税的2%计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
企业所得税	本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。本公司设立于香港地区的子公司适用所得税税率为 16.5%。
契税	按土地使用权的出售、出让金额3%-5%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

## 五、合并财务报表项目附注

### 1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	116,227.93	153,100.07
银行存款	15,396,094,810.72	11,363,146,379.04
存放财务公司款项	1,117,604,941.29	1,260,672,820.42
其他货币资金	100,217,135.90	187,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>16,614,033,115.84</b>	<b>12,810,972,299.53</b>
其中：存放在境外的款项总额	48,718,712.23	48,231,513.04

期末，受限的货币资金余额 220,452,077.03 元。

### 2、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：0-6 个月	168,317,509.22	235,913,908.35
6 个月-1 年	115,122,629.34	70,031,376.37
1 年以内小计：	283,440,138.56	305,945,284.72
1 至 2 年	50,328,483.79	36,863,784.54
2 至 3 年	32,659,701.48	33,110,591.60
3 年以上	162,053,693.37	178,442,040.01
<b>小 计</b>	<b>528,482,017.20</b>	<b>554,361,700.87</b>
减：坏账准备	85,852,018.27	63,411,208.55

账龄	期末余额	上年年末余额
合计	442,629,998.93	490,950,492.32

## (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,851,065.85	0.73	3,851,065.85	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	524,630,951.35	99.27	82,000,952.42	15.63	442,629,998.93
其中：					
应收联营、合营组合	25,811,543.50	4.88			25,811,543.50
应收其他客户	498,819,407.85	94.39	82,000,952.42	16.44	416,818,455.43
合计	528,482,017.20	100.00	85,852,018.27	16.25	442,629,998.93

续：

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,020,940.53	0.37	2,020,940.53	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	552,340,760.34	99.63	61,390,268.02	11.11	490,950,492.32
其中：					
应收联营、合营组合	79,557,230.69	14.35			79,557,230.69
应收其他客户	472,783,529.65	85.28	61,390,268.02	12.98	411,393,261.63
合计	554,361,700.87	100.00	63,411,208.55	11.44	490,950,492.32

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
上海小南国海之源餐饮管理有限公司	1,875,542.62	1,875,542.62	100.00	无法收回
惠州市凤池岛旅游度假村有限公司	1,268,216.92	1,268,216.92	100.00	无法收回
北京诺曼纳商贸有限公司	697,306.31	697,306.31	100.00	无法收回
北京布瑞琳洗染服务有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
合计	3,851,065.85	3,851,065.85	100.00	

续：

名称	上年年末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
惠州市凤池岛旅游度假村有限公司	1,279,269.95	1,279,269.95	100.00	无法收回
北京诺曼纳商贸有限公司	590,686.31	590,686.31	100.00	无法收回
上海国瑞信(集团)有限公司	106,620.00	106,620.00	100.00	无法收回
上海腾呈餐饮管理有限公司	34,364.27	34,364.27	100.00	无法收回
北京布瑞琳洗染服务有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	无法收回
<b>合计</b>	<b>2,020,940.53</b>	<b>2,020,940.53</b>	<b>100.00</b>	

按组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：应收其他客户

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	265,170,441.19	2,495,222.00	0.94
其中：0-6个月	157,617,763.22		
6个月-1年	107,552,677.97	2,495,222.00	2.32
1至2年	49,860,076.01	5,030,881.67	10.09
2至3年	32,659,701.48	8,658,086.86	26.51
3年以上	151,129,189.17	65,816,761.89	43.55
<b>合计</b>	<b>498,819,407.85</b>	<b>82,000,952.42</b>	<b>16.44</b>

组合计提项目：应收其他客户(续)

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

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
期初余额	63,411,208.55
本期计提	23,622,692.02
本期收回或转回	11,053.03
本期核销	1,170,829.27
<b>期末余额</b>	<b>85,852,018.27</b>

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,170,829.27

本年无重要的应收账款核销情况。

## (5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期 末余额合计的 比例%	应收账款坏账 准备期末余额
中国银行股份有限公司	49,549,261.25	9.38	21,578,703.27
北京房山新城投资有限责任公司	46,513,995.00	8.80	996,033.70
北京市房山区水务局	45,575,130.00	8.62	
中银保险有限公司	38,004,114.75	7.19	16,550,791.97
北京北投新城开发建设有限公司	35,395,480.06	6.70	821,175.14
<b>合 计</b>	<b>215,037,981.06</b>	<b>40.69</b>	<b>39,946,704.08</b>

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	13,824,867.83	6.14	46,260,728.42	17.93
1 至 2 年	923,560.39	0.41	4,732,139.08	1.84
2 至 3 年	4,043,380.09	1.80	3,768,774.10	1.46
3 年以上	206,438,680.35	91.65	203,201,439.18	78.77
<b>小 计</b>	<b>225,230,488.66</b>	<b>100.00</b>	<b>257,963,080.78</b>	<b>100.00</b>
减：减值准备				
<b>合 计</b>	<b>225,230,488.66</b>	<b>100.00</b>	<b>257,963,080.78</b>	<b>100.00</b>

期末，本公司无账龄超过一年的重要预付款项。

(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%
国泰建设集团有限责任公司	10,995,945.96	4.88
浙江绿城建筑设计有限公司	1,792,452.83	0.80
国网四川省电力公司成都供电公司	935,546.02	0.42
北京京东工业品贸易有限公司	618,147.73	0.27
上海前锦众程人力资源有限公司	600,000.00	0.27
<b>合计</b>	<b>14,942,092.54</b>	<b>6.64</b>

4、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	4,693,978,353.92	4,723,418,578.16

其他应收款

按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：0-6个月	457,757,266.83	283,605,646.57
6个月-1年	409,071,990.77	925,784,974.51
1年以内小计：	866,829,257.60	1,209,390,621.08
1至2年	829,797,945.01	530,957,936.53
2至3年	521,563,145.87	1,259,870,585.49
3年以上	3,735,747,439.70	2,890,926,208.29
<b>小计</b>	<b>5,953,937,788.18</b>	<b>5,891,145,351.39</b>
减：坏账准备	1,259,959,434.26	1,167,726,773.23
<b>合计</b>	<b>4,693,978,353.92</b>	<b>4,723,418,578.16</b>

按款项性质披露

项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、备用金、押金	103,534,586.62		103,534,586.62	69,096,338.68		69,096,338.68
代付公维基金、水泥基金等	126,402,694.10	75,320,983.66	51,081,710.44	118,812,193.05	54,896,785.77	63,915,407.28

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	5,701,494,675.00	1,174,085,044.41	4,527,409,630.59	5,677,647,239.16	1,099,328,034.23	4,578,319,204.93
其他	22,505,832.46	10,553,406.19	11,952,426.27	25,589,580.50	13,501,953.23	12,087,627.27
<b>合 计</b>	<b>5,953,937,788.18</b>	<b>1,259,959,434.26</b>	<b>4,693,978,353.92</b>	<b>5,891,145,351.39</b>	<b>1,167,726,773.23</b>	<b>4,723,418,578.16</b>

### 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	3,918,837,434.25	2.64	103,484,388.10	3,815,353,046.15
应收押金、备用金、保证金	103,534,586.62			103,534,586.62
应收联营、合营企业	3,615,159,057.33	0.11	3,982,600.00	3,611,176,457.33
应收其他客户	200,143,790.30	49.72	99,501,788.10	100,642,002.20
<b>合 计</b>	<b>3,918,837,434.25</b>	<b>2.64</b>	<b>103,484,388.10</b>	<b>3,815,353,046.15</b>

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期		账面价值
		预期信用损失率(%)	坏账准备	
按单项计提坏账准备	2,035,100,353.93	56.83	1,156,475,046.16	878,625,307.77
天津复地置业发展有限公司 (以下简称天津复地)	1,737,755,753.23	51.96	902,984,000.00	834,771,753.23
北京远盛丰房地产开发有限公司	162,857,742.74	73.07	119,004,188.20	43,853,554.54
重庆科世金置业有限公司 (以下简称重庆科世金)	75,603,633.83	100.00	75,603,633.83	
南昌金寰房地产开发有限公司(以下 简称南昌金寰)	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	
其他客户	2,825,875.95	100.00	2,825,875.95	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	4,020,949,787.41	3.29	132,302,962.48	3,888,646,824.93
应收押金、备用金、保证金	69,096,338.68			69,096,338.68
应收联营、合营企业	3,608,643,827.56			3,608,643,827.56
应收其他客户	343,209,621.17	38.55	132,302,962.48	210,906,658.69
<b>合计</b>	<b>4,020,949,787.41</b>	<b>3.29</b>	<b>132,302,962.48</b>	<b>3,888,646,824.93</b>

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

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

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
期初余额	132,302,962.48		1,035,423,810.75	1,167,726,773.23
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段	-45,546,771.25		45,546,771.25	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	16,728,196.87		75,511,420.74	92,239,617.61
本期转回				
本期转销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销			6,956.58	6,956.58
其他变动				
<b>期末余额</b>	<b>103,484,388.10</b>		<b>1,156,475,046.16</b>	<b>1,259,959,434.26</b>

按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉两湖半岛房地产开发有限公司(以下简称武汉两湖半岛)	往来款	3,185,045,495.22	0至3年、3年以上	53.49	
天津复地	往来款	1,737,755,753.23	0至3年、3年以上	29.19	902,984,000.00
北京远和置业有限公司(以下简称远和置业)	往来款	334,169,797.27	0至3年、3年以上	5.61	3,982,600.00
北京远盛丰房地产开发有限公司	往来款	162,857,742.74	3年以上	2.74	119,004,188.20
北京融筑房地产开发有限公司(以下简称融筑地产)	往来款	88,875,600.00	2至3年	1.49	
<b>合计</b>		<b>5,508,704,388.46</b>		<b>92.52</b>	<b>1,025,970,788.20</b>

## 5、存货

### (1) 存货分类

存货种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	17,563,045,356.13	1,051,666,399.54	16,511,378,956.59	22,983,931,384.86	2,462,655,211.74	20,521,276,173.12
开发产品	28,800,255,685.38	4,352,444,977.42	24,447,810,707.96	30,483,801,050.01	2,823,069,308.95	27,660,731,741.06
出租开发产品	2,724,133,645.98	21,452,342.80	2,702,681,303.18	2,797,549,365.79		2,797,549,365.79
周转材料	944,721.11		944,721.11	895,678.63		895,678.63
周转房	6,949,665.60		6,949,665.60	7,230,416.38		7,230,416.38
库存商品	1,147,535.00		1,147,535.00	792,993.00		792,993.00

存货种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
酒店物资	185,432.95		185,432.95	996,277.56		996,277.56
<b>合计</b>	<b>49,096,662,042.15</b>	<b>5,425,563,719.76</b>	<b>43,671,098,322.39</b>	<b>56,275,197,166.23</b>	<b>5,285,724,520.69</b>	<b>50,989,472,645.54</b>

## (2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	790,279,088.44			367,316.56		789,911,771.88
北京融尚未来家园项目（注）			726,648,974.52			726,648,974.52
金融街·嘉苑（融府）（重庆礼嘉项目）	392,171,555.88	479,816,871.05		214,276,384.81		657,712,042.12
金融街·金悦府（文化大道项目）	348,654,861.06	444,725,350.50		251,024,961.96		542,355,249.60
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	1,389,765,892.42			854,816,686.05		534,949,206.37
金融街·金悦郡（佛山三水地块）	237,007.46	391,169,873.04		237,007.46		391,169,873.04
苏州 99 号地块		390,279,764.73				390,279,764.73
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	237,629,169.86	113,599,173.84		73,734,885.47		277,493,458.23
金融街·金悦府（佛山三水地块）	54,055,020.03	86,957,580.76		15,903,982.36		125,108,618.43
金融街·融府（无锡谈村东地块）		118,586,119.59				118,586,119.59
和悦里（海盐县 21-082 号地块）		106,004,158.65				106,004,158.65
金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	149,480,533.38			55,528,940.70		93,951,592.68
金融街·金悦府（廊安 2014-1，2014-2，2014-3）	577,236,087.00			487,574,433.65		89,661,653.35
固安融府（固安融筑）	164,225,087.16	12,003,231.70		93,120,999.22		83,107,319.64
金融街·融御（成都春熙路）	124,947,773.45			46,007,418.33		78,940,355.12
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	106,504,374.25			53,601,418.84		52,902,955.41
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）		51,350,000.00				51,350,000.00
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	57,005,891.16			10,298,526.36		46,707,364.80
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	2,787,320.09	32,683,358.91		1,372,256.20		34,098,422.80
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	51,591,523.02			17,504,717.70		34,086,805.32
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	36,074,173.91			2,062,908.93		34,011,264.98
重庆金悦熙城项目	77,023,977.51			45,695,458.28		31,328,519.23
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	36,548,399.41			10,046,547.25		26,501,852.16
金融街·融御（无锡模具厂地块）	89,120,174.86			65,104,102.27		24,016,072.59
金融街·融府（沙坪坝融府项目）		14,506,686.16				14,506,686.16
融穗御府（萝岗长岭居项目）	13,931,475.52			91,654.14		13,839,821.38
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	11,897,249.68					11,897,249.68
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	477,601,483.02			466,876,856.85		10,724,626.17
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	9,170,347.40			179,603.64		8,990,743.76
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	52,942,862.05			45,733,509.55		7,209,352.50
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号	19,179,904.38			12,542,364.60		6,637,539.78

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
地块)						
金融街·融府(无锡梅村项目)	10,537,402.16			3,936,397.30		6,601,004.86
远洋·金融街西郊宸章(上海西郊宸章)	4,553,296.49			368,389.50		4,184,906.99
重庆金悦锦城项目	557,572.66			484,216.40		73,356.26
金融街(长安)中心(京西项目)	15,016.98					15,016.98
合 计	5,285,724,520.69	2,241,682,168.93	726,648,974.52	2,828,491,944.38		5,425,563,719.76

注：本期增加-其他为收购北京未来科技城昌金置业有限公司(以下简称昌金置业)取得其拥有的北京融尚未来家园项目增加的存货跌价准备。

### (3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2025 年 12 月 31 日止，存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 7,010,025,138.14 元，当期资本化率 2.09%-3.95%。

### (4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00	
E6	未开工			384,121,678.71	384,121,678.71	
E6-A	未开工			473,116,956.07	473,116,956.07	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007 年	2026 年-2032 年	200.00 亿	2,090,329,562.96	2,034,440,690.99	
金融街·金悦嘉苑(房山区良乡镇中心地块)	2018 年	2025 年-2028 年	31.66 亿	119,384,612.84	2,671,079,214.03	119,384,612.84
金融街·融悦湾(苏州太湖新城项目)	2018 年 - 2019 年	2026 年	95.54 亿	1,875,711,518.23	1,658,369,730.15	322,209,195.10
金融街·嘉熙融府(重庆礼嘉项目)	2019 年 - 2021 年	2027 年	47.89 亿	48,877,685.72	45,370,074.83	
金融街·金悦府(武清中央水城项目)	2018 年 - 2020 年	2025 年-2030 年	62.19 亿	2,422,806,236.55	3,361,249,262.98	
金融街·融御(武汉光谷广场项目)				488,994,979.58	488,406,300.33	
金融街·古泉小镇(董氏地块项目)	2019 年 - 2021 年	2026 年	26.32 亿	124,820,720.07	207,840,589.90	
金融街·融府(两江新区水土复兴地块)	2019 年 - 2021 年	2026 年	30.89 亿	503,756,242.68	480,760,646.23	
金融街·金悦府(廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3)	2019 年 - 2025 年	2027 年-2030 年	72.20 亿	3,241,195,460.81	3,186,901,009.45	
金融街·金悦府(文化大道项目)	2018 年 - 2020 年	2025 年-2027 年	85.76 亿	1,066,911,964.60	2,083,445,001.54	264,110,799.18
金融街·古泉小镇(福泉地块项目)	2021 年 - 2022 年	2028 年	19.42 亿	444,170,810.36	429,106,603.42	
惠州仲恺德赛工业园项目	未开工			680,680,617.73	680,460,686.77	
固安融府(固安融筑)	2021 年 - 2022 年	2026 年	24.87 亿	9,533,392.97	9,533,392.97	906,049.71

