

金融街控股股份有限公司

2021 年半年度报告

2021 年 8 月 30 日

目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司简介	3
第三节	主要会计数据和财务指标摘要	4
第四节	董事会报告	6
第五节	公司治理	25
第六节	环境和社会责任	26
第七节	重要事项	27
第八节	股份变动及股东情况	36
第九节	债券相关情况	41
第十节	财务会计报告	46
第十一节	备查文件目录	186

第一节 重要提示

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

本公司董事长高靓、总经理吕洪斌、财务总监张梅华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司本报告期不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本公司半年度财务报告未经审计。

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

第二节 公司简介

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1. 公司联系方式

报告期内，公司注册地址、办公地址、邮政编码、公司网址、电子信箱均无变化，具体可参见公司 2020 年年度报告。

2. 信息披露及备置地点

报告期内，公司选定的信息披露报纸的名称、登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址、公司半年度报告备置地点均无变化，具体可参见公司 2020 年年度报告。

第三节 主要会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,473,150,118.19	5,867,050,220.47	-6.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	604,105,204.06	251,297,832.95	140.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	68,176,913.24	127,846,430.65	-46.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	4,266,284,031.38	-1,612,964,854.51	--
基本每股收益（元/股）	0.20	0.08	150.00%
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.08	150.00%
加权平均净资产收益率	1.65%	0.73%	上升 0.92 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	168,348,655,707.60	169,207,915,755.86	-0.51%
归属于上市公司股东的净资产（元）	36,101,366,456.44	36,393,953,513.90	-0.80%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,988,929,907
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.20

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-14,547,628.42
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,218,869.28
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,168,140.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益（注）	695,117,623.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,037,252.26

项目	金额
减：所得税影响额	180,718,275.42
少数股东权益影响额（税后）	-16,652,309.97
合计	535,928,290.82

注：报告期内，上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼、重庆磁器口后街一期二批次和黄村颐璟万和竣工，上述项目按照土地出让合同规定在竣工后持有经营，公司聘请第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行评估并出具评估报告，相关评估结果已经公司聘请的致同会计师事务所审核确认，其公允价值变动损益约 6.95 亿元（税前）。

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

第四节 董事会报告

一、经营形势分析

（一）行业发展形势

1. 行业政策变化分析

2021 年上半年，中央政府秉承调控政策的稳定性和持续性，坚持“房住不炒”的政策主基调不变，落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。

2. 全国市场形势分析

根据国家统计局和中国指数研究院数据，2021 年上半年，全国商品房销售面积为 8.9 亿平米，同比增长 27.7%，较 2019 年同期增长 17.1%，其中住宅销售面积为 7.9 亿平米，同比增长 29.4%，较 2019 年同期增长 19.5%，商务地产销售面积为 0.5 亿平米，同比增长 6.8%，较 2019 年同期下降 17.0%；全国商品房销售金额为 9.3 万亿元，同比增长 38.9%，较 2019 年同期增长 31.4%，其中住宅销售额为 8.5 万亿元，同比增长 41.9%，较 2019 年同期增长 38.0%，商务地产销售额为 0.6 万亿元，同比增长 9.4%，较 2019 年同期下降 19.3%。

分城市来看，2021 年上半年，一线城市商品房成交面积同比增长 69.6%，较 2019 年同期增长 33.0%；二线城市商品房成交面积同比增长 38.3%，较 2019 年同期增长 13.9%；三四线城市商品房成交面积同比增长 25.9%，较 2019 年同期增长 16.9%。

根据中国指数研究院数据，2021 年上半年，全国百城住宅价格累计上涨 1.7%，涨幅较去年同期扩大 0.4 个百分点。分城市看，2021 年上半年，一线城市住宅价格同比上涨 1.8%，涨幅较去年同期收窄 0.2 个百分点；二线城市住宅价格同比上涨 1.6%，涨幅较去年同期扩大 0.5 个百分点；三四线住宅价格累计上涨 1.7%，涨幅较去年同期扩大 1.2 个百分点。