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
固安金悦府（固安融兴项目）	2024年	2027年-2030年	35.16亿	1,859,043,297.29	1,806,126,452.29	
和悦里（海盐县 21-082 号地块）	2022年	2028年	13.67亿	349,498,925.12	344,373,909.39	
金融街·融府（无锡谈村东地块）	2021年	2025年	23.24亿		66,316,894.34	
苏州 99 号地块	2024年	2025年-2026年	23.00亿	1,363,726,193.84	1,420,793,822.37	345,055,742.71
金融街·融府（南开迎水道项目）	2023年	2025年	23.32亿		1,135,753,968.10	
<b>合 计</b>				<b>17,563,045,356.13</b>	<b>22,983,931,384.86</b>	<b>1,051,666,399.54</b>

### （5）开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
B5 富凯大厦	2002年	9,187,484.43			9,187,484.43	
G2-6/7	2003年	18,215,435.85			18,215,435.85	
融华世家（大屯项目）	2010年	501,942.37			501,942.37	
金阳大厦	1997年	3,373,654.42			3,373,654.42	
金融街·金色漫香苑（北七家）	2013年 - 2014年	479,016.55		135,225.51	343,791.04	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2008年 - 2021年	815,160,228.66	33,309,320.63	153,580,430.63	694,889,118.66	
重庆金融中心	2010年 - 2011年	6,109,518.84			6,109,518.84	
重庆融城华府项目	2011年	4,779,454.84		3,336,210.71	1,443,244.13	
金融街·融景城（重庆融景城）	2013年 - 2021年	788,338,925.94	35,896,217.07	44,758,376.69	779,476,766.32	
重庆金悦城项目	2012年 - 2014年	7,407,867.77			7,407,867.77	
天津大都会项目	2012年 - 2020年	2,019,641,756.66	2,643,872.35	122,443,794.11	1,899,841,834.90	
天津（南开）中心（天津世纪中心）	2013年 - 2015年	147,872,211.27	9,108,726.55	29,815,741.04	127,165,196.78	
金融街（和平）中心	2014年 - 2016年	38,752,808.63		32,253,770.92	6,499,037.71	
金融街·金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	2009年 - 2016年	17,210,586.12		242,788.94	16,967,797.18	
金融街·金色漫香郡（大兴区黄村镇孙村项目）	2012年 - 2013年	2,115,558.47			2,115,558.47	
金融街·园中园（通州商务园项目）	2012年 - 2020年	733,787,031.82			733,787,031.82	
北京融景城（衙门口住宅项目）	2010年 - 2013年	1,100,615.19			1,100,615.19	
金融街·融汇（生物医药基地 11 号地）	2014年	7,518,016.17			7,518,016.17	
南宫嘉园（南宫项目）	2015年 - 2017年	815,086.67			815,086.67	
金融街（长安）中心（京西项目）	2016年	831,512,139.64		365,611.74	831,146,527.90	15,016.98

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目）	2016年	18,752,166.22			18,752,166.22	
金融街（静安）中心	2016年	7,031,904.88			7,031,904.88	
融穗御府（萝岗长岭居项目）	2016年 - 2017年	38,625,638.04		254,116.04	38,371,522.00	13,839,821.38
融穗澜湾（番禺市桥项目）	2016年	32,733,192.54		9,099,356.06	23,633,836.48	
重庆金悦熙城项目	2016年	151,310,831.26		70,846,030.68	80,464,800.58	31,328,519.23
公园懿府（南苑项目）	2017年 - 2018年	5,460,177.61			5,460,177.61	
天津诺丁山项目（张家窝H地块）	2017年 - 2018年	62,763,841.92			62,763,841.92	
天津融汇（华苑项目）	2017年	1,350,242.44		1,350,242.44		
重庆金悦锦城项目	2017年 - 2021年	40,893,819.93		1,755,753.47	39,138,066.46	73,356.26
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2017年 - 2023年	745,846,835.19		55,060,545.32	690,786,289.87	46,707,364.80
融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目）	2017年	599,057,539.54		861,611.54	598,195,928.00	
金融街·金茂·珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2017年 - 2019年	310,007,421.83		4,333,250.89	305,674,170.94	
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2018年	149,466,468.47		550,721.04	148,915,747.43	
上海火车站北广场项目	2018年 - 2022年	1,600,936,665.04	35,334,394.64	284,626,718.10	1,351,644,341.58	
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2018年 - 2023年	980,296,318.63		215,225,993.69	765,070,324.94	
金融街·融府（周庄子项目）	2019年 - 2022年	1,312,439,076.59	75,697,163.94	16,752,323.43	1,371,383,917.10	
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	2020年 - 2022年	225,305,426.49		14,678,114.64	210,627,311.85	9,670,521.22
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2020年 - 2024年	456,659,217.07		87,349,867.65	369,309,349.42	34,086,805.32
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	2020年 - 2022年	86,216,709.57		4,749,199.28	81,467,510.29	34,011,264.98
金融街·融悦广场（门头沟项目）	2020年	410,828,989.27			410,828,989.27	
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2020年 - 2024年	697,985,368.75		3,725,039.41	694,260,329.34	
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2020年 - 2024年	887,710,759.12		4,117,162.62	883,593,596.50	467,702,576.78
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	2020年	47,671,256.44	6,656,478.30	13,837,616.93	40,490,117.81	4,184,906.99

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
金融街·嘉熙融府 (重庆礼嘉项目)	2020 年 - 2024 年	2,534,564,016.86		688,288,081.79	1,846,275,935.07	657,712,042.12
金融街·金悦府(佛山三水地块)	2021 年	353,623,704.03	246,946.43	78,505,783.32	275,364,867.14	125,108,618.43
金融街·碧桂园·熙湖台(天津东丽湖 03、04 地块)	2021 年	338,283,318.44		165,555,261.80	172,728,056.64	51,350,000.00
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐(李七庄项目)	2021 年	3,676,700.94		3,676,700.94		
金融街·花屿岛(新津御宾府项目)	2021 年 - 2022 年	184,418,542.81		110,413,174.99	74,005,367.82	52,902,955.41
金融街·金悦府(文化大道项目)	2021 年 - 2025 年	1,224,547,296.40	1,159,542,776.08	1,265,988,838.38	1,118,101,234.10	278,244,450.42
金融街·金悦府(武清中央水城项目)	2021 年 - 2025 年	43,513,318.22	1,048,987,954.70	1,054,493,694.25	38,007,578.67	10,724,626.17
金融街·融御滨江(盛澜武生所项目)	2021 年 - 2022 年	286,994,776.22	104,155,923.62	71,300,512.55	319,850,187.29	17,482,244.94
金融街·金悦府(重庆九龙坡地块)	2021 年 - 2023 年	216,935,583.47		102,637,040.72	114,298,542.75	7,209,352.50
金融街·融府(无锡梅村项目)	2021 年	21,721,214.40		8,114,258.00	13,606,956.40	6,601,004.86
金融街·金悦府(东莞茶山项目)	2021 年 - 2022 年	74,697,911.17		3,643,548.46	71,054,362.71	
金融街·融府(成都市成华区龙潭寺地块)	2021 年	52,967,317.17			52,967,317.17	
金融街·融悦时光(苏州市苏地 2019-WG-14 号地块)	2021 年 - 2022 年	147,407,203.34		52,288,089.08	95,119,114.26	6,637,539.78
金融街·金悦融庭(常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目)	2021 年	28,096,572.87			28,096,572.87	11,897,249.68
金融街·金悦郡(佛山三水地块)	2022 年 - 2024 年	1,221,578,970.30		202,575,668.22	1,019,003,302.08	391,169,873.04
上海崇明项目(05A-01A 地块)	2022 年	122,026,002.50		9,580,075.75	112,445,926.75	
金融街·南海仙湖悦府(佛山南海丹灶)	2022 年	515,292,820.63		80,509,759.97	434,783,060.66	
金融街·西青金悦府(天津南站项目)	2022 年	8,112,643.19			8,112,643.19	
金融街·金悦府(无锡鸿山项目)	2022 年	122,433,117.07		43,990,100.55	78,443,016.52	8,990,743.76
金融街·金悦府(顺德陈村项目)	2023 年 - 2024 年	1,074,204,454.30		301,257,188.07	772,947,266.23	277,493,458.23
金融街·金悦郡(廊安土 2017-3)	2023 年	235,740,721.21	751,228.35	92,867,683.59	143,624,265.97	93,951,592.68

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
金融街·金悦府(宝山项目)	2023 年	509,468,105.55		114,290,933.87	395,177,171.68	
上海金汇地块(金汇地块)	2023 年	44,508,944.62		117,561.14	44,391,383.48	
金融街·融御(无锡模具厂地块)	2023 年	446,628,961.66		328,535,989.93	118,092,971.73	24,016,072.59
固安融府(固安融筑)	2023 年 - 2024 年	630,009,096.53		356,352,565.74	273,656,530.79	82,201,269.93
金融街·逸湖小镇(自来水地块)	2022 年 - 2023 年	191,016,658.85	3,713,437.67	96,485,693.53	98,244,402.99	
金融街·融御(成都春熙路)	2024 年	462,961,818.12		152,461,498.59	310,500,319.53	78,940,355.12
和悦里(海盐县 21-082 号地块)	2024 年	466,971,123.99		75,022,984.70	391,948,139.29	106,004,158.65
金融街·金悦府(廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3)	2024 年	1,030,071,886.99		869,604,913.34	160,466,973.65	89,661,653.35
金融街·金悦府(上海崇明项目(06A-01A 地)块)	2024 年	1,667,672,857.25		318,624,701.90	1,349,048,155.35	
东望璟园(昆山市经开区景王路地块)	2024 年	235,172,148.67		77,292,617.98	157,879,530.69	26,501,852.16
铂悦融御(灵隐道项目)	2024 年	3,787,799.86		776,984.59	3,010,815.27	
金融街·融府(无锡谈村东地块)	2024 年 - 2025 年	1,661,466,235.23	71,315,788.88	178,933,147.62	1,553,848,876.49	118,586,119.59
金融街·金悦嘉苑(房山区良乡镇中心地块)	2025 年		2,716,476,011.62	1,898,560,476.94	817,915,534.68	415,564,593.53
金融街·融府(南开迎水道项目)	2025 年		1,558,151,032.65	91,281,596.74	1,466,869,435.91	
北京融尚未来家园项目	2019 年		1,132,910,163.11		1,132,910,163.11	726,648,974.52
苏州 99 号地块	2025 年		391,689,939.34		391,689,939.34	45,224,022.02
<b>合 计</b>		<b>30,483,801,050.01</b>	<b>8,386,587,375.93</b>	<b>10,070,132,740.56</b>	<b>28,800,255,685.38</b>	<b>4,352,444,977.42</b>

## (6) 出租开发产品明细情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
F4-D(北)	4,004,765.00		163,459.80	3,841,305.20	
B5 富凯大厦地上	31,305,028.22		533,963.04	30,771,065.18	
B5 富凯大厦地下	11,146,948.10		459,288.95	10,687,659.15	
C6 通泰大厦	46,971,743.79		2,213,374.28	44,758,369.51	
G2-6/7	142,194.41		5,745.23	136,449.18	
B1 地下	36,838,646.17		1,385,200.92	35,453,445.25	
金融街·融景城(重庆融景城)	192,577,816.71	21,441,457.09	44,446,075.80	169,573,198.00	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	190,929,874.92	42,915,574.06	42,362,720.91	191,482,728.07	

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
津塔项目	103,849,507.31		3,305,554.56	100,543,952.75	
天津大都会项目	1,302,044,545.72	105,440,186.50	55,061,644.86	1,352,423,087.36	
天津(南开)中心(天津世纪中心)	70,548,506.51	10,363,467.06	23,704,034.13	57,207,939.44	
金融街(和平)中心	61,066,681.99		2,207,229.48	58,859,452.51	
金融街(静安)中心	14,677,274.67		518,782.56	14,158,492.11	
金融街·金色漫香林(三羊居住区居住、商业项目)	110,392,159.35		4,651,474.02	105,740,685.33	
金融街·花溪小镇(广州花都北优花园项目)	750,770.17		119,800.92	630,969.25	
金融街·听湖小镇(天津东丽湖项目)	7,185,485.33		113,694.40	7,071,790.93	
金融街·融御滨江(盛澜武生所项目)	444,913,000.61	48,546,386.64	114,932,385.91	378,527,001.34	16,616,177.86
金融街·古泉小镇(董氏地块项目)	14,189,475.82		353,786.50	13,835,689.32	
金融街·园中园(通州商务园项目)	46,492,510.90		1,317,630.79	45,174,880.11	
金融街·融府(沙坪坝融府项目)	41,946,526.38		1,357,675.08	40,588,851.30	4,836,164.94
金融街·金悦府(武清中央水城项目)	27,750,105.19		645,351.24	27,104,753.95	
金融街·逸湖小镇(自来水地块)	14,412,284.62		3,786,645.04	10,625,639.58	
金融街·金悦府(文化大道项目)	6,997,898.20		404,788.65	6,593,109.55	
重庆金融中心	320,479.68		13,524.76	306,954.92	
金融街·金悦府(重庆九龙坡地块)	16,095,136.02		443,495.03	15,651,640.99	
重庆融城华府项目		2,400,337.50	15,801.80	2,384,535.70	
<b>合计</b>	<b>2,797,549,365.79</b>	<b>231,107,408.85</b>	<b>304,523,128.66</b>	<b>2,724,133,645.98</b>	<b>21,452,342.80</b>

## 6、持有待售资产和持有待售负债

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

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

## 7、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣及预缴增值税	1,183,537,419.23	1,142,460,670.65
预缴土地增值税	935,091,585.57	1,367,737,880.99
土地整理金	121,852,741.00	121,852,741.00
预缴企业所得税	111,746,275.01	146,308,407.30
合同取得成本	50,889,431.50	71,924,952.78
预缴营业税	15,413,483.12	15,599,654.68
预缴城建税	1,736,483.69	1,772,770.29
预缴教育费附加	1,127,515.74	1,150,078.92
信托业保障基金		43,984,000.00
其他	675,487.49	675,187.49
<b>合 计</b>	<b>2,422,070,422.35</b>	<b>2,913,466,344.10</b>

## 8、长期应收款

### (1) 长期应收款按性质披露

项 目	期末余额			上年年末余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	102,351,644.50	25,189,361.50	77,162,283.00	97,612,752.18	6,051,339.05	91,561,413.13	4.75%
其中：未实现融 资收益	-4,968,955.50		-4,968,955.50	-9,707,847.82		-9,707,847.82	4.75%
小 计	102,351,644.50	25,189,361.50	77,162,283.00	97,612,752.18	6,051,339.05	91,561,413.13	
减：1年内到期的长期 应收款							
<b>合 计</b>	<b>102,351,644.50</b>	<b>25,189,361.50</b>	<b>77,162,283.00</b>	<b>97,612,752.18</b>	<b>6,051,339.05</b>	<b>91,561,413.13</b>	

### (2) 坏账准备计提情况

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					

类别	期末余额					账面价值
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按组合计提坏账准备	102,351,644.50	100.00	25,189,361.50	24.61	77,162,283.00	
其中：						
应收其他客户	102,351,644.50	100.00	25,189,361.50	24.61	77,162,283.00	
<b>合计</b>	<b>102,351,644.50</b>	<b>100.00</b>	<b>25,189,361.50</b>	<b>24.61</b>	<b>77,162,283.00</b>	

续：

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

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金金额
期初余额	6,051,339.05
本期计提	19,138,022.45
本期收回或转回	
本期核销	
<b>期末余额</b>	<b>25,189,361.50</b>

## 9、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额	
			追加/ 新增 投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他			
①合营企业													
北京石开房地产开发 有限公司(以下简 称北京石开)	32,523,022.77				-79,515.05							32,443,507.72	
深圳融祺投资发展 有限公司(以下简 称深圳融祺)(注)													
惠州融拓置业有限 公司(以下简称惠州 融拓)	131,992,243.85				-8,247,023.86							123,745,219.99	
武汉两湖半岛(注)													
上海复屹实业发展 有限公司(注)													
小 计	164,515,266.62				-8,326,538.91							156,188,727.71	
②联营企业													
北京未来科学城昌 融置业有限公司(以 下简称昌融置业)	66,678,418.49		64,162,595.48		-7,581,359.96					5,065,536.95			
昌金置业	36,702,722.87		37,707,156.19		-1,015,960.24					2,020,393.56			