根据中国指数研究院数据，2021 年上半年，全国 300 个城市住宅用地成交楼面均价为 6,170 元/平米，同比上涨 26.7%，较 2019 年同期增长 34.3%。分城市看，一线城市住宅用地成交楼面均价为 16,591 元/平米，较去年同期下降 0.5%，较 2019 年同期下降 1.0%；二线城市住宅用地成交楼面均价为 7,333 元/平米，较去年同期增长 22.9%，较 2019 年同期增长 26.7%；三四线城市住宅用地楼面均价为 4,160 元/平米，较去年同期增长 25.1%，较 2019 年同期增长 45.7%。

3. 公司进入重点城市市场分析

	商品住宅销售面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2021年1~6月	412	668	684	660	2,849	963	1,217	1,168
2020年1~6月	213	546	364	506	2,111	797	496	1,082
同比变化	93%	22%	88%	31%	35%	21%	145%	8%
	商品住宅销售金额（亿元）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2021年1~6月	1,921	2,984	2,257	1,108	2,776	1,696	2,015	1,269
2020年1~6月	950	1,996	1,098	818	1,788	1,188	661	1,072
同比变化	102%	50%	106%	35%	55%	43%	205%	18%
	住宅用地成交面积（万平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2021年1~6月	429	1,148	912	731	1,981	915	1,273	1,112
2020年1~6月	333	802	640	530	2,006	881	907	997
同比变化	29%	43%	43%	38%	-1%	4%	40%	12%
	住宅用地成交均价（元/平方米）							
	北京	上海	广州	天津	重庆	成都	武汉	苏州
2021年1~6月	30,785	15,010	12,158	8,796	4,644	6,942	7,664	8,421
2020年1~6月	34,006	13,277	12,859	8,035	3,742	6,233	7,151	8,680
同比变化	-9%	13%	-5%	9%	24%	11%	7%	-3%

根据中国指数研究院数据，2021年上半年，公司进入的北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等城市整体商品住宅销售面积同比上升41.0%，较2019年同期上升28.4%；商品住宅整体销售金额同比上升67.4%，较2019年同期增长48.4%。

根据中国指数研究院数据，2021年上半年，公司所进入的北京、上海、广州、天津、重庆、成都、武汉、苏州等城市整体住宅用地成交面积同比上升19.8%，较2019年同期增长14.7%；住宅用地整体楼面地价同比增长10.2%，较2019年同期增长32.2%。公司进入城市住宅用地成交价格持续上涨。

根据世邦魏理仕和WIND数据，2021年上半年，北京、上海、天津优质写字楼的空置率分别为16.9%、17.8%和34.3%，北京较去年同期提高了1.4个百分点，上海和天津较去年同期分别下降了2.1、12.6个百分点；北京、上海、天津优质写字楼租金分别为398.9元/平米/月、276.7元/平米/月

和 97.0 元/平米/月，北京、上海、天津租金较去年同期分别下降了 5.0%、1.9%、1.9%。

综上，报告期内，房地产调控政策保持稳定性和连续性，全国和重点城市商品房市场销售规模有所增长、销售价格基本稳定，重点城市写字楼租赁市场空置率较高、租金水平下滑，行业形势变化对公司高质量发展和精细化管理提出更高要求。

（二）公司经营策略

1. 公司经营管理回顾

报告期内，面对外部政策和市场环境，公司保持战略定力，重点推进了以下经营管理工作：

（1）坚持党建引领，发挥组织核心作用。2021 年是中国共产党成立 100 周年，也是“十四五”规划的开局之年。报告期内，公司一是积极参加中国共产党成立 100 周年相关活动，并以此为契机，高质量、全覆盖、多方式开展党史学习教育工作，达到统一思想、明确方向、凝聚力量的目的；二是积极落实全面从严治党工作，深化总结整改经验，完善工作制度体系，将党建工作与公司治理、经营管理有序统筹协调，发挥党组织的核心作用；三是公司党员、干部发挥先锋模范作用，春节期间积极参与社区疫情防控工作，守护社区安全。

（2）强化销售调度，销售签约保持增长。报告期内，公司坚持价值营销，强化销售调度，实现销售签约额 215.2 亿元，较去年同期增长 37.1%，较 2019 年同期增长 20.6%。其中公司住宅产品把握市场窗口期，通过及时推出可售货量、积极调整销售策略、持续提升产品力和服务力等措施，实现销售签约额 205.9 亿元（销售面积 108.0 万平方米）；商务产品通过拓展销售渠道、强化产品打造和服务提升等措施，实现销售签约额 9.3 亿元（销售面积 4.2 万平方米）。

（3）加强资金统筹，保持财务安全稳健。报告期内，房地产行业资金监管政策保持延续性，“两集中、三批次”的供地政策对资金管理提出更高要求。公司坚持财务稳健，一是统筹好销售回款、项目支出、外部融资之间的收支关系，保障公司资金安全；二是提高前期效率，销售回款较去年同期明显增长，经营活动现金流量净额为 42.7 亿元；三是通过发行公司债、中期票据，为公司募集期限合理、成本较低的资金，科学匹配有息负债期限结构，公司整体资金成本较去年同期下降。截至报告期末，公司现金短债比持续达标，剔除预收款后资产负债率、净负债率有所改善。

（4）坚持价值投资，合理价格获取项目。报告期内，面对“两集中”供地新政以及重点城市土地价格持续上涨的局面，公司一是继续坚持“深耕五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域”的区域投资战略，深入研究进入城市发展格局和竞争格局，坚持价值投资、稳健投资；二是积极研究重点城市的“两集中”土地政策，针对不同城市的不同竞买规则，制定不同拿地策略，最大限度提高项目投资参与度和成功率；三是持续完善投资管理体系和考核机制，为后续投资工作夯实基础。报告期内，公司在上海、固安获取项目 3 个，新增项目权益规划建筑面积 69.8 万平方米，实现权益投资额约 35.4 亿元；截至本报告披露日，公司在上海、固安、无锡、苏州获取项目 6 个，新增项目权益规划建筑面积 115.7 万平方米，实现权益投资额约 81.4 亿元。

(5) 强化产品研究，提升产品竞争能力。报告期内，公司以满足客户需求为出发点，加大产品研发及产品管理体系建设，一是加强客户研究和市场调研，从项目前期效率、产品定位、规划设计、成本控制等多维度进行市场对标研究，不断优化和升级产品库；二是结合“两集中”土地政策，公司对各区域产品业务条线展开梳理，完善产品设计管理节点，提高拿地配合效率及设计质量；三是持续加强产品标准化建设和落地，不断提升产品质量稳定性和竞争力。

(6) 加强资产管理，经营收益有序恢复。报告期内，公司写字楼板块受金融街中心客户租赁计划变化、金融街·万科丰科中心转让等影响，租赁收入较去年同期有所下滑，公司通过强化招商运营，提升服务水平等措施，金融街中心出租率较 2020 年底有效提升，其他重点写字楼项目租赁经营保持稳定；公司商业板块、酒店/文旅板块营业收入均较去年同期明显增长，其中商业板块通过丰富项目业态和顾客体验、提升运营管理水平，客流量和销售额增长较快；酒店/文旅板块通过拓展营销渠道、加强成本管控等措施，入住率有效提高。报告期内，公司资产管理业务实现营业收入 10.8 亿元，实现息税前利润 5.9 亿元。

(7) 依法合规经营，提升风险防控能力。报告期内，公司持续做好新冠肺炎疫情防控常态化管理工作，完善突发事件应急管理体系，统筹好规模、效益、价值和风险之间的平衡，促进公司业务稳健发展；持续完善内控体系，推进风险巡查机制，强化风险、内控、审计、纪检监察的职能联动，不断增强综合风险防控能力，提升公司全员的合规意识、责任意识、担当意识。

2. 公司经营管理展望

展望下半年，中央将继续坚持“房住不炒”基调不变，房地产调控政策将继续保持稳定性和连续性，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的长期调控目标。面对行业发展形势，2021 年下半年，公司将继续坚持“以开发销售业务和资产管理业务为双轮，以四大产品体系和服务体系为抓手，打造房地产全价值链业务平台”的业务战略以及“深耕五大城市群（京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游）中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈卫星城/区域”的区域战略，通过拓展投资方式、提升前期效率、强化价值营销、加强成本费用管控等方式，推进公司业务进展。公司重点推进以下几项工作：

(1) 坚持党建引领，推进党建与经营融合。2021 年下半年，公司党委一是将继续按照“党建就是生产力，抓好党建就是竞争力”的工作方针，坚持党建引领企业发展，在公司全产业链的各个环节开展党组织全覆盖工作，将党建工作与经营工作高度融合；二是利用多种渠道，深入开展党史学习教育相关工作，将党史教育同为员工群众办实事解难题相结合，提升公司凝聚力，为公司全年各项工作任务提供坚强的政治和组织保障。