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额	
			追加/ 新增 投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备			其他
北京武夷房地产开发有限公 司(以下简称武 夷地产)	2,565,944,071.62				-2,037,391.84			279,000,000.00	2,292,161.88		2,287,198,841.66	
北京绿色交易所 有限公司(以下 简称北京绿交 所)	99,902,278.15				654,712.46		11,720,337.87				112,277,328.48	
融筑地产	122,202,341.77				1,733,367.12				21,122.08		123,956,830.97	
远和置业(注)	6,019,849.11				-6,037,802.18				17,953.07			
天津万锦华瑞房 地产开发有限公 司	7,734,740.43				-112,382.57						7,622,357.86	
北京融泰房地 产开发有限公 司(以下简 称北京融泰)	323,858,836.53				505,311.51				215,670.58		324,579,818.62	
重庆科世金(注)												
无锡隼苑企业 管理有限公司	31,610,704.64				-474,927.30						31,135,777.34	
北京京石融宁房 地产开发有限公 司(以下简 称京石融宁)	14,528,998.72				757,313.65						15,286,312.37	
天津海鑫地 产有限公 司(以下简 称天津海 鑫地产)	288,616,580.94				12,680,278.71			85,000,000.00			216,296,859.65	

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额
			追加/ 新增 投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备		
小 计	3,563,799,543.27		101,869,751.67	-928,840.64			11,720,337.87	364,000,000.00	9,632,838.12	3,118,354,126.95	
合 计	3,728,314,809.89		101,869,751.67	-9,255,379.55			11,720,337.87	364,000,000.00	9,632,838.12	3,274,542,854.66	

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

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

## 10、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
非上市权益工具投资	512,160,000.00	852,950,000.00

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

## 非上市权益工具投资明细

被投资单位名称	在被投资单位 持股比例(%)	期末余额	上年年末余额
北京产权交易所有限公司	11.06	414,600,000.00	718,500,000.00
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	20.00	23,300,000.00	27,100,000.00
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	31,600,000.00	50,400,000.00
北京怀信融资担保有限公司	11.03	31,570,000.00	31,770,000.00
中证焦桐基金管理有限公司	10.00	8,660,000.00	17,750,000.00
北京创新工场创业投资中心（有限合伙）	1.20	2,430,000.00	7,430,000.00
<b>合 计</b>		<b>512,160,000.00</b>	<b>852,950,000.00</b>

## 11、投资性房地产

### (1) 投资性房地产明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	38,979,685,121.41	92,380,934.25		39,072,066,055.66
减：投资性房地产减值准备				
<b>合 计</b>	<b>38,979,685,121.41</b>	<b>92,380,934.25</b>		<b>39,072,066,055.66</b>

### (2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	期初余额 公允价值	本期增加			本期减少		期末余额 公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	投资性房地产 在建新增	处置	
一、成本合计	26,562,111,477.22				141,166,092.38		26,703,277,569.60
房屋建筑物	26,562,111,477.22				141,166,092.38		26,703,277,569.60
二、公允价值变动合计	12,417,573,644.19			-48,785,158.13			12,368,788,486.06
房屋建筑物	12,417,573,644.19			-48,785,158.13			12,368,788,486.06
三、账面价值合计	38,979,685,121.41			-48,785,158.13	141,166,092.38		39,072,066,055.66
房屋建筑物	38,979,685,121.41			-48,785,158.13	141,166,092.38		39,072,066,055.66

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。

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。

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

## (3) 投资性房地产按项目披露

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号	93,378.29	253,908,128.50	3,691,150,585.75	3,691,150,585.75	
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	44,772,804.43	503,884,761.45	503,884,761.45	
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	459,671,279.83	7,174,809,499.41	7,174,809,499.41	
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	6,755,125.48	201,559,920.92	201,559,920.92	
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	10,676,964.87	632,831,555.73	632,831,555.73	
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼	48,977.93	17,370,549.82	1,872,852,307.85	1,872,852,307.85	
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,085.08	70,139,979.60	2,269,002,942.89	2,269,002,942.89	
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路 2 号	97,970.72	40,736,687.86	2,158,921,180.07	2,165,320,397.48	-10,009,032.35
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	55,815,376.24	612,285,915.84	612,285,915.84	
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	30,706,298.86	706,795,115.60	706,795,115.60	
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	105,857,085.04	4,397,605,975.65	4,397,605,975.65	
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼	101,990.53	36,810,345.31	1,657,724,295.00	1,657,724,295.00	

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街（长安）中心	中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢	12,570.91	500,852.71	147,710,303.79	132,283,568.50	-15,426,735.29
远洋·金融街西郊宸章(上海西郊宸章)	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.50	3,084,539.47	266,972,997.01	266,972,997.01	
金融街·嘉苑(融府(重庆礼嘉项目))	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	339,171.18	302,477,243.63	302,477,243.63	
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	39,203.94	8,518,339.07	553,526,951.20	553,526,951.20	
沙坪坝地块(重庆磁器口后街项目)	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	148,458.19	50,126,698.61	1,974,532,369.16	1,974,532,369.16	
静安融悦中心	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	198,461.27	112,784,835.23	7,694,638,847.67	7,694,638,847.67	
黄鹤楼融御滨江(临江大道 9 号项目)	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道 交汇处	20,531.01	133,084.50	203,095,562.92	185,822,062.42	-15,982,688.19
金融街·融御(成都春熙路)	四川省成都市锦江区暑袜北二街 60 号	21,430.90	10,765,879.96	274,097,833.42	274,097,833.42	
东莞金悦府	东莞市茶山镇下朗村	722.66		13,372,667.24	10,054,619.87	-3,318,047.37
佛山金悦郡项目	佛山市三水区云东海街道南丰大道东 侧地块一	1,050.12		9,817,218.42	9,817,218.42	
两江新区水土项目(在建/部分竣备)	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,000.00		259,863,607.88	259,863,607.88	
武清金悦府(在建/部分竣备)	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,672.05		179,688,180.00	179,688,180.00	-1,582,293.78

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
房山金悦嘉苑（在建）	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等 地块 B1 商业用地	7,940.41		102,467,282.91	102,467,282.91	
苏州太湖新城项目（在 建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天 颜路北侧	107,206.06		1,118,000,000.00	1,240,000,000.00	-2,466,361.15
<b>合 计</b>			<b>1,319,474,026.57</b>	<b>38,979,685,121.41</b>	<b>39,072,066,055.66</b>	<b>-48,785,158.13</b>

## (4) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）	185,822,062.42	尚在办理中

## 12、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,631,404,986.87	1,816,537,370.22

## (1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,318,854,227.47	30,812,731.33	46,201,514.02	343,569,738.66	9,131,953.07	2,748,570,164.55
2.本期增加金额	118,570,318.80	333,439.82	1,284,454.70	16,683,539.30	9,626.28	136,881,378.90
(1) 购置	11,891,616.82	333,439.82	874,722.04	15,441,354.49	9,626.28	28,550,759.45
(2) 在建工程/存货 转入	106,678,701.98			1,242,184.81		107,920,886.79
(3) 合并转入			409,732.66			409,732.66
3.本期减少金额	475,624,598.95	2,999,947.55	1,881,749.97	34,662,524.32	248,882.74	515,417,703.53
处置或报废	475,624,598.95	2,999,947.55	1,881,749.97	34,662,524.32	248,882.74	515,417,703.53
4.期末余额	1,961,799,947.32	28,146,223.60	45,604,218.75	325,590,753.64	8,892,696.61	2,370,033,839.92
二、累计折旧						
1.期初余额	588,184,745.83	27,135,342.17	37,647,268.44	205,470,080.47	8,626,103.42	867,063,540.33
2.本期增加金额	49,798,907.60	730,860.72	2,789,484.57	19,140,596.48	173,469.20	72,633,318.57
(1) 计提	49,798,907.60	730,860.72	2,400,238.51	19,140,596.48	173,469.20	72,244,072.51
(2) 合并转入			389,246.06			389,246.06
3.本期减少金额	162,854,624.07	2,901,397.94	1,803,362.71	33,265,162.84	243,458.29	201,068,005.85
处置或报废	162,854,624.07	2,901,397.94	1,803,362.71	33,265,162.84	243,458.29	201,068,005.85
4.期末余额	475,129,029.36	24,964,804.95	38,633,390.30	191,345,514.11	8,556,114.33	738,628,853.05
三、减值准备						
1.期初余额	64,969,254.00					64,969,254.00
2.本期增加金额						
计提						
3.本期减少金额	64,969,254.00					64,969,254.00
处置或报废	64,969,254.00					64,969,254.00
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,486,670,917.96	3,181,418.65	6,970,828.45	134,245,239.53	336,582.28	1,631,404,986.87
2.期初账面价值	1,665,700,227.64	3,677,389.16	8,554,245.58	138,099,658.19	505,849.65	1,816,537,370.22

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
仟玺古泉酒店	103,977,376.24	尚在办理中
慕田峪房屋建筑物	220,525,384.76	尚在办理中
凤池岛办公楼	7,143,836.26	尚在办理中

## 13、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	219,802,442.61	37,086,457.70	256,888,900.31
2.本期增加金额	115,594,219.08	1,256,619.78	116,850,838.86
租入	115,594,219.08	1,256,619.78	116,850,838.86
3.本期减少金额	38,884,897.24		38,884,897.24
租约到期	31,878,521.38		31,878,521.38
提前解约	7,006,375.86		7,006,375.86
4.期末余额	296,511,764.45	38,343,077.48	334,854,841.93
二、累计折旧			
1.期初余额	149,611,396.24	6,516,109.88	156,127,506.12
2.本期增加金额	16,999,021.71	2,018,356.63	19,017,378.34
计提	16,999,021.71	2,018,356.63	19,017,378.34
3.本期减少金额	36,997,482.16		36,997,482.16
租约到期	31,878,521.38		31,878,521.38
提前解约	5,118,960.78		5,118,960.78
4.期末余额	129,612,935.79	8,534,466.51	138,147,402.30
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	166,898,828.66	29,808,610.97	196,707,439.63
2.期初账面价值	70,191,046.37	30,570,347.82	100,761,394.19

## 14、无形资产

项 目	土地使用权	软件系统	合计
一、账面原值			
1.期初余额	448,960,661.96	142,596,186.33	591,556,848.29
2.本期增加金额	15,190,502.78	615,816.84	15,806,319.62
(1) 购置		615,816.84	615,816.84
(2) 在建工程/存货转入	15,190,502.78		15,190,502.78
3.本期减少金额	16,467,584.56	4,859,373.13	21,326,957.69
(1) 处置	16,467,584.56	4,859,373.13	21,326,957.69
4.期末余额	447,683,580.18	138,352,630.04	586,036,210.22
二、累计摊销			
1.期初余额	131,389,310.79	126,810,943.17	258,200,253.96
2.本期增加金额	10,382,034.39	5,850,789.27	16,232,823.66
计提	10,382,034.39	5,850,789.27	16,232,823.66
3.本期减少金额	6,477,617.43	4,859,373.13	11,336,990.56
(1) 处置	6,477,617.43	4,859,373.13	11,336,990.56
4.期末余额	135,293,727.75	127,802,359.31	263,096,087.06
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	312,389,852.43	10,550,270.73	322,940,123.16
2.期初账面价值	317,571,351.17	15,785,243.16	333,356,594.33

## 15、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
资产改良支出	21,755,018.66	6,667,719.23	3,125,035.20		25,297,702.69

## 16、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	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	267,392,485.01	66,848,121.25	705,779,848.97	176,444,962.24
出租开发产品摊销	63,356,472.97	15,839,118.24	54,153,165.95	13,538,291.49
可抵扣亏损	4,468,163,536.62	1,117,040,884.16	6,534,317,064.57	1,633,579,266.14
结转以后年度抵扣的费用	9,624,327.05	2,406,081.76	44,271,708.50	11,067,927.13
已预提尚未支付的各项费用	1,936,577,559.07	484,144,389.77	2,766,843,095.97	691,710,773.99
未实现内部利润	584,717,621.48	146,179,405.37	676,316,957.44	169,079,239.36
租赁负债	174,550,637.54	43,637,659.39	73,736,714.43	18,434,178.61
<b>小 计</b>	<b>7,504,382,639.74</b>	<b>1,876,095,659.94</b>	<b>10,855,418,555.83</b>	<b>2,713,854,638.96</b>
<b>递延所得税负债：</b>				
投资性房地产公允价值变动及折旧	14,411,794,530.97	3,602,948,632.74	14,430,426,757.08	3,607,606,689.27
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
其他非流动金融资产公允价值变动	322,965,000.00	80,741,250.00	654,880,000.00	163,720,000.00
合同取得成本	25,919,888.83	6,479,972.21	6,464,802.30	1,616,200.58
使用权资产	169,541,673.18	42,385,418.30	73,386,281.29	18,346,570.32
<b>小 计</b>	<b>14,936,902,327.02</b>	<b>3,734,225,581.76</b>	<b>15,171,839,074.71</b>	<b>3,792,959,768.68</b>

### (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	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	10,146,431,689.26	8,983,892,855.96
可抵扣亏损	13,374,548,395.87	6,536,674,459.91
<b>合 计</b>	<b>23,520,980,085.13</b>	<b>15,520,567,315.87</b>

### (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额
2025 年		654,237,307.46
2026 年	1,357,545,071.35	557,819,638.61
2027 年	1,283,966,988.32	701,255,675.64
2028 年	2,939,172,148.14	1,704,903,959.69
2029 年	3,554,055,399.12	2,918,457,878.51

年 份	期末余额	上年年末余额
2030 年	4,239,808,788.94	
<b>合 计</b>	<b>13,374,548,395.87</b>	<b>6,536,674,459.91</b>

### 17、其他非流动资产

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
F79 地下人防车库	93,400,044.96		93,400,044.96	96,891,635.40		96,891,635.40
B5 地下人防车库	18,311,686.32		18,311,686.32	19,082,704.82		19,082,704.82
B1 地下人防车库	4,177,422.85		4,177,422.85	4,344,519.79		4,344,519.79
F2 地下人防车库	2,817,259.09		2,817,259.09	5,641,566.13		5,641,566.13
信托业保障基金				9,999,800.00		9,999,800.00
B7 地下人防车库				1,239,506.01		1,239,506.01
<b>合 计</b>	<b>118,706,413.22</b>		<b>118,706,413.22</b>	<b>137,199,732.15</b>		<b>137,199,732.15</b>

### 18、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	41,759,025.22	41,759,025.22	冻结	诉讼冻结
货币资金	100,000,000.00	100,000,000.00	冻结	履约保函保证金
货币资金	78,693,051.81	78,693,051.81	冻结	按揭贷款连带保证金及 监管资金等
存货	10,478,486,163.91	9,411,763,848.23	抵押	用于借款抵押
固定资产(注)	897,546,722.40	731,878,415.04	抵押	用于借款抵押
无形资产(注)	214,960,563.67	174,706,626.52	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	33,726,556,397.08	33,726,556,397.08	抵押	用于借款抵押
长期股权投资	978,000,000.00	978,000,000.00	质押	用于借款质押
<b>合 计</b>	<b>46,516,001,924.09</b>	<b>45,243,357,363.90</b>		

续：

项 目	上年年末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	43,536,518.41	43,536,518.41	冻结	诉讼冻结
货币资金	100,000,000.00	100,000,000.00	冻结	履约保函保证金
货币资金	3,653,907.81	3,653,907.81	冻结	按揭贷款连带保证金及 监管资金等

项 目	上年年末			受限情况
	账面余额	账面价值	受限类型	
货币资金	87,000,000.00	87,000,000.00	冻结	定期存款质押
持有待售资产	10,000,000.00	10,000,000.00	冻结	定期存款
存货	9,605,120,023.11	9,214,325,381.85	抵押	用于借款抵押
固定资产	797,656,024.55	652,389,045.08	抵押	用于借款抵押
无形资产	154,305,698.75	122,992,879.72	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	31,452,637,633.37	31,452,637,633.37	抵押	用于借款抵押
长期股权投资	488,000,000.00	488,000,000.00	质押	用于借款质押
<b>合 计</b>	<b>42,741,909,806.00</b>	<b>42,174,535,366.24</b>		

注：截至 2025 年 12 月 31 日，受限固定资产 554,511,874.40 元（账面价值）、受限无形资产 95,191,374.29 元（账面价值）对应的借款已于 2025 年 12 月 28 日到期清偿，资产抵押期限为 2023 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 28 日，抵押登记尚未注销。公司已于 2026 年 4 月 10 日注销抵押登记。