(2) 拓展投资方式，合理补充项目资源。2021 年下半年，公司一是将坚持区域发展战略，持续完善在五大城市群中心城市及周边城市的布局，保持公开市场的适度参与度，因城施策制定合理的项目投资策略，投资向市场化程度高，供需健康、开发效率较高的城市区域倾斜；二是丰富项目投资渠道，积极参与 TOD 项目、旧城改造、城市更新以及收并购项目的获取，持续拓展战略型绿

色小镇项目；三是积极研究集体建设用地建设租赁住房试点政策，探索符合公司实际的建设租赁住房合作项目，开拓业务发展方向。

(3) 提高经营效能，实现经营安全稳健。2021 年下半年，公司将持续深化大运营管理体系的落地执行，加快公司业务标准的升级迭代，提高公司经营效能。公司开发销售业务从项目全周期的角度，对产品研发、项目建设、销售回款、资金统筹等环节进行经营调度，进一步强化工作前置、完善产品体系、优化管理环节，持续提升项目前期效率；公司资产管理业务通过优化经营管理策略、严格成本费用管控等措施，推进公司自持各板块业务稳步恢复。

(4) 提升前期效率，提升项目盈利能力。2021 年下半年，公司一是将持续提高前期效率，合理安排工程进展，确保新项目如期销售；二是坚持“价值营销”，以给客户创造价值为核心，持续提升两点一线呈现水平，采取灵活销售策略，提高项目开盘销售效果，加大销售回款力度；三是商务地产深挖传统优势客户资源，积极拓展新兴行业客户资源，实现多渠道拓客，促进大客户销售。同时，严格控制成本和费用支出，提升项目盈利能力。

(5) 坚持财务稳健，保障公司资金安全。2021 年下半年，公司高度重视现金流安全，确保资金安全稳健。一是科学统筹公司项目投资、工程建设、销售回款等大额资金的收支平衡，保障经营活动现金流稳健；二是从公司实际业务需求出发，合理运用各种融资渠道，为公司募集期限合适、成本较低的资金，优化公司债务结构，降低公司财务费用；三是推进存量资产盘活、低效资产处置和产成品销售，加快现金回流，持续优化资产负债结构。

(6) 坚持以人为本，完善业绩导向型机制。2021 年下半年，公司将继续围绕战略发展方向和目标，按照市场对标、业绩优先的原则，健全子公司激励机制、总部部门激励机制，使员工与公司收益共享、风险共担；结合业务布局，对标核心岗位胜任力，加强人才培养，适时补充稀缺岗位人才，优化公司人才结构，打造素质优良、结构合理的后备人才梯队，保障公司稳健发展。

二、 主营业务分析

(一) 公司总体经营情况

单位：元

项目	营业收入	营业利润	归属于上市公司股东的净利润
2021年1~6月	5,473,150,118.19	1,025,171,807.01	604,105,204.06
2020年1~6月	5,867,050,220.47	663,658,338.54	251,297,832.95
增减比率	-6.71%	54.47%	140.39%

(二) 主营业务构成分析

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率较上年同期增减
分行业						
房产开发	4,387,084,820.44	3,371,861,954.23	23.14%	-8.80%	8.74%	下降 12.40 个百分点
物业租赁	833,854,372.77	77,974,890.51	90.65%	-7.18%	22.65%	下降 2.27 个百分点
物业经营	193,331,967.07	206,845,209.57	-6.99%	79.86%	24.80%	上升 47.20 个百分点
其他	58,878,957.91	40,865,994.58	30.59%	15.37%	-3.87%	上升 13.89 个百分点
分地区						
北京地区	1,282,011,038.19	453,875,235.53	64.60%	-25.70%	-26.56%	上升 0.42 个百分点
天津地区	1,944,190,021.62	1,548,728,577.65	20.34%	302.25%	395.63%	下降 15.01 个百分点
广州地区	651,206,508.88	516,293,777.45	20.72%	-66.21%	-58.29%	下降 15.05 个百分点
成都地区	568,232,427.16	574,663,793.72	-1.13%	-	-	-
上海地区	507,079,863.02	215,395,937.93	57.52%	413.89%	18136.55%	下降 41.28 个百分点
重庆地区	331,187,427.98	215,207,624.70	35.02%	-78.63%	-80.86%	上升 7.56 个百分点
惠州地区	189,242,831.34	173,383,101.89	8.38%	129.49%	120.35%	上升 3.8 个百分点

报告期内，公司房产开发业务实现营业收入 43.87 亿元，同比下降 8.8%，毛利率为 23.14%，较去年同期下降 12.40 个百分点；其中，住宅产品实现收入 38.57 亿元，毛利率为 19.30%；商务产品收入 5.30 亿元，毛利率为 51.06%。公司房产开发业务营业收入下滑的主要原因是房地产开发项目结算存在季度间的不均衡性。

报告期内，公司物业租赁业务实现营业收入 8.34 亿元，同比下降 7.18%，毛利率为 90.65%，较去年同期下降 2.27 个百分点。公司物业租赁营业收入有所下滑的主要原因写字楼板块受金融街中心客户租赁计划变化、金融街·万科丰科中心转让等影响，租赁收入较去年同期有所下滑，公司通过强化招商运营，提升服务水平等措施，金融街中心出租率较 2020 年底有效提升。

报告期内，物业经营业务实现营业收入 1.93 亿元，同比上升 79.86%，毛利率为-6.99%，较去年同期回升 47.20 个百分点。公司物业经营营业收入上升的主要原因是公司调整客户结构、提升服务品质，酒店入住率和景区客流量较去年疫情期间恢复明显。

(三) 非主营业务分析

项目	金额（元）	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
公允价值变动损益	695,117,623.15	67.15%	报告期内，上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼、重庆磁器口后街一期二批次和黄村颐璟万和竣工，上述项目按照土地出让合同规定在竣工后持有经营，公司聘请第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行评估并出具评估报告，相关评估结果已经公司聘请的致同会计师事务所审核确认，其公允价值变动损益约 6.95 亿元（税前）。	是

(四) 公司项目开发建设分析

1. 公司房地产项目储备情况

(1) 报告期内新增项目储备一览表

单位：平方米、万元

城市	项目名称	规划用途	项目土地面积	项目规划建筑面积	项目取得方式	权益比例	土地总价	权益地价
固安	廊坊市固安 2020XZ-39 号、2020XZ-40 号、2021-2 号地块	住宅	132,081	409,876	招拍挂	100%	148,454	148,454
	廊坊市固安 2021CL-1 号、2021CL-2 号、2021-8 号地块	住宅	55,475	180,470	招拍挂	100%	76,485	76,485
上海	奉贤区金汇镇 42-02 区域地块	住宅	32,617	107,213	招拍挂	100%	129,020	129,020
合计			220,173	697,559			353,959	353,959

(2) 报告期末整体项目储备一览表

单位：平方米

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积（地上+地下）
北京	北京武夷花园	30%	381,442	1,181,586	1,045,098
	北京金悦郡	44%	73,241	259,232	259,232
	未来公元（1430 地块）	30%	42,900	235,771	235,771
	北京房山金悦嘉苑	100%	59,994	194,366	194,366
	北京通州园中园	80%	303,186	462,490	166,196
	金融街（长安）中心	80%	52,734	383,847	151,260
	北京黄村金悦府	25%	28,212	127,118	91,465
	融尚未来（4962 地块）	49%	27,393	123,102	74,889

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)
	北京黄村念坛嘉苑	33%	31,049	130,345	72,894
	北京丰台融府	100%	35,982	151,800	64,025
	北京丰台公园懿府	50%	82,037	286,499	53,304
	北京黄村颐璟万和	51%	22,718	94,924	54,575
	金融街 E6 地块	100%	7,522	50,000	50,000
	北京门头沟融悦中心	80%	18,015	78,769	32,101
	漫香林第六区	100%	30,504	71,040	29,952
	金融街·南宫嘉园	80%	58,767	152,933	4,739
	西绦胡同 63 号院地块	100%	3,651	4,125	4,125
	金融街(月坛)中心	100%	27,619	371,338	708
廊坊	廊坊金悦府	100%	211,341	631,370	631,370
	固安 2020XZ-39 号、2020XZ-40 号、2021-2 号地块	100%	132,081	409,876	409,876
	固安 2021CL-1 号、2021CL-2 号、2021-8 号地块	100%	55,476	180,470	180,470
	廊坊金悦郡	80%	38,305	107,734	107,734
遵化	福泉地块(共 5 个子地块)	51%	197,939	249,383	249,383
	古泉小镇一期地块	100%	141,474	195,259	179,920
	仟玺·古泉酒店/遵化水世界	100%	86,385	56,459	56,459
天津	天津武清金悦府	100%	193,848	374,164	374,164
	大都会	50%	91,569	878,772	335,929
	天津滨海融御	100%	31,322	278,662	278,662
	天津东丽湖听湖小镇	100%	366,678	402,960	254,560
	天津逸湖	100%	147,309	144,352	144,352
	天津西青金悦府	100%	46,861	129,216	129,216
	天津南开中心	100%	93,348	439,921	114,630
	天津东丽湖熙湖臺	34%	96,316	100,051	70,343