## 19、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	1,237,976.32	7,159,991.47

## 20、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	4,258,835,964.92	5,805,316,183.90
应付代理及服务费	59,628,684.09	35,324,769.90
应付货款	19,181,899.71	18,488,464.89
地价款	11,931,628.00	11,931,628.00
其他	513,695.92	1,685.07
<b>合 计</b>	<b>4,350,091,872.64</b>	<b>5,871,062,731.76</b>

期末，本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

## 21、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	157,833,245.37	178,600,788.46
股权及资产转让款		263,146,900.00
<b>合 计</b>	<b>157,833,245.37</b>	<b>441,747,688.46</b>

期末，本公司无账龄超过一年的重要预收款项。

## 22、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
购房款	4,004,635,076.80	4,178,569,063.96
会费及门票	33,062,023.09	27,374,187.31
<b>合 计</b>	<b>4,037,697,099.89</b>	<b>4,205,943,251.27</b>

### (1) 本期合同负债账面价值的重大变动

项 目	变动额绝对值	变动原因
<b>本期预售：</b>		
金融街·融府（南开迎水道项目）	764,703,454.12	本期预售
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	662,976,083.83	本期预售
苏州 99 号地块	405,247,560.56	本期预售
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	427,386,298.15	本期预售
金融街·金悦府（文化大道项目）	413,405,223.86	本期预售
<b>本期结利：</b>		
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	732,766,882.52	本期结利
金融街·金悦府（文化大道项目）	703,504,411.37	本期结利
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	484,225,640.38	本期结利
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	405,044,466.34	本期结利
金融街·金悦府（廊安 2014-1，2014-2，2014-3）	380,189,730.33	本期结利

### (2) 大额合同负债中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间
金融街·融府（南开迎水道项目）	1,783,637,985.33	1,064,985,033.96	2025 年
金融街·融府（周庄子项目）	834,505,148.45	802,237,199.28	2019 年-2022 年
苏州 99 号地块	527,880,583.49	122,633,022.93	2025 年
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	163,782,422.96	163,140,221.11	2025 年
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	45,349,542.81	23,007,711.00	2025 年
<b>合 计</b>	<b>3,355,155,683.04</b>	<b>2,176,003,188.28</b>	

### (3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
金融街·融府（周庄子项目）	802,164,722.24	尚未满足收入确认条件

## 23、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	262,445,810.43	496,676,235.76	561,326,594.95	197,795,451.24

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定提存计划	1,621,586.85	66,157,570.23	66,389,339.51	1,389,817.57
辞退福利	44,479.60	17,386,401.87	17,427,247.85	3,633.62
<b>合 计</b>	<b>264,111,876.88</b>	<b>580,220,207.86</b>	<b>645,143,182.31</b>	<b>199,188,902.43</b>

## (1) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	165,081,713.51	398,475,230.71	467,472,612.38	96,084,331.84
职工福利费		13,317,421.29	13,317,421.29	
社会保险费	986,586.21	32,182,249.65	32,249,077.41	919,758.45
其中：1. 医疗保险费	935,610.07	30,610,444.30	30,663,437.00	882,617.37
2. 工伤保险费	38,772.06	1,260,031.21	1,261,662.19	37,141.08
3. 生育保险费	12,204.08	311,774.14	323,978.22	
住房公积金	209,280.00	39,377,158.98	39,289,764.98	296,674.00
工会经费和职工教育经费	96,168,230.71	13,324,175.13	8,997,718.89	100,494,686.95
<b>合 计</b>	<b>262,445,810.43</b>	<b>496,676,235.76</b>	<b>561,326,594.95</b>	<b>197,795,451.24</b>

## (2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	1,459,199.02	55,612,977.69	55,881,215.20	1,190,961.51
2. 失业保险费	45,741.41	1,828,071.75	1,837,030.98	36,782.18
3. 企业年金缴费	116,646.42	8,716,520.79	8,671,093.33	162,073.88
<b>合 计</b>	<b>1,621,586.85</b>	<b>66,157,570.23</b>	<b>66,389,339.51</b>	<b>1,389,817.57</b>

## 24、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
土地增值税	1,334,971,732.59	1,580,962,654.32
增值税	30,605,059.79	110,590,423.66
企业所得税	19,734,554.81	159,059,926.43
个人所得税	16,258,246.63	3,471,234.82
房产税	10,929,984.42	11,869,809.11
城建税	1,179,767.39	7,568,614.75
教育费附加	849,797.70	5,425,994.87
其他	616,885.16	1,635,497.13
<b>合 计</b>	<b>1,415,146,028.49</b>	<b>1,880,584,155.09</b>

## 25、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付股利	68,000,000.00	
其他应付款	3,779,981,129.19	6,875,790,839.94
<b>合 计</b>	<b>3,847,981,129.19</b>	<b>6,875,790,839.94</b>

## (1) 应付股利

股东名称	期末余额	上年年末余额
北京通州商务园开发建设有限 公司	68,000,000.00	

## (2) 其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	3,082,469,287.85	6,069,446,599.68
投标、租赁保证金等	503,204,677.68	625,218,974.02
代收代缴契税、维修基金等	53,451,470.22	57,030,945.75
违约金	81,257,901.86	81,257,901.86
其他	59,597,791.58	42,836,418.63
<b>合 计</b>	<b>3,779,981,129.19</b>	<b>6,875,790,839.94</b>

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
北京广安置地投资有限公司	583,406,267.63	子公司股东借款

## 26、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,497,800,000.00	3,837,200,000.00
一年内到期的应付债券	501,309,256.87	
一年内到期的租赁负债	14,252,695.51	21,009,880.68
<b>合 计</b>	<b>2,013,361,952.38</b>	<b>3,858,209,880.68</b>

## (1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	578,000,000.00	85,400,000.00
信用借款	494,000,000.00	3,397,300,000.00
抵押借款	407,800,000.00	354,500,000.00
保证借款	18,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>1,497,800,000.00</b>	<b>3,837,200,000.00</b>

## (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,000,000.00	2021/12/16	5 年	500,000,000.00

## 一年内到期的应付债券（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
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）			18,500,000.00	245,131.98		501,309,256.87

## 27、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	380,144,315.75	367,714,931.15

## 28、长期借款

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
信用借款	1,344,000,000.00	2.85%-3.00%	3,895,300,000.00	3.10%-5.10%
质押借款	669,535,798.67	3.30%-3.60%	1,032,453,271.81	3.05%-4.15%
抵押借款	38,042,218,764.02	2.09%-3.95%	26,512,795,327.51	2.19%-3.69%
保证借款	46,000,000.00	2.55%-2.65%	2,029,900,000.00	2.65%-5.50%
<b>小 计</b>	<b>40,101,754,562.69</b>		<b>33,470,448,599.32</b>	
减：一年内到期的长期借款	1,497,800,000.00		3,837,200,000.00	
<b>合 计</b>	<b>38,603,954,562.69</b>		<b>29,633,248,599.32</b>	

①质押借款中 578,000,000.00 元系本公司之子公司金融街武汉置业有限公司以其子公司湖北当代盛景投资有限公司 80% 股权为质押物向银行提供质押担保取得的借款；91,535,798.67 元质押借款系本公司之子公司天津丽湖融景置业有限公司以其子公司天津房开咨询有限公司 100% 股权为质押向银行提供质押担保取得的借款。

②本集团用于抵押的财产详见“附注五、18 所有权或使用权受到限制的资产”。

③保证借款主要系本集团为子公司提供担保取得的借款。

## 29、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）		501,064,124.89
2022 年度第一期中期票据	130,939,694.61	1,169,574,262.67
2022 年度公开公司债（第一期）		1,127,243,876.66
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	509,506,679.75	509,845,995.38
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	511,465,877.22	511,224,680.34
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）		508,273,093.82
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	581,333,232.56	581,059,085.81
2023 年度第一期中期票据		1,555,380,547.42
2023 年度第二期中期票据	1,341,042,183.39	1,339,821,163.76
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,021,716,730.37	1,021,073,957.05
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	511,424,269.19	511,191,490.05
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	582,226,583.11	581,860,294.89
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,022,848,538.37	1,022,382,980.10
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,222,140,298.18	1,221,369,408.82
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	815,832,273.65	815,459,812.74
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,018,100,371.67	1,017,458,207.76
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,034,337,863.77	2,033,412,683.45
2023 年度第三期中期票据	1,825,105,264.66	1,823,436,792.74
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,112,790,759.24	1,111,771,690.10

项 目	期末余额	上年年末余额
2023 年度第四期中期票据（品种二）	505,575,781.09	505,132,802.07
2023 年度第五期中期票据	2,018,457,352.13	2,016,611,516.78
2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	910,079,376.39	909,506,859.76
2023 年度第六期中期票据	1,006,055,792.37	1,005,138,165.46
2023 年度第七期中期票据	1,003,388,521.79	1,002,475,219.78
2023 年度第八期中期票据	802,500,951.62	801,769,290.46
2024 年度第一期中期票据（品种一）	515,412,996.54	514,941,462.22
2024 年度第一期中期票据（品种二）	515,785,795.23	515,330,843.95
2024 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,152,110,322.77	1,151,407,864.68
2024 年度公开公司债（第二期）（品种一）	606,804,549.19	606,431,916.81
2024 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,418,290,306.69	1,417,659,066.61
2024 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,412,001,962.80	1,411,133,488.95
2024 年度公开公司债（第三期）（品种二）	504,764,547.68	504,538,764.76
2024 年度公开公司债（第四期）（品种一）	2,516,509,406.37	2,514,961,587.98
2024 年度公开公司债（第五期）	1,001,115,946.09	1,000,518,389.70
2024 年度第二期中期票据	1,548,075,737.39	1,547,148,584.91
2025 年度第一期中期票据	1,225,400,301.34	
2025 年度非公开公司债（第一期）	1,125,105,513.52	
2025 年度非公开公司债（第二期）	506,546,198.33	
<b>合 计</b>	<b>34,534,791,979.07</b>	<b>36,387,609,973.33</b>

## 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,000,000.00	3.70%	2021/12/16	5 年	500,000,000.00
2022 年度第一期中期票据	1,140,000,000.00	1.00%	2022/2/22	5 年	1,140,000,000.00
2022 年度公开公司债（第一期）	1,100,000,000.00	3.48%	2022/3/28	5 年	1,100,000,000.00
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	500,000,000.00	2.65%	2022/5/11	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	500,000,000.00	3.54%	2022/5/11	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）	500,000,000.00	3.08%	2022/6/6	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	570,000,000.00	3.53%	2022/6/6	5 年	570,000,000.00
2023 年度第一期中期票据	1,500,000,000.00	3.79%	2023/1/16	3 年	1,500,000,000.00
2023 年度第二期中期票据	1,300,000,000.00	3.67%	2023/2/17	5 年	1,300,000,000.00
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	3.29%	2023/4/24	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	500,000,000.00	3.60%	2023/4/24	7 年	500,000,000.00
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	570,000,000.00	3.25%	2023/4/28	5 年	570,000,000.00
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,000,000,000.00	3.60%	2023/4/28	7 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,200,000,000.00	3.20%	2023/5/23	5 年	1,200,000,000.00
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	800,000,000.00	3.59%	2023/5/23	7 年	800,000,000.00
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,000,000,000.00	3.14%	2023/6/16	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,000,000,000.00	3.68%	2023/7/17	7 年	2,000,000,000.00
2023 年度第三期中期票据	1,800,000,000.00	3.28%	2023/7/6	5 年	1,800,000,000.00
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,100,000,000.00	3.38%	2023/8/3	5 年	1,100,000,000.00
2023 年度第四期中期票据（品种二）	500,000,000.00	3.76%	2023/8/3	7 年	500,000,000.00
2023 年度第五期中期票据	2,000,000,000.00	3.53%	2023/8/23	5 年	2,000,000,000.00

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	900,000,000.00	3.49%	2023/9/18	5 年	900,000,000.00
2023 年度第六期中期票据	1,000,000,000.00	3.50%	2023/9/26	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度第七期中期票据	1,000,000,000.00	3.70%	2023/10/25	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度第八期中期票据	800,000,000.00	3.54%	2023/11/20	5 年	800,000,000.00
2024 年度第一期中期票据（品种一）	500,000,000.00	3.18%	2024/1/12	5 年	500,000,000.00
2024 年度第一期中期票据（品种二）	500,000,000.00	3.45%	2024/1/12	7 年	500,000,000.00
2024 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,130,000,000.00	2.73%	2024/4/29	5 年	1,130,000,000.00
2024 年度公开公司债（第二期）（品种一）	600,000,000.00	2.46%	2024/6/27	5 年	600,000,000.00
2024 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,400,000,000.00	2.95%	2024/6/27	7 年	1,400,000,000.00
2024 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,400,000,000.00	2.30%	2024/7/25	5 年	1,400,000,000.00
2024 年度公开公司债（第三期）（品种二）	500,000,000.00	2.70%	2024/7/25	7 年	500,000,000.00
2024 年度公开公司债（第四期）（品种一）	2,500,000,000.00	2.30%	2024/8/23	5 年	2,500,000,000.00
2024 年度公开公司债（第五期）	1,000,000,000.00	2.77%	2024/11/25	5 年	1,000,000,000.00
2024 年度第二期中期票据	1,550,000,000.00	2.43%	2024/12/20	5 年	1,550,000,000.00
2025 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2.45%	2025/1/21	5 年	1,200,000,000.00
2025 年度非公开公司债（第一期）	1,100,000,000.00	2.90%	2025/3/20	5 年	1,100,000,000.00
2025 年度非公开公司债（第二期）	500,000,000.00	2.50%	2025/5/28	5 年	500,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>38,660,000,000.00</b>				<b>38,660,000,000.00</b>

## 应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	501,064,124.89		18,500,000.00	245,131.98		501,309,256.87	否
2022 年度第一期中期票据	1,169,574,262.67		7,486,333.33	2,297,098.61	1,010,000,000.00	130,939,694.61	否
2022 年度公开公司债（第一期）	1,127,243,876.66		9,570,000.00	1,466,123.34	1,100,000,000.00		否
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	509,845,995.38	380,000,000.00	14,100,000.00	1,360,684.37	380,000,000.00	509,506,679.75	否
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	511,224,680.34		17,700,000.00	241,196.88		511,465,877.22	否
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）	508,273,093.82		6,416,666.67	710,239.51	500,000,000.00		否
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	581,059,085.81		20,121,000.00	274,146.75		581,333,232.56	否
2023 年度第一期中期票据	1,555,380,547.42			1,469,452.58	1,500,000,000.00		否
2023 年度第二期中期票据	1,339,821,163.76		47,710,000.00	1,221,019.63		1,341,042,183.39	否
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,021,073,957.05		32,900,000.00	642,773.32		1,021,716,730.37	否
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	511,191,490.05		18,000,000.00	232,779.14		511,424,269.19	否

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	581,860,294.89		18,525,000.00	366,288.22		582,226,583.11	否
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,022,382,980.10		36,000,000.00	465,558.27		1,022,848,538.37	否
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,221,369,408.82		38,400,000.00	770,889.36		1,222,140,298.18	否
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	815,459,812.74		28,720,000.00	372,460.91		815,832,273.65	否
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,017,458,207.76		31,400,000.00	642,163.91		1,018,100,371.67	否
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,033,412,683.45		73,600,000.00	925,180.32		2,034,337,863.77	否
2023 年度第三期中期票据	1,823,436,792.74		59,040,000.00	1,668,471.92		1,825,105,264.66	否
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,111,771,690.10		37,180,000.00	1,019,069.14		1,112,790,759.24	否
2023 年度第四期中期票据（品种二）	505,132,802.07		18,800,000.00	442,979.02		505,575,781.09	否
2023 年度第五期中期票据	2,016,611,516.78		70,600,000.00	1,845,835.35		2,018,457,352.13	否
2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	909,506,859.76		31,410,000.00	572,516.63		910,079,376.39	否
2023 年度第六期中期票据	1,005,138,165.46		35,000,000.00	917,626.91		1,006,055,792.37	否
2023 年度第七期中期票据	1,002,475,219.78		37,000,000.00	913,302.01		1,003,388,521.79	否

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2023 年度第八期中期票据	801,769,290.46		28,320,000.00	731,661.16		802,500,951.62	否
2024 年度第一期中期票据（品种一）	514,941,462.22		15,900,000.00	471,534.32		515,412,996.54	否
2024 年度第一期中期票据（品种二）	515,330,843.95		17,250,000.00	454,951.28		515,785,795.23	否
2024 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,151,407,864.68		30,849,000.00	702,458.09		1,152,110,322.77	否
2024 年度公开公司债（第二期）（品种一）	606,431,916.81		14,760,000.00	372,632.38		606,804,549.19	否
2024 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,417,659,066.61		41,300,000.00	631,240.08		1,418,290,306.69	否
2024 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,411,133,488.95		32,200,000.00	868,473.85		1,412,001,962.80	否
2024 年度公开公司债（第三期）（品种二）	504,538,764.76		13,500,000.00	225,782.92		504,764,547.68	否
2024 年度公开公司债（第四期）（品种一）	2,514,961,587.98		57,500,000.00	1,547,818.39		2,516,509,406.37	否
2024 年度公开公司债（第五期）	1,000,518,389.70		27,700,000.00	597,556.39		1,001,115,946.09	否
2024 年度第二期中期票据	1,547,148,584.91		37,665,000.00	927,152.48		1,548,075,737.39	否
2025 年度第一期中期票据		1,200,000,000.00	26,950,000.00	-1,549,698.66		1,225,400,301.34	否

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2025 年度非公开公司债（第一期）		1,100,000,000.00	26,583,333.33	-1,477,819.81		1,125,105,513.52	否
2025 年度非公开公司债（第二期）		500,000,000.00	7,291,666.67	-745,468.34		506,546,198.33	否
<b>小 计</b>	<b>36,387,609,973.33</b>	<b>3,180,000,000.00</b>	<b>1,085,948,000.00</b>	<b>24,841,262.61</b>	<b>4,490,000,000.00</b>	<b>35,036,101,235.94</b>	
减：一年内到期的应付债券			18,500,000.00	245,131.98		501,309,256.87	
<b>合 计</b>	<b>36,387,609,973.33</b>	<b>3,180,000,000.00</b>	<b>1,067,448,000.00</b>	<b>24,596,130.63</b>	<b>4,490,000,000.00</b>	<b>34,534,791,979.07</b>	

2022 年度第一期中期票据在存续期内前 3 年（2022 年 2 月 22 日至 2025 年 2 月 21 日）票面年利率为 3.37%；在本期债券的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率，在本期债券后 2 年（2025 年 2 月 22 日至 2027 年 2 月 22 日）票面利率为 1.00%。

2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）在存续期内前 3 年（2022 年 5 月 11 日至 2025 年 5 月 10 日）票面年利率为 3.16%；在本期债券的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率，在本期债券后 2 年（2025 年 5 月 11 日至 2027 年 5 月 10 日）票面利率为 2.65%。

根据公司 2025 年 5 月 8 日披露的《金融街控股股份有限公司关于“22 金街 03”债券持有人回售结果的公告》，公司于 2025 年 5 月 13 日至 2025 年 5 月 15 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量 3,800,000 张。本期债券回售转售通过深交所交易终端“回售转售”栏目完成债券转售业务申报，完成转售数量为 3,800,000 张。本次转售后，“22 金街 03”剩余托管数量为 5,000,000 张。

## 30、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	239,323,588.51	125,442,965.41
未确认的融资费用	-48,445,244.04	-31,531,612.06
<b>小 计</b>	<b>190,878,344.47</b>	<b>93,911,353.35</b>
减：一年内到期的租赁负债	14,252,695.51	21,009,880.68
<b>合 计</b>	<b>176,625,648.96</b>	<b>72,901,472.67</b>

2025 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 463.75 万元，计入到财务费用-利息支出中。

## 31、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未实现内部交易损益	203,303,357.18	215,606,515.49		418,909,872.67

## 32、股本（单位：股）

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

## 33、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	6,926,535,522.36			6,926,535,522.36
其他资本公积	41,773,057.73	11,720,337.87		53,493,395.60
<b>合 计</b>	<b>6,968,308,580.09</b>	<b>11,720,337.87</b>		<b>6,980,028,917.96</b>

说明：本公司参股的北京绿交所的其他股东增资，本公司对其持股比例被动稀释和因其权益增加导致享有的权益变动，资本公积增加 11,720,337.87 元。

## 34、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
<b>一、不能重分类进损益的其他综合收益</b>				

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于 母公司	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益	
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
<b>二、将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>747,551,114.10</b>	<b>-6,877.57</b>		<b>747,544,236.53</b>
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.现金流量套期储备				
5.外币财务报表折算差额	1,900,158.70	-6,877.57		1,893,281.13
6.存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	745,650,955.40			745,650,955.40
<b>其他综合收益合计</b>	<b>747,551,114.10</b>	<b>-6,877.57</b>		<b>747,544,236.53</b>

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税 前发生额	本期发生额			税后归属于 母公司
		减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	减：税后归属 于少数股东	
<b>一、不能重分类进损益的其他综合收益</b>					
权益法下不能转损益的其他综合收益					
<b>二、将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>-6,877.57</b>				<b>-6,877.57</b>
外币财务报表折算差额	-6,877.57				-6,877.57
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-6,877.57</b>				<b>-6,877.57</b>

其他综合收益的税后净额本期发生额为-6,877.57 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-6,877.57 元。

### 35、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,494,464,953.50			1,494,464,953.50

### 36、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或 分配比例
调整前上期末未分配利润	12,683,594,724.07	23,767,315,223.59	
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)			

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整后期初未分配利润	12,683,594,724.07	23,767,315,223.59	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52	
减：应付普通股股利			
期末未分配利润	7,299,368,539.54	12,683,594,724.07	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	7,028,897.41	47,874,145.52	

### 37、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,998,365,246.17	7,167,357,790.14	19,074,882,169.66	18,501,790,667.76

#### 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	5,923,257,034.78	6,469,843,490.39	16,720,217,755.85	17,758,522,967.69
物业出租	1,492,219,945.84	276,328,650.35	1,729,121,730.74	261,163,078.99
物业经营	394,719,411.64	238,628,838.00	461,856,272.63	340,616,893.14
其他收入	188,168,853.91	182,556,811.40	163,686,410.44	141,487,727.94
<b>合 计</b>	<b>7,998,365,246.17</b>	<b>7,167,357,790.14</b>	<b>19,074,882,169.66</b>	<b>18,501,790,667.76</b>

### 38、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	273,177,372.28	302,470,183.95
土地增值税	186,712,470.06	149,447,167.47
土地使用税	18,853,603.22	21,698,173.82
城市维护建设税	12,849,560.59	31,208,979.87
教育费附加	9,325,353.63	22,932,599.14
印花税	7,043,334.75	9,753,569.27
营业税	186,171.56	242,115.36
其他	2,976,967.07	4,910,327.69
<b>合 计</b>	<b>511,124,833.16</b>	<b>542,663,116.57</b>

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

**39、销售费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	136,703,633.29	173,272,116.33
办公事务及业务活动费	384,380,807.48	603,295,204.27
物业管理租赁费	52,564,518.04	69,692,969.97
<b>合 计</b>	<b>573,648,958.81</b>	<b>846,260,290.57</b>

**40、管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	203,105,039.75	264,027,520.35
办公事务及业务活动费	76,172,690.47	84,769,740.52
物业管理租赁费	16,356,169.95	18,501,672.82
<b>合 计</b>	<b>295,633,900.17</b>	<b>367,298,933.69</b>

**41、财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,409,477,850.63	2,893,323,044.83
减：利息资本化	311,449,845.39	664,522,233.30
利息收入	218,156,312.67	352,916,298.38
汇兑损益	65,221.18	-169,312.97
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	11,777,185.59	10,627,601.68
<b>合 计</b>	<b>1,891,714,099.34</b>	<b>1,886,342,801.86</b>

**42、其他收益**

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	355,070.85	551,446.96	与收益相关
专项补贴、奖励	2,121,400.06	14,620,204.47	与收益相关
个税手续费返还及税费减免	872,901.30	1,839,641.51	
进项税加计扣除		63,968.31	
<b>合 计</b>	<b>3,349,372.21</b>	<b>17,075,261.25</b>	

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

**43、投资收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	-9,255,379.55	-732,364,239.15
处置长期股权投资产生的投资收益	4,362,414.52	-4,156,252.22
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益	1,504,645.08	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	18,093,712.22	20,499,590.28
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	317,169.85	
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-3,505,359.67	
其他	7,544,940.07	7,103,989.43
<b>合 计</b>	<b>19,062,142.52</b>	<b>-708,916,911.66</b>

#### 44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-331,915,000.00	-100,670,000.00
按公允价值计量的投资性房地产	-48,785,158.13	-1,228,929,191.39
<b>合 计</b>	<b>-380,700,158.13</b>	<b>-1,329,599,191.39</b>

#### 45、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-23,611,638.99	-9,972,212.09
其他应收款坏账损失	-92,239,617.61	-1,017,684,731.86
长期应收款坏账损失	-19,138,022.45	-6,051,339.05
<b>合 计</b>	<b>-134,989,279.05</b>	<b>-1,033,708,283.00</b>

#### 46、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-2,241,682,168.93	-4,759,909,681.93
固定资产减值损失		-157,143,007.14
<b>合 计</b>	<b>-2,241,682,168.93</b>	<b>-4,917,052,689.07</b>

#### 47、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-6,603,967.19	158,939.03
无形资产处置利得（损失以“-”填列）	-236,849.50	
其他资产处置利得（损失以“-”填列）	7,664.75	618,744.36
<b>合 计</b>	<b>-6,833,151.94</b>	<b>777,683.39</b>

## 48、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损利得	149,844.35	145,748.33	149,844.35
违约金收入	24,995,757.75	16,364,958.51	24,995,757.75
无法支付的款项	289,204.67	436,725.78	289,204.67
其他	3,885,063.87	1,907,488.94	3,885,063.87
<b>合 计</b>	<b>29,319,870.64</b>	<b>18,854,921.56</b>	<b>29,319,870.64</b>

## 49、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废、毁损损失	167,069.02	1,805,022.57	167,069.02
违约金及罚款	1,841,775.96	59,887,443.44	1,841,775.96
对外捐赠支出	1,890.00		1,890.00
其他	2,729,909.48	433,293.75	2,729,909.48
<b>合 计</b>	<b>4,740,644.46</b>	<b>62,125,759.76</b>	<b>4,740,644.46</b>

## 50、所得税费用

## (1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	173,416,567.29	372,398,956.65
递延所得税费用	779,024,792.10	99,521,063.55
<b>合 计</b>	<b>952,441,359.39</b>	<b>471,920,020.20</b>

## (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-5,158,328,352.59	-11,084,168,609.47
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	-1,289,582,088.15	-2,771,042,152.37
某些子公司适用不同税率的影响	1,445,376.68	-669,285.50
对以前期间当期所得税的调整	11,450,562.69	9,664,933.08
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-99,117,997.90	183,091,059.79
无须纳税的收入（以“-”填列）	-3,733,934.86	-3,943,571.51
不可抵扣的成本、费用和损失	168,316,921.75	195,781,640.00
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）	-30,459,079.40	-32,681,385.10

项 目	本期发生额	上期发生额
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	2,194,121,598.58	2,891,718,781.81
所得税费用	952,441,359.39	471,920,020.20

## 51、现金流量表项目注释

### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	326,061,942.86	2,479,013,816.45
利息收入	112,673,795.64	162,820,701.70
专项补贴收入	2,254,328.36	14,921,421.46
保证金、受限资金等	120,200,986.69	36,028,529.90
收到退税	386,695,857.75	111,029,354.29
其他	62,365,594.57	46,767,251.17
<b>合 计</b>	<b>1,010,252,505.87</b>	<b>2,850,581,074.97</b>

### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	528,219,282.79	204,785,831.50
销售费用-大额	472,118,533.90	685,581,825.84
管理费用-大额	75,963,308.90	85,263,791.58
保证金、受限资金等	153,458,739.92	37,952,251.69
金融机构手续费	2,098,169.51	2,430,645.33
其他	63,552,524.01	111,459,287.95
<b>合 计</b>	<b>1,295,410,559.03</b>	<b>1,127,473,633.89</b>

### (3) 收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
重要资产处置收款	256,704,667.01	
子公司股权转让款	196,902,781.55	263,146,900.00
联合营企业现金分红	89,729,672.12	23,520,000.00
联合营企业处置款	68,525,010.00	374,700,000.00
<b>合 计</b>	<b>611,862,130.68</b>	<b>661,366,900.00</b>

### (4) 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
取得子公司收到的现金净额		69,203.05

## (5) 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付联营企业投资款		1,007,765,280.03

## (6) 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
支付其他与投资活动有关的支出		209,979.37

## (7) 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
归还关联方借款支付的现金	1,660,000,000.00	600,000,000.00
子公司减资支付给少数股东的现金	32,935,000.00	615,536,300.00
新租赁准则租赁付款	23,010,093.78	26,469,063.89
购买子公司少数股权支付的现金		435,514,889.00
<b>合 计</b>	<b>1,715,945,093.78</b>	<b>1,677,520,252.89</b>

## (8) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款						
长期借款	33,470,448,599.32	16,660,185,501.86	1,133,132,165.49	11,162,011,703.98		40,101,754,562.69
持有待售-长期借款	149,000,000.00				149,000,000.00	
应付债券	36,387,609,973.33	3,181,475,409.97	1,116,553,852.64	5,649,538,000.00		35,036,101,235.94
租赁负债	93,911,353.35		120,770,027.95	23,010,093.77	792,943.06	190,878,344.47
其他应付款	1,659,993,780.57	88,524.60	201,020,022.46	1,860,708,966.92	229,660.71	163,700.00
<b>合 计</b>	<b>71,760,963,706.57</b>	<b>19,841,749,436.43</b>	<b>2,571,476,068.54</b>	<b>18,695,268,764.67</b>	<b>150,022,603.77</b>	<b>75,328,897,843.10</b>

## 52、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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-6,110,769,711.98	-11,556,088,629.67
加：资产减值损失	2,241,682,168.93	4,917,052,689.07
信用减值损失	134,989,279.05	1,033,708,283.00
固定资产折旧	74,982,752.31	104,841,092.61

补充资料	本期发生额	上期发生额
使用权资产折旧	19,017,378.34	26,301,020.03
无形资产摊销	16,677,768.44	19,767,361.26
长期待摊费用摊销	3,125,035.20	3,081,244.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	6,833,151.94	-777,683.39
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	17,224.67	1,659,274.24
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	380,700,158.13	1,329,599,191.39
财务费用(收益以“-”号填列)	2,098,029,740.31	2,228,803,429.81
投资损失(收益以“-”号填列)	-19,062,142.52	708,916,911.66
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	837,758,979.02	317,865,177.09
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-58,734,186.92	-218,344,113.54
存货的减少(增加以“-”号填列)	5,520,411,664.67	14,261,549,633.40
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	607,263,738.97	1,367,964,771.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,720,468,338.33	-8,547,601,816.71
经营活动产生的现金流量净额	2,032,454,660.23	5,998,297,835.63
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增的使用权资产	116,850,838.86	18,148,404.81
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	16,393,581,038.81	12,613,041,325.79
减：现金的期初余额	12,613,041,325.79	13,540,445,319.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,780,539,713.02	-927,403,993.90

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	16,393,581,038.81	12,613,041,325.79
其中：库存现金	116,227.93	153,100.07
可随时用于支付的银行存款	16,393,464,810.88	12,612,888,225.72
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	16,393,581,038.81	12,613,041,325.79

项 目	期末余额	上年年末余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
保函保证金	100,000,000.00	100,000,000.00	使用受限
诉讼冻结的银行存款	41,759,025.22	43,536,518.41	司法冻结
定期存款质押		87,000,000.00	使用受限
按揭贷款连带保证金及监管资金等	78,693,051.81	13,653,907.81	使用受限
<b>合 计</b>	<b>220,452,077.03</b>	<b>244,190,426.22</b>	

## (4) 供应商融资安排

## ① 供应商融资安排的条款和条件

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

## ② 资产负债表中的列报项目和相关信息

列报项目	期末余额	期初余额
应付账款	4,350,091,872.64	5,871,062,731.76
其中：供应商已收到款项	624,740,760.19	1,260,139,387.90
<b>合 计</b>	<b>4,350,091,872.64</b>	<b>5,871,062,731.76</b>