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)
	天津西青锦庐	34%	55,196	98,771	16,369
	天津河东东郡	49%	34,710	83,726	83,726
	天津和平中心	100%	27,541	270,291	74,984
	诺丁山	50%	122,845	239,379	47,009
	天津华苑	90%	45,884	118,509	14,763
上海	上海火车站北广场项目(上海静安融悦中心、上海静安融泰中心、金融街融府)	100%	77,274	486,187	277,890
	崇明金悦府(上海崇明 48 地块)	100%	96,239	137,492	137,492
	崇明金悦府(上海崇明 47 地块)	100%	82,707	117,085	117,085
	奉贤区金汇镇 42-02 区域地块	100%	32,617	107,213	107,213
	宝山金悦府(上海宝山罗店项目)	100%	35,675	100,990	100,990
	青浦西郊宸章	50%	20,959	62,276	30,630
	金融街(海伦)中心	100%	28,103	164,984	10,367
苏州	苏州太湖新城(融悦湾)	100%	149,064	676,996	595,456
	苏州融悦时光	80%	78,025	244,884	244,884
	常熟金悦融庭	100%	58,364	156,965	156,965
无锡	无锡新瑞地块(无锡路劲时光鸿著)	49%	76,689	208,393	208,393
	无锡金悦府(无锡鸿山地块)	100%	67,886	165,556	165,556
	无锡融府	100%	46,912	126,648	126,648
广州	广州花都花溪小镇	100%	106,600	403,852	290,486
	广州广钢融穗华府	100%	60,800	333,347	185,177
	广州珠江金茂府	50%	47,367	337,458	104,068
	广州海珠融御	100%	56,096	162,213	78,630
	金融街·融穗澜湾	100%	27,652	128,650	54,053
	金融街·融穗御府	100%	44,223	131,500	39,636
佛山	顺德金悦府	100%	76,009	255,692	255,692

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
	佛山金悦郡	100%	63,545	242,333	242,333
	佛山金悦府	100%	57,615	227,039	218,498
	佛山南海仙湖悦府	100%	53,009	124,247	124,247
东莞	东莞金悦府	100%	66,653	228,592	228,592
深圳	深圳融御华府	50%	24,109	145,870	145,870
惠州	惠州巽寮湾	91%	4,030,875	3,467,579	2,239,072
	惠州仲恺项目	100%	118,911	511,889	511,889
	惠州金悦华府	50%	91,004	455,865	455,865
重庆	重庆两江融府	100%	224,779	407,305	373,859
	金融街·融景城	100%	277,452	1,682,456	333,247
	重庆嘉粼融府	100%	178,222	287,075	268,762
	重庆大渡口领琇长江地块	33%	75,236	214,718	214,718
	重庆九龙坡金悦府	100%	91,803	198,924	198,924
	重庆沙坪坝融府	100%	72,144	240,563	80,782
	重庆九龙坡金悦熙城	100%	21,101	136,255	52,039
	磁器口后街	100%	83,177	146,406	30,565
	重庆沙坪坝金悦府	100%	56,431	179,417	29,858
成都	成都新津金悦府	100%	62,359	232,685	172,885
	成都新津花屿岛	34%	69,999	199,724	199,724
	成都成华融府	100%	36,443	108,414	108,414
	成都春熙路融御	90%	5,030	71,730	71,730
武汉	武汉金悦府	80%	197,011	835,740	835,740
	金融街(东湖)中心	50%	102,246	229,448	229,448
	武汉光谷融御	85%	21,639	144,958	144,958
	武昌金悦府	85%	33,207	112,508	112,508