## ③ 付款到期日的区间

项 目	期末	期初
-----	----	----

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

④ 不涉及现金收支的当期变动

本公司上述金融负债变动中不存在企业合并和汇率变动的影响。

### 53、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			39,416.81
其中：港币	43,640.32	0.90322	39,416.81

## 六、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

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

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
金融街(北京)置地有限公司	10,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 11 层	房地产开发	100.00		直接设立
金融街融辰(北京)置业有限公司	1,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层	房地产开发	100.00		直接设立
北京融晟置业有限公司	10,000	北京市	北京市门头沟区紫金路 20 号院 1 号楼 1-4 层,B1 层	房地产开发		80.00	直接设立
北京怡泰汽车修理有限责任公司	1,000	北京市	北京市西城区西绦胡同 63 号	汽车修理	100.00		收购
金融街长安(北京)置业有限公司	100,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号	房地产开发	100.00		直接设立
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-2-202 (仅限办公)	房地产开发		80.00	直接设立
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40	企业管理		100.00	直接设立
北京融玺企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43	企业管理		100.00	直接设立
廊坊市融方房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-3-201 (办公场所)	房地产开发		100.00	直接设立
廊坊市融尚房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-3-202 (仅限办公)	房地产开发		100.00	直接设立
北京金天恒置业有限公司	1,000	北京市	北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室	房地产开发		50.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京金丰融晟投资管理有 限公司	3,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31	投资管理		50.00	直接设立
金融街(北京)商务园置业 有限公司	10,000	北京市	北京市通州区新华北路 55 号 518 室	房地产开发	80.00		直接设立
北京金融街奕兴置业有限 公司	1,000	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201	房地产开发	100.00		收购
北京奕环天和置业有限公 司	1,000	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 8 号楼 4 层 405	房地产开发	100.00		收购
北京金融街奕兴天官置业 有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室	房地产开发	100.00		直接设立
北京金石融景房地产开发 有限公司	100,000	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3 层 6-54	房地产开发	80.00		直接设立
北京永晟酒店管理有限公 司	50,000	北京市	北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101	餐饮、住宿服务		80.00	直接设立
北京天石基业房地产开发 有限公司	1,000	北京市	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌 大厦六层 606	房地产开发	51.00		直接设立
北京市慕田峪长城旅游服 务有限公司	20,000	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	旅游服务业、房地产开 发	70.00		收购
北京市慕田峪长城缆车服 务有限公司	1,000	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业		56.00	收购
北京慕田峪兴旺商品市场 有限公司	10	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览 服务中心 D7 号	销售日用百货		70.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京金融街房地产顾问有限公司	500	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	100.00		直接设立
金融街升达(北京)科技有限公司	2,000	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 601 室	技术开发、技术咨询		90.00	直接设立
北京金融街资产管理有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	100.00		直接设立
北京金晟惠房地产开发有限公司	75,100	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发		100.00	直接设立
北京金凯运动健康管理有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼-01 层-102-B116D 号商铺	健康管理、健身服务		100.00	直接设立
北京金融街购物中心有限公司	10,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	100.00		直接设立
金融街广安(北京)置业有限公司	1,000	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-306-A29	房地产开发		100.00	直接设立
北京融丰置业有限公司	1,000	北京市	北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室	房地产开发		100.00	直接设立
北京金融街京西置业有限公司	2,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 601 室	房地产开发	100.00		直接设立
北京融嘉房地产开发有限公司	34,614	北京市	北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米	房地产开发		100.00	直接设立
北京未来科技城昌金置业有限公司	120,893	北京市	北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院 A115 室	房地产开发	100.00		收购
金融街(天津)置业有限公司	10,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301	房地产开发	100.00		直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津融承和景企业管理咨询 有限公司	1	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310	企业管理咨询		100.00	直接设立
天津融承和兴企业管理咨询 有限公司	3,000	天津市	天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交 口东北侧天安创新科技产业园二区 3-3-301- 1	房地产开发		100.00	直接设立
金融街津塔(天津)置业有 限公司	105,000	天津市	天津市和平区大沽北路 2 号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立
金融街融拓(天津)置业有 限公司	3,000	天津市	天津市南开区长江道与南开三马路交口融 汇广场 2-1-1401	房地产开发		100.00	直接设立
苏州融拓置业有限公司	2,000	苏州市	苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发		100.00	直接设立
金融街融展(天津)置业有 限公司	3,000	天津市	天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103,104 室	房地产开发		100.00	直接设立
天津恒通华创置业有限公 司	3,000	天津市	天津滨海高新区华苑产业区海泰南北大街 67 号融汇景苑 22-1-501	房地产开发		90.00	收购
金融街东丽湖(天津)置业 有限公司	14,585	天津市	天津市东丽区东丽湖(旅游开发公司内)	房地产开发		100.00	收购
金融街融兴(天津)置业有 限公司	3,000	天津市	天津市武清开发区福源道北侧创业总部基 地 C02 楼 310 室-132(集中办公区)	房地产开发		100.00	直接设立
天津盛世鑫和置业有限公 司	40,000	天津市	天津市和平区南市街南市大街与福安大街 交口天汇广场 2-501	房地产开发		50.00	直接设立
天津鑫和隆昌置业有限公 司	5,000	天津市	天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108	房地产开发		50.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津融承和鑫企业管理咨询 有限公司	25,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111	企业管理咨询		34.00	直接设立
天津丽湖融园置业有限公司	3,000	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖 科技园 1 号楼) 1-302-20 室	房地产开发		34.00	直接设立
天津融承和信投资有限公 司	10,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308	投资		100.00	直接设立
天津丽湖融景置业有限公司	3,000	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖 科技园 1 号楼) 1-401-06 室	房地产开发		100.00	直接设立
天津万锦晟祥房地产开发 有限公司	3,000	天津市	天津市西青区中北镇万卉路 5 号 2 号楼 201	房地产开发		34.00	收购
天津万利融汇置业有限公司	3,000	天津市	天津市西青区李七庄街秀川国际大厦 A 座 315-1	房地产开发		34.00	收购
融信(天津)投资管理有限 公司	2,000	天津市	天津自贸试验区(空港经济区)空港国际物 流区第二大街 1 号 212 室	投资管理	100.00		直接设立
金融街重庆置业有限公司	43,000	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	100.00		直接设立
金融街重庆融拓置业有限 公司	1,000	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆融玺置业有限 公司	1,000	重庆市	重庆市九龙坡区华岩镇华龙大道 213 号附 55 号(第 2 号)	房地产开发		100.00	直接设立
常熟融展置业有限公司	2,000	常熟市	常熟市香山路 88 号	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆融航置业有限 公司	2,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号 (自编号 B 分区)	房地产开发		100.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
重庆金铎实业有限公司	1,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号 (自编号 A 分区)	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆裕隆实业有限公司	1,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆融平置业有限公司	2,000	重庆市	重庆市两江新区礼嘉街道金海大道 990 号 附 3 号 2-13	房地产开发		100.00	直接设立
重庆金融街融迈置业有限公司	2,000	重庆市	重庆市两江新区复兴街道润龙路 96 号附 1 号	房地产开发		100.00	直接设立
上海杭钢嘉杰实业有限公司	120,145	上海市	上海市虹口区海伦路 440 号 8 层 05 单元	房地产开发	100.00		收购
上海静盛房地产开发有限公司	1,000	上海市	上海市静安区安远路 127 号 2 幢 1 层 C2 室 (集中登记地)	房地产开发	100.00		收购
上海融迈置业有限公司	2,000	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城 桥经济开发区)	房地产开发		100.00	直接设立
上海融阳置业有限公司	2,000	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城 桥经济开发区)	房地产开发		100.00	直接设立
金融街(上海)投资有限公司	1,000	上海市	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理	100.00		直接设立
上海金树街商业管理有限公司	1,000	上海市	上海市静安区中兴路 1683、1729 号 1 层 L1- 27 室	商业管理		100.00	直接设立
北京金树住房租赁有限公司	100	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-305B15 室	住房租赁		100.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州融太置业有限公司	10,000	苏州市	苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发		80.00	直接设立
苏州金树街商业管理有限公司	100	苏州市	苏州市吴中区太湖街道天颜路 188 号 T3-18 层	商业管理	100.00		直接设立
上海融栩实业有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层(集中登记地)	投资管理		100.00	直接设立
无锡融展置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市新吴区新洲路 228 号	房地产开发		100.00	直接设立
上海融展置地有限公司	2,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室	房地产开发		100.00	直接设立
上海融兴置地有限公司	10,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室	房地产开发		100.00	直接设立
上海融御置地有限公司	10,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室	房地产开发		100.00	直接设立
无锡融拓置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市新吴区长江南路 35 号 C 栋二楼 439	房地产开发		100.00	直接设立
上海远乾企业管理咨询有限公司	1,000	上海市	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15	企业管理等		100.00	收购
上海远绪置业有限公司	1,000	上海市	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室	房地产开发		50.00	收购
金融街广州置业有限公司	10,000	广州市	广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201	房地产开发	100.00		直接设立
佛山融展置业有限公司	1,000	佛山市	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处 315 室(仅作为办公场所使用,住所申报)	房地产开发		100.00	直接设立
广州融麒投资有限公司	1,000	广州市	广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房	投资管理		100.00	直接设立
广州融御置业有限公司	1,000	广州市	广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号	房地产开发		100.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州融方置业有限公司	1,000	广州市	广州市南沙区黄阁镇金茂中二街 3 号 1407 房	房地产开发		50.00	直接设立
广州融辰置业有限公司	1,000	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四 (仅限办公用途使用)	房地产开发		100.00	直接设立
广州融都置业有限公司	1,000	广州市	广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼	房地产开发		100.00	直接设立
佛山融筑置业有限公司	1,000	佛山市	佛山市南海区丹灶镇仙湖环湖路 16 号融湖华庭 2 号楼 2 栋 102 铺	房地产开发		100.00	直接设立
广州金融街融展置业有限公司	1,000	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室	房地产开发	100.00		直接设立
金融街(深圳)投资有限公司	10,000	深圳市	深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301	投资管理	100.00		直接设立
深圳融平实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	房地产开发		100.00	直接设立
深圳融辰实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D	房地产开发		100.00	直接设立
金融街惠州惠阳置业有限公司	1,000	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍 2)	房地产开发		100.00	直接设立
东莞融麒置业有限公司	1,000	东莞市	广东省东莞市茶山镇茶山南路 3 号 201 室	房地产开发		100.00	直接设立
深圳金禧美程旅行社有限公司	30	深圳市	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然八路 18 号深圳安华工业区 4 栋四层(东侧)412A	旅游服务业		100.00	直接设立
金融街惠州置业有限公司 (以下简称惠州置业)	43,000	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28		直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
惠州巽寮湾游艇会有限公司	3,000	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	场地租赁、体育健身、 游艇项目投资、游艇驾 驶员、摩托艇驾驶员培 训、游艇会经营管理等		91.28	直接设立
金融街(惠州)金禧丽景酒 店管理有限责任公司	1,000	惠州市	惠东县巽寮管委会巽寮村海滨公路下侧 (海世界二期 S2#商业)	企业管理、住宿餐饮服 务、物业管理		91.28	收购
金融街控股(香港)有限公 司	—	香港	香港鰂魚涌英皇道 979 号太古坊一座 18 楼 1801-03 室	投资、融资	100.00		直接设立
StartPlusInvestmentslimited( 啟 添投资有限公司)	—	英属维 京群岛	VistraCorporateServicesCentre,WickhamsCay II,RoadTown,Tortola,VG1110,BVI	投资、融资		100.00	直接设立
PowerStriveLimited( 振威有限 公司)	—	英属维 京群岛	VistraCorporateServicesCentre,WickhamsCay II,RoadTown,Tortola,VG1110,BVI	投资、融资		100.00	直接设立
StepmountLimited( 晋步有限 公司)	—	香港	香港鰂魚涌英皇道 979 号太古坊一座 18 楼 1801-03 室	投资、融资		100.00	直接设立
金融街成都置业有限公司	10,000	成都市	成都市青羊区鼓楼南街 101 号 1 栋 14 层 1412 号	房地产开发	100.00		直接设立
成都融方置业有限公司	1,000	成都市	四川省成都市成华区龙潭寺龙井路 6 号	房地产开发		100.00	直接设立
四川雅恒房地产开发有限 公司	30,303	成都市	成都市新津县新平镇龙泰路 9 号	房地产开发		34.00	收购
成都裕诚置业有限公司	1,000	成都市	成都市新津县五津镇兴园 5 路 337 号	房地产开发		100.00	直接设立
成都中逸实业有限公司	34,451	成都市	成都市锦江区总府路 35 号 22 层 1 号	房地产开发	90.00		收购
金融街武汉置业有限公司	10,000	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 419 号	房地产开发	100.00		直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
湖北当代盛景投资有限公司	60,000	武汉市	武汉江夏经济开发区大桥新区文化路(武汉东湖学院对面)	房地产开发		80.00	股权收购
武汉融拓盛澜房地产开发 有限公司	2,000	武汉市	武昌区临江大道7号31栋	房地产开发		60.00	直接设立
武汉金田房地产集团有限 公司	3,000	武汉市	武汉市东西湖区走马岭走新路601号(13)	房地产开发		85.00	收购
金融街石家庄房地产开发 有限公司	1,000	石家 庄 市	河北省石家庄市新华区北大街19号蓝钻名座B601	房地产开发	100.00		直接设立
石家庄融朗企业管理服务 有限公司	1,000	石家 庄 市	河北省石家庄市新华区北大街19号蓝钻名座B602	企业管理等		100.00	直接设立
北京金熙汇永晟企业管 理有限公司	5,500	北京 市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-53	企业管理		80.00	直接设立
北京金熙晟景企业管 理有限公司	4,000	北京 市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-56	企业管理		80.00	直接设立
上海融鹏置业有限公司	1,000	上海 市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产开发		100.00	直接设立
重庆金融街融驰置业有 限公司	1,000	重庆 市	重庆市九龙坡区华岩镇华龙大道213号附55号(第1号)	房地产开发		100.00	直接设立
上海融文置业有限公司	2,000	上海 市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产开发		34.50	直接设立
上海融祯企业管理咨询有 限公司	1,000	上海 市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室(集中登记地)	房地产经纪	100.00		直接设立
上海融捷置业有限公司	2,000	上海 市	上海市宝山区沪太路6397号1-2层	房地产开发		100.00	直接设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
佛山融辰置业有限公司	1,000	佛山市	广东省佛山市顺德区陈村镇横三路弼教段2号融祺花园20栋101室(住所申报)	房地产开发		100.00	直接设立
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区横泾天鹅荡路2588号17幢4230室	房地产经纪	100.00		直接设立
惠州市德鸿置地有限公司	500	惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道仲恺五路87-6号	房地产开发		100.00	收购
固安融筑房地产开发有限 公司	1,000	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学(固安)中试孵化基地5号楼202	房地产开发	100.00		直接设立
固安融兴房地产开发有限 公司	1,000	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学(固安)中试孵化基地5号楼201	房地产开发	100.00		直接设立
上海融廷置业有限公司	1,000	上海市	上海市奉贤区金碧路1990号1层	房地产开发		100.00	直接设立
北京慕城文化传播有限公 司	50	北京市	北京市怀柔区慕田峪兴旺商品市场内B4-a(上)	文化传播		70.00	直接设立
无锡融乾置业有限公司	68,565	江苏省	无锡市锡山区安镇街道丹山路78号锡东创融大厦A座302-33	房地产开发		51.00	直接设立
无锡融炜置业有限公司	33,625	江苏省	无锡市梁溪区上马墩路158号538室	房地产开发		51.00	直接设立
嘉兴融鹏交控置业有限公 司	27,000	浙江省	浙江省嘉兴市海盐县沈荡镇镇中南路165号底层1-22号房	房地产开发		51.00	直接设立
苏州融焜置业有限公司	2,000	江苏省	昆山开发区春旭路258号东安大厦701室	房地产开发		34.50	直接设立
天津房开咨询有限公司	48,000	天津市	天津市南开区苑中北路202号	房地产开发		100.00	收购

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津创达房地产开发有限 公司	96,800	天津市	天津市南开区黄河道与广开四马路交口西 南侧格调春天花园 34-3、4-1305-04	房地产开发		100.00	收购

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

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。

#### ① 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	期初少数 股东权益余额	本期归属于 少数股东的损益	少数股东 其他综合收益增加	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
金融街惠州置业有限公司	8.72%	6,370,912.97	-13,101,869.88			-6,730,956.91
金融街（北京）商务园置业有限公司	20.00%	344,506,284.11	3,182,726.36		-100,000,000.00	247,689,010.47
湖北当代盛景投资有限公司	20.00%	482,319,462.72	-132,906,810.95		-30,000,000.00	319,412,651.77
苏州融太置业有限公司	20.00%	-36,402,823.82	-27,075,485.55			-63,478,309.37

#### (2) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,140,887,069.84	205,943,404.73	3,346,830,474.57	3,418,292,096.56	5,728,250.81	3,424,020,347.37
金融街（北京）商务园置业有限公司	1,748,355,263.85	131,421,354.70	1,879,776,618.55	641,331,566.13		641,331,566.13
湖北当代盛景投资有限公司	1,828,833,440.38	138,147,443.40	1,966,980,883.78	350,841,801.58	160,580,000.00	511,421,801.58

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州融太置业有限公司	1,700,664,294.51	910.10	1,700,665,204.61	2,020,503,057.26	351,556,672.34	2,372,059,729.60

续(1)：

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,221,882,478.10	480,839,111.15	3,702,721,589.25	3,628,744,210.38	916,450.37	3,629,660,660.75
金融街(北京)商务园置业有限公司	2,185,816,459.34	129,634,724.86	2,315,451,184.20	592,919,763.60		592,919,763.60
湖北当代盛景投资有限公司	2,863,626,533.59	88,301,947.28	2,951,928,480.87	1,064,295,968.93	202,100,000.00	1,266,395,968.93
苏州融太置业有限公司	1,898,861,697.24	102,612,227.64	2,001,473,924.88	2,069,131,973.92	114,356,070.05	2,183,488,043.97

续(2)：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金融街惠州置业有限公司	85,808,031.01	-150,250,801.30	-150,250,801.30	-260,767,048.69	248,652,208.01	-241,490,646.52	-241,490,646.52	-5,556,116.47
金融街(北京)商务园置业有限公司	6,235,747.48	15,913,631.82	15,913,631.82	428,594,992.13	30,514,819.79	36,610,020.35	36,610,020.35	2,380,478.68
湖北当代盛景投资有限公司	704,018,571.08	-79,973,429.74	-79,973,429.74	-69,977,563.30	1,000,881,904.86	151,155,605.60	151,155,605.60	74,027,675.62
苏州融太置业有限公司	31,285,385.39	-489,380,405.90	-489,380,405.90	-276,871,349.48	79,474,533.19	-19,156,276.91	-19,156,276.91	-143,890,945.79

## 2、购买资产组

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

本公司之子公司金融街长安（北京）置业有限公司自北京未来科学城发展集团有限公司收购其持有的昌金置业 51% 的股权，收购价款 38,654,328.00 元，已全部支付。

### 3、处置子公司

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

### 4、其他原因导致的合并范围的变动

公司名称	变动原因	日期
苏州金树街商业管理有限公司	设立	2025/7/18
成都融展置业有限公司	注销	2025/2/20
武汉融展企业管理咨询有限公司	注销	2025/6/28
苏州熠焱企业咨询管理有限公司	注销	2025/7/7
苏州熠皓企业咨询管理有限公司	注销	2025/7/18
苏州熠廷企业咨询管理有限公司	注销	2025/7/22
融展（深圳）实业有限公司	注销	2025/10/20
苏州熠循企业咨询管理有限公司	注销	2025/10/23

公司名称	变动原因	日期
北京融轩企业管理服务有限公司	注销	2025/11/27
北京融程企业管理服务有限公司	注销	2025/11/27
苏州熠彤企业咨询管理有限公司	注销	2025/12/17

## 5、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

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

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	武夷地产	
	期末余额	上年年末余额
流动资产	11,573,698,189.61	12,691,253,231.88
非流动资产	269,267,393.51	298,997,364.67
<b>资产合计</b>	<b>11,842,965,583.12</b>	<b>12,990,250,596.55</b>
流动负债	4,368,569,762.29	4,135,778,757.52
非流动负债	40,991,038.89	484,275,750.95
<b>负债合计</b>	<b>4,409,560,801.18</b>	<b>4,620,054,508.47</b>
净资产	7,433,404,781.94	8,370,196,088.08
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有者权益	7,433,404,781.94	8,370,196,088.08
按持股比例计算的净资产份额	2,230,021,434.61	2,511,058,826.45
调整事项		
其中：商誉		
未实现内部交易损益	240,905.01	-2,051,256.87
减值准备		
其他	56,936,502.04	56,936,502.04
<b>对联营企业权益投资的账面价值</b>	<b>2,287,198,841.66</b>	<b>2,565,944,071.62</b>
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续：

项 目	武夷地产	
	本期发生额	上期发生额
净利润	-6,791,306.14	-129,520,536.48
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-6,791,306.14	-129,520,536.48
企业本期收到的来自联营企业的股利		

## (3) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	156,188,727.71	164,515,266.62
下列各项按持股比例计算的合计数	-8,326,538.91	-20,292,182.88
净利润	-8,326,538.91	-20,292,182.88
其他综合收益		

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
综合收益总额	-8,326,538.91	-20,292,182.88
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	831,155,285.29	997,855,471.65
下列各项按持股比例计算的合计数	1,108,551.20	-673,215,895.33
净利润	1,108,551.20	-673,215,895.33
其他综合收益		
综合收益总额	1,108,551.20	-673,215,895.33

## 七、政府补助

### 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与资产相关的政府补助			
与收益相关的政府补助	2,476,470.91	15,171,651.43	其他收益
<b>合 计</b>	<b>2,476,470.91</b>	<b>15,171,651.43</b>	

## 八、金融工具风险管理

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

### 1、风险管理目标和政策

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

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

## (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 40.69%（2024 年：33.43%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 92.52%（2024 年：89.18%）。

## (2) 流动性风险

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

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 695 亿元（2024 年 12 月 31 日：642 亿元）。

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

项 目	期末余额			合计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
<b>金融资产：</b>				
货币资金	16,614,033,115.84		16,614,033,115.84	
应收票据				
应收账款	442,629,998.93		442,629,998.93	
其他应收款	4,693,978,353.92		4,693,978,353.92	
其他流动资产	2,422,070,422.35		2,422,070,422.35	
<b>金融资产合计</b>	<b>24,172,711,891.04</b>		<b>24,172,711,891.04</b>	

项 目	期末余额			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合计
短期借款				
应付票据	1,237,976.32			1,237,976.32
应付账款	4,350,091,872.64			4,350,091,872.64
其他应付款	3,847,981,129.19			3,847,981,129.19
一年内到期的非流动负债	2,013,361,952.38			2,013,361,952.38
长期借款		1,716,081,934.73	36,887,872,627.96	38,603,954,562.69
应付债券		32,095,951,329.47	2,438,840,649.60	34,534,791,979.07
租赁负债		61,355,435.57	115,270,213.39	176,625,648.96
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>10,212,672,930.53</b>	<b>33,873,388,699.77</b>	<b>39,441,983,490.95</b>	<b>83,528,045,121.25</b>

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

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

### (3) 市场风险

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

#### 利率风险

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

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

于 2025 年 12 月 31 日，本公司的浮动利率借款合同，金额合计为 1,494,308.21 万元，固定利率借款合同（含公司债券），金额合计为 5,950,353.58 万元。

#### 汇率风险

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

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司承受汇率风险主要与港币有关。于 2025 年 12 月 31 日，除下表所述资产为港币外，本公司的资产及负债均为人民币余额。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

项 目	外币资产	
	期末余额	上年年末余额
货币资金-港币	39,416.81	3,480.54

## 2、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、

向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2025 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 81.50%（2024 年 12 月 31 日：77.31%）。

## 九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

### （1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产				
（1）权益工具投资			512,160,000.00	512,160,000.00
（二）投资性房地产				
1.出租的土地使用权				
2.出租的建筑物		39,072,066,055.66		39,072,066,055.66
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				

### （2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

款、长期借款和应付债券等。

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

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

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

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

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

## 十、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

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

本公司最终控制方是北京市西城区国资委。

### 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

### 3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注六、5。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳融祺	本公司的合营企业
武汉两湖半岛	本公司的合营企业
北京石开	本公司的合营企业
惠州融拓	本公司的合营企业
昌金置业（注）	本公司的联营企业
昌融置业	本公司的联营企业
远和置业	本公司的联营企业
武夷地产	本公司的联营企业
融筑地产	本公司的联营企业
京石融宁	本公司的联营企业
北京绿交所	本公司的联营企业
北京融泰	本公司的联营企业
天津海鑫地产	本公司的联营企业
重庆科世金	本公司的联营企业
天津复地	本公司合营企业之子公司
无锡隽乾房地产开发有限公司 （以下简称无锡隽乾）	本公司联营企业之子公司

注：本期本公司之子公司金融街长安（北京）置业有限公司收购昌金置业 51% 的股权，原联营企业昌金置业自 2025 年 11 月 20 日起纳入合并范围，成为本公司之全资子公司。

#### 4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
北京华融基础设施投资有限责任公司 （以下简称华融基础）	同受同一母公司控制
北京金融街酒店管理有限公司 （以下简称金融街酒店管理）	同受同一母公司控制
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
金融街物业股份有限公司 （以下简称金融街物业）	同受同一母公司控制
北京金融街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

关联方名称	与本公司关系
北京金融街里兹置业有限公司 (以下简称里兹置业)	同受同一母公司控制
北京金融街西环置业有限公司 (以下简称西环置业)	同受同一母公司控制
北京金通泰餐饮管理有限公司 (以下简称金通泰餐饮)	同受同一母公司控制
长城人寿保险股份有限公司 (以下简称长城人寿)	同受同一母公司控制
北京金融街书局有限公司 (以下简称金融街书局)	同受同一母公司控制
北京市正泽学校	同受同一母公司控制
惠东县巽寮正泽学校附属幼儿园有限公司 (以下简称巽寮正泽幼儿园)	同受同一母公司控制
北京市金融街惠泽幼儿园有限公司 (以下简称惠泽幼儿园)	同受同一母公司控制
惠东县巽寮金融街正泽学校 (以下简称巽寮正泽学校)	同受同一母公司控制
华利佳合酒店管理重庆有限公司 (以下简称华利佳合)	同受同一母公司控制
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司 (以下简称金禧丽泰)	同受同一母公司控制
北京怡己巷子餐饮管理有限公司 (以下简称怡己巷子)	同受同一母公司控制
金融街证券股份有限公司 (以下简称金融街证券)	同受同一母公司控制
北京金融街教育投资有限公司 (以下简称金融街教育投资)	同受同一母公司控制
北京金融街国际教育科技有限公司 (以下简称金融街国际教育)	同受同一母公司控制
北京金融街影院有限责任公司 (以下简称金融街影院)	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街服务中心有限公司 (以下简称金融街服务中心)	本公司间接控股股东控制的公司
北京菜市口百货股份有限公司 (以下简称菜市口百货)	本公司间接控股股东控制的公司
北京华融新媒广告有限公司 (以下简称新媒广告)	本公司间接控股股东控制的公司

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

## 5、关联交易情况

### (1) 关联采购与销售情况

#### 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	95,824,690.47	84,258,502.69
金融街物业	物业管理	63,465,515.99	77,561,531.04
金融街住宅物业	物业管理	287,774.00	259,516.00
长城人寿	保险费	1,223,799.94	1,761,132.74
和谐健康	保险费	775,831.96	314,412.00
金通泰餐饮	服务费	1,308,152.20	1,404,244.96
里兹置业	服务费	1,109,395.92	985,876.61
金禧丽泰	服务费	273,253.00	373,661.50
金融街集团	品牌使用费	268,440.29	278,679.20
金融街书局	活动成本	514,216.48	381,925.02
<b>合 计</b>		<b>165,051,070.25</b>	<b>167,579,481.76</b>

#### 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武夷地产	品牌使用费	11,017,920.38	20,016,244.41
金融街物业	车位销售	3,596,330.25	
京石融宁	代建服务费	4,716,981.13	4,716,981.13
仁泽教育	代建服务费	1,188,679.25	1,018,867.92
北京市正泽学校	代建服务费	470,754.72	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武夷地产	房地产经纪	3,939,273.74	10,693,644.39
天津复地	房地产经纪	3,200,016.90	4,860,661.32
融筑地产	房地产经纪	502,537.74	60,377.36
北京融泰	房地产经纪	340,787.74	2,166,901.89
惠州融拓	房地产经纪	268,200.41	1,705,354.82
天桥盛世	房地产经纪	207,557.97	677,468.85
远和置业	房地产经纪	150,943.40	22,731.13
天津海鑫地产	管理费	1,886,792.44	1,886,792.43
华利佳合	管理费	1,688,818.12	2,533,227.17
金融街影院	管理费	1,312,301.89	1,312,301.89
金融街证券	管理费	810,479.40	248,828.16
怡己巷子	管理费	591,317.04	
金融街酒店管理	管理费	424,528.30	510,303.24
长城人寿	管理费	420,739.82	381,009.74
第一太平物业	管理费	376,911.21	412,844.04
菜市口百货	管理费	290,289.42	68,440.52
上海睿宝医院	管理费	208,562.72	208,562.72
金融街服务中心	管理费	190,036.70	
金融街教育投资	管理费	107,589.70	
里兹置业	管理费	27,169.80	476,322.73
金融街国际教育	服务费	185,606.41	75,818.87
金融街集团	服务费	129,856.03	48,113.21
<b>合 计</b>		<b>38,250,982.63</b>	<b>54,101,797.94</b>

## (2) 关联租赁情况

## 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
北京市正泽学校	写字楼	10,674,846.86	7,739,823.43
惠泽幼儿园	写字楼	6,753,507.27	8,155,795.20
金融街服务中心	写字楼	3,653,148.24	3,653,148.23
北京绿交所	写字楼	3,371,691.36	4,475,211.43
金融街证券	写字楼	1,021,137.60	1,250,139.36
上海睿宝医院	写字楼	967,300.97	1,200,787.44
巽寮正泽学校	写字楼	648,993.12	326,765.28
金融街教育投资	写字楼	454,901.70	
巽寮正泽幼儿园	写字楼	124,616.25	90,787.68

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
第一太平物业	停车场	15,890,149.28	15,744,359.76
金融街物业	停车场	4,130,760.65	4,394,876.34
里兹置业	停车场	501,508.25	309,000.00
怡己巷子	商铺	3,946,083.44	3,771,911.13
华利佳合	商铺	1,361,064.04	1,413,384.39
菜市口百货	商铺	1,335,866.19	438,471.38
金融街影院	商铺	1,028,460.49	942,946.13
<b>合 计</b>		<b>55,864,035.71</b>	<b>53,907,407.18</b>

### (3) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	与本公司关系	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
北京金晟惠房地产开发有限公司	全资子公司	91,500.00	否
金融街重庆裕隆实业有限公司	全资子公司	69,400.00	否
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	57,800.00	否
金融街津塔(天津)置业有限公司	全资子公司	54,000.00	否
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	17,240.95	否
天津房开咨询有限公司	全资子公司	9,153.58	否
北京金树住房租赁有限公司	全资子公司	2,800.00	否
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	控股子公司	1,260.00	否
<b>合 计</b>		<b>303,154.53</b>	

### (4) 关联方资金收支情况

关联方	拆借金额
<b>收到</b>	
昌融置业	180,000,000.00
天津复地	80,900,000.00
北京石开	20,000,000.00
财务公司	850,000,000.00
<b>支出</b>	
华融基础	1,660,000,000.00
昌金置业	180,000,000.00
天津复地	80,900,000.00
武汉两湖半岛	29,700,000.00
财务公司	1,253,000,000.00

## (5) 关联方利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
华融基础	63,666,666.67	99,550,000.00
财务公司	56,592,690.40	75,830,593.04

## (6) 关联方利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
武汉两湖半岛	298,297,508.64	289,937,602.21
天津复地		61,080,506.30
昌金置业		13,880,026.22
昌融置业		10,949,496.86
远和置业	10,199,746.13	10,227,690.64
重庆科世金	1,931,176.61	2,208,783.25
财务公司	16,558,487.82	15,006,683.86

## (7) 银行存款

项目名称	期末余额	上年年末余额
财务公司	1,117,604,941.29	1,260,675,010.11

## (8) 长期借款

项目名称	期末余额	上年年末余额
财务公司	1,641,000,000.00	2,044,000,000.00

## (9) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	523.24 万元	896.57 万元

## (10) 股权转让

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

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

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

本公司已于 2025 年 3 月 31 日完成金融街津门公司的股权转让相关变更手续，截至 2025 年 12 月 31 日止，已收取全部股权转让价款。

### (11) 资产转让

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金融街酒店管理	资产转让	271,667,105.13	

说明：2025 年 2 月 28 日，本公司与金融街酒店管理签订资产转让协议，将持有的惠州金海湾喜来登度假酒店转让予金融街酒店管理，转让价款为 275,555,000.00 元。

根据双方签订的补充协议及确认函，交易尾款在确定过渡期差异项目后结算支付，经过渡期审计，双方最终确认剩余尾款为 23,667,605.13 元，资产交易总价款为 271,667,105.13 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司已完成上述酒店房产的移交过户，已于 2025 年 10 月 31 日完成全部资产交接，截至 2025 年 12 月 31 日止，已收取全部资产转让价款。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额		
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
应收账款	第一太平物业	24,025,899.66	370,397.54	21,596,988.80	1,468,662.24	
	武夷地产	14,079,189.61		24,985,388.90		
	深圳融祺	8,948,980.97		52,153,317.18		
	巽寮正泽学校	4,896,941.76	1,657,124.76	4,247,948.64	691,794.77	
	巽寮正泽幼儿园	3,120,609.69	1,251,172.25	2,995,993.44	539,378.69	
	天津复地	2,061,785.92		1,229,788.00		
	新媒广告	884,641.43	385,261.34	884,641.43	368,099.30	
	融筑地产	532,690.00				
	北京市正泽学校	499,000.00				
	金融街物业	266,397.31	60,266.80	221,785.79	55,420.32	
	里兹置业	228,024.00				
	怡己巷子	195,543.56				
	远和置业	175,897.00		15,897.00		
	惠州融拓	13,000.00		648,355.61		
	华利佳合			2,211,938.89		
	北京融泰			501,622.00		
	<b>合计</b>		<b>59,928,600.91</b>	<b>3,724,222.69</b>	<b>111,693,665.68</b>	<b>3,123,355.32</b>
	预付款项	金融街住宅物业	519,396.97			
		金融街集团	115,157.39		28,867.97	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	第一太平物业	13,810.91		6,816,019.80	
	和谐健康			432,671.95	
<b>合计</b>		<b>648,365.27</b>		<b>7,277,559.72</b>	
<b>其他应收款</b>	武汉两湖半岛	3,185,045,495.22		2,839,150,136.06	
	天津复地	1,737,755,753.23	902,984,000.00	1,737,755,753.23	902,984,000.00
	远和置业	334,169,797.27	3,982,600.00	323,358,066.37	
	融筑地产	88,875,600.00		88,875,600.00	
	重庆科世金	75,603,633.83	75,603,633.83	73,556,586.62	73,556,586.62
	西环置业	8,779,592.13	349,001.25	487,500.00	305,760.00
	第一太平物业	4,841,002.28	733,537.17	12,307,958.34	5,392,016.31
	深圳融祺	3,190,782.60			
	北京融泰	2,940,829.95		2,940,829.95	
	武夷地产	933,529.12		1,219,115.16	
	金融街物业	923,773.01	186,787.28	737,973.97	111,097.00
	里兹置业	445,954.05		449,169.75	
	北京石开	3,023.17		145,520.46	
	昌融置业			180,000,000.00	
	昌金置业			172,954,559.56	
<b>合计</b>		<b>5,443,508,765.86</b>	<b>983,839,559.53</b>	<b>5,433,938,769.47</b>	<b>982,349,459.93</b>

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
<b>应付账款</b>	第一太平物业	35,608,718.20	18,241,667.61
	金融街物业	4,604,476.41	6,287,211.62
	里兹置业		132,393.03
<b>合计</b>		<b>40,213,194.61</b>	<b>24,661,272.26</b>
<b>其他应付款</b>	北京石开	20,000,000.00	
	金融街物业	19,539,584.03	35,915,724.11
	第一太平物业	17,370,476.62	27,731,154.89
	无锡隽乾	9,971,949.45	9,971,949.45
	金融街住宅物业	4,670,416.11	
	惠泽幼儿园	1,650,095.46	2,140,896.24
	北京市正泽学校	1,540,887.30	1,540,887.30
	金融街服务中心	953,281.40	953,281.40
	金融街教育投资	871,937.79	
	北京绿交所	766,476.00	1,021,968.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	金融街影院	503,500.00	503,500.00
	菜市口百货	476,340.10	592,216.65
	上海睿宝医院	386,236.17	386,236.17
	武夷地产	374,356.11	279,386,985.22
	华利佳合	355,645.15	355,645.15
	怡己巷子	201,025.00	
	远和置业	184,995.00	184,995.00
	华融基础		1,660,000,000.00
	和谐健康		633,700.00
<b>合计</b>		<b>79,817,201.69</b>	<b>2,021,319,139.58</b>
<b>预收款项</b>	金融街服务中心	1,734,254.14	1,734,254.20
	北京市正泽学校	1,540,887.30	
	北京绿交所	1,240,848.00	
	金融街教育投资	238,823.39	
	上海睿宝医院	84,090.64	117,445.85
	金融街酒店管理		263,146,900.00
<b>合计</b>		<b>4,838,903.47</b>	<b>264,998,600.05</b>
<b>合同负债</b>	武夷地产	159,439.63	
	金融街服务中心	138,004.67	
	天津复地	3,152.24	1,418,246.58
	仁泽教育		207,547.17
<b>合计</b>		<b>300,596.54</b>	<b>1,625,793.75</b>

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司不存在应披露的承诺事项。

### 2、或有事项

本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十、5、（3）。

截至 2025 年 12 月 31 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 245,743 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、资产负债表日后利润分配情况

根据公司 2026 年 4 月 27 日召开的第十届董事会第五十一次会议审议通过的《公司 2025 年度利润分配预案》，公司不进行现金分红，亦不进行资本公积转增股本和送红股。该预案尚需报经公司股东会审议通过。

### 2、定向永续债权融资暨关联交易

公司 2026 年 3 月 31 日召开第十届董事会第四十八次会议，审议通过《关于向控股股东北京金融街投资（集团）有限公司进行定向永续债权融资暨关联交易的议案》，拟与控股股东金融街集团签署相关协议，进行永续债权融资 20 亿元。

截至 2026 年 4 月 27 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### 分部报告

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

本公司报告分部包括：地区分部

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

分部利润或亏损、资产及负债

项 目	主营业务收入	主营业务成本	营业利润	资产总额	负债总额
京津冀	4,499,565,878.43	3,482,267,304.55	-553,603,679.51	158,608,513,005.40	121,562,964,692.09
长三角	1,675,631,622.05	1,428,835,278.18	-1,149,295,589.88	27,473,081,709.03	26,448,220,348.84
大湾区	511,536,890.48	755,364,520.55	-1,114,992,353.39	8,441,708,576.94	11,564,388,688.34
成渝	862,724,488.62	844,997,039.53	-725,464,257.71	7,846,531,226.79	10,070,374,215.93
长江中游	721,032,793.79	928,711,309.44	-725,275,620.63	6,753,112,935.55	7,896,571,772.61
香港			845,909.99	49,081,123.68	
分部间抵销	-272,126,427.20	-272,817,662.11	-915,121,987.64	-93,995,904,356.47	-83,671,329,550.20
<b>合 计</b>	<b>7,998,365,246.17</b>	<b>7,167,357,790.14</b>	<b>-5,182,907,578.77</b>	<b>115,176,124,220.92</b>	<b>93,871,190,167.61</b>

## 十四、公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：0-6个月	8,289,031.44	22,563,819.72
6个月-1年	1,818,306.48	10,484,776.86
1年以内小计：	10,107,337.92	33,048,596.58
1至2年	5,660,268.31	1,115,338.99
2至3年	1,115,338.99	278,233.20
3年以上	5,762,798.55	5,904,565.35
<b>小计</b>	<b>22,645,743.77</b>	<b>40,346,734.12</b>
减：坏账准备	3,418,680.93	2,758,282.94
<b>合计</b>	<b>19,227,062.84</b>	<b>37,588,451.18</b>

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	22,645,743.77	100.00	3,418,680.93	15.10	19,227,062.84
其中：					
应收内部关联方	406,581.21	1.80			406,581.21
应收其他客户	22,239,162.56	98.20	3,418,680.93	15.37	18,820,481.63
<b>合计</b>	<b>22,645,743.77</b>	<b>100.00</b>	<b>3,418,680.93</b>	<b>15.10</b>	<b>19,227,062.84</b>

(续)

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

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
应收内部关联方	224,401.32	0.56			224,401.32
应收其他客户	40,122,332.80	99.44	2,758,282.94	6.87	37,364,049.86
<b>合计</b>	<b>40,346,734.12</b>	<b>100.00</b>	<b>2,758,282.94</b>	<b>6.84</b>	<b>37,588,451.18</b>

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	9,700,756.71	42,184.71	0.43
其中：0-6个月	7,882,450.23		
6个月-1年	1,818,306.48	42,184.71	2.32
1至2年	5,660,268.31	571,121.08	10.09
2至3年	1,115,338.99	295,676.37	26.51
3年以上	5,762,798.55	2,509,698.77	43.55
<b>合计</b>	<b>22,239,162.56</b>	<b>3,418,680.93</b>	<b>15.37</b>

组合计提项目：应收其他客户（续）

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

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	2,758,282.94
本期计提	660,397.99

项 目	坏账准备金额
本期收回或转回	
本期核销	
<b>期末余额</b>	<b>3,418,680.93</b>

## (4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京金荣客文化发展有限公司	5,304,735.60	23.42	718,386.48
第一太平物业	2,973,641.76	13.13	115,533.92
湘西土家族苗族自治州人民政府驻京办事处	2,087,367.00	9.22	909,048.33
中国证券监督管理委员会北京监管局	1,935,464.18	8.55	90,614.52
深圳市宝能投资集团有限公司	1,846,771.20	8.16	804,268.86
<b>合 计</b>	<b>14,147,979.74</b>	<b>62.48</b>	<b>2,637,852.11</b>

## 2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利		64,000,000.00
其他应收款	68,489,433,555.17	72,678,162,587.96
<b>合 计</b>	<b>68,489,433,555.17</b>	<b>72,742,162,587.96</b>

## (1) 应收股利

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

## (2) 其他应收款

按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：0-6 个月	5,138,136,061.73	4,001,170,491.20
6 个月-1 年	10,650,445,658.99	7,485,728,807.94
1 年以内小计：	15,788,581,720.72	11,486,899,299.14
1 至 2 年	8,453,248,337.35	27,032,907,658.93
2 至 3 年	16,345,779,758.27	12,686,360,564.43
3 年以上	28,039,572,222.52	21,606,278,000.65

账龄	期末余额	上年年末余额
小计	68,627,182,038.86	72,812,445,523.15
减：坏账准备	137,748,483.69	134,282,935.19
合计	68,489,433,555.17	72,678,162,587.96

## 按款项性质披露

项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、备用金、押金	15,516.18		15,516.18	8,716.18		8,716.18
代付公维基金、水泥基金等	522,788.00		522,788.00	671,523.30		671,523.30
往来款	68,626,457,131.68	137,748,483.69	68,488,708,647.99	72,811,209,018.35	133,969,335.19	72,677,239,683.16
其他	186,603.00		186,603.00	556,265.32	313,600.00	242,665.32
合计	68,627,182,038.86	137,748,483.69	68,489,433,555.17	72,812,445,523.15	134,282,935.19	72,678,162,587.96

## 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	68,495,521,056.85	0.01	6,087,501.68	68,489,433,555.17
应收押金、备用金、保证金	15,516.18			15,516.18
应收内部关联方	68,194,789,157.32			68,194,789,157.32
应收联营、合营企业	284,175,544.07	0.27	761,200.00	283,414,344.07
应收其他客户	16,540,839.28	32.20	5,326,301.68	11,214,537.60
合计	68,495,521,056.85	0.01	6,087,501.68	68,489,433,555.17

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	131,660,982.01	100.00	131,660,982.01	
重庆科世金	75,603,633.83	100.00	75,603,633.83	
南昌金寰	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

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

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	129,613,934.80	100.00	129,613,934.80	
重庆科世金	73,556,586.62	100.00	73,556,586.62	
南昌金寰	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	4,669,000.39		129,613,934.80	134,282,935.19
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	1,418,501.29		2,047,047.21	3,465,548.50
<b>期末余额</b>	<b>6,087,501.68</b>		<b>131,660,982.01</b>	<b>137,748,483.69</b>

## 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
金融街武汉置业有限公司	往来款	5,035,607,285.51	0至3年、3年 以上	7.34	
上海融兴置地有限公司	往来款	4,789,416,616.31	1年以内	6.98	
廊坊市融方房地产开发有 限公司	往来款	4,568,078,055.74	0至3年、3年 以上	6.66	
金融街(天津)置业有限 公司	往来款	3,864,070,537.43	0至3年、3年 以上	5.63	
金融街融兴(天津)置业 有限公司	往来款	3,853,755,540.70	0至3年、3年 以上	5.62	
<b>合 计</b>		<b>22,110,928,035.69</b>		<b>32.23</b>	

## 3、长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	8,919,370,333.55		8,919,370,333.55	8,919,370,333.55		8,919,370,333.55
对联营企业投 资	112,277,328.48		112,277,328.48	99,902,278.15		99,902,278.15
<b>合 计</b>	<b>9,031,647,662.03</b>		<b>9,031,647,662.03</b>	<b>9,019,272,611.70</b>		<b>9,019,272,611.70</b>

## (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
金融街(遵化)产城融合发展有限公司	210,935,200.00			210,935,200.00		
遵化融融房地产开发有限公司	24,986,051.15			24,986,051.15		
金融街(北京)置地有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街融辰(北京)置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京怡泰汽车修理有限责任公司	118,787,373.94			118,787,373.94		
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
金融街(北京)商务园置业有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
北京金融街奕兴置业有限公司	954,937,200.00			954,937,200.00		
北京奕环天和置业有限公司	51,208,000.00			51,208,000.00		

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
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00			141,846,400.00		
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00			8,156,400.00		
北京金融街资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金融街购物中心有限公司	99,972,448.39			99,972,448.39		
北京金融街京西置业有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
金融街（天津）置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街津塔（天津）置业有限公司	99,750,000.00			99,750,000.00		
融信（天津）投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35			434,035,699.35		
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11			1,967,691,430.11		
上海静盛房地产开发有限公司	123,252,982.25			123,252,982.25		
金融街（上海）投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街广州置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
广州金融街融展置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街（深圳）投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90			722,886,611.90		
金融街控股（香港）有限公司	260,290,000.00			260,290,000.00		
金融街成都置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
成都中逸实业有限公司	660,534,536.46			660,534,536.46		
金融街武汉置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
固安融兴房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
固安融筑房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街石家庄房地产开发有限公司						
上海融祯企业管理咨询有限公司						
苏州熠旦企业管理咨询有限公司						
<b>合 计</b>	<b>8,919,370,333.55</b>			<b>8,919,370,333.55</b>		

## （2）对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
联营企业											
北京绿交所	99,902,278.15			654,712.46		11,720,337.87				112,277,328.48	

#### 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	402,585,035.77	109,014,349.76	462,417,850.39	95,103,175.20

#### 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	830,487,469.77	720,270,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	654,712.46	37,476.10
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益	-28,530,689.09	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	11,026,649.79	16,419,389.26
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	317,169.85	
其他		-542,506.57
<b>合 计</b>	<b>813,955,312.78</b>	<b>736,184,358.79</b>

### 十五、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-4,488,676.68	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,476,470.91	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-331,597,830.15	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,053.03	
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	-48,785,158.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,469,352.15	
非经常性损益总额	-356,914,788.87	
减:非经常性损益的所得税影响数	-83,699,522.99	
非经常性损益净额	-273,215,265.88	
减:归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	-8,018,270.47	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-265,196,995.41	

## 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均	每股收益	
	净资产收益率%	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	-24.25	-1.80	-1.80
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-23.06	-1.71	-1.71

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	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52
其中：持续经营净利润	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52
终止经营净利润		
基本每股收益	-1.80	-3.71
其中：持续经营基本每股收益	-1.80	-3.71
终止经营基本每股收益		
稀释每股收益	-1.80	-3.71
其中：持续经营稀释每股收益	-1.80	-3.71
终止经营稀释每股收益		

## 第九节 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财务报表。
- 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》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：杨扬

金融街控股股份有限公司

2026 年 4 月 29 日