城市	项目名称	权益比例	项目土地面积	项目规划建筑面积	报告期末可结算建筑面积(地上+地下)
	武汉融御滨江	60%	28,712	111,010	111,010
合计			10,915,367	25,199,741	17,361,467

截至 2021 年 6 月底，公司已进入五大城市群中心城市和周边一小时交通圈卫星城/区域 16 个，公司拥有项目总体可结算规划建筑面积 1,736 万平方米（对应权益规划建筑面积 1,424 万平方米）。

2. 公司房地产项目开发情况

报告期内，公司根据市场形势变化，统筹安排项目工程进度，累计实现开复工面积为 869 万平方米，同比增长 2.7%，其中，公司实现新开工面积为 48 万平方米，同比下降 79.5%。

3. 公司房地产项目销售情况

区域	2021 年上半年销售面积(平方米)	2021 年上半年销售金额(万元)	销售金额所占比例
上海地区(含苏州、无锡)	308,074	728,961	33.89%
北京地区(含廊坊、遵化)	134,014	373,372	17.36%
成都地区	180,884	256,887	11.94%
重庆地区	156,206	202,088	9.39%
广州地区(含东莞、佛山、深圳)	100,295	198,932	9.25%
武汉地区	73,350	148,315	6.89%
惠州地区	93,699	123,365	5.73%
天津地区	76,301	119,368	5.55%
合计	1,122,823	2,151,288	100.00%

(五) 公司持有项目情况

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

1. 公司出租物业资产状况

单位：平方米

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
北京	写字楼	金融街中心	100%	111,160	75%
		德胜国际中心	100%	31,206	93%
		金融街（月坛）中心部分（不含金融集）	100%	21,956	92%
		金融街公寓（商务长租）	100%	13,131	43%
		金融大厦	100%	11,358	100%
		其他零散写字楼	100%	6,600	100%
		金融街（月坛）中心-金融集	100%	5,581	25%
		通泰大厦	100%	1,785	100%
	商业	金融街购物中心	100%	94,806	98%
		金融街（西单）购物中心	100%	48,414	100%
		北京门头沟融悦中心	80%	32,605	43%
		金树街	100%	14,771	100%
		金熙汇	80%	12,571	42%
		E2 四合院 4/6 号院	100%	2,235	100%
		C3 四合院	100%	2,081	100%
		E2 四合院 5/7 号院	100%	2,577	100%
	住宅	黄村颐璟万和	51%	2,354	---
	车位配套			139,387	
	上海	写字楼	金融街海伦中心	100%	78,778
静安融悦中心西区 A 栋办公楼			100%	77,293	---
商业、住宅		青浦西郊宸章	50%	7,446	---
车位配套				37,617	
天津	写字楼	金融街南开中心	100%	85,109	75%
	写字楼	环球金融中心	100%	97,971	72%

城市	主要业态	项目名称	权益	可出租面积	出租率
	车位配套			16,881	
重庆	商业	磁器口后街一期	100%	62,043	63%
	商业、住宅	嘉鄰融府	100%	15,625	--
	车位配套			49,489	
合计（含车位配套）				1,082,830	

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

注2：2021年1月，经公司第九届董事会第九次会议审议批准，公司拟将北京德胜投资有限责任公司（持有德胜国际中心）100%股权及债权通过北京产权交易所公开挂牌出售。截至报告期末，上述事项正在办理过程中。

2. 公司经营物业资产状况

单位：平方米

城市	项目名称	权益	规划建筑面积
北京	丽思卡尔顿酒店	100%	42,460
	金融街公寓（经营部分）	100%	36,847
	北京体育活动中心	100%	6,422
天津	天津瑞吉酒店	100%	64,630
	南开体育中心	100%	1,735
惠州	惠州喜来登酒店	100%	48,597
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			205,224

三、 主要财务数据变动

(一) 主要资产及负债状况

1. 主要资产及负债变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		金额 同比 变动	重大变动说明
	金额	占总 资产 比例	金额	占总 资产 比例		
合同负债	20,194,479,640.63	12.00%	13,558,947,252.74	8.01%	48.94%	报告期内，公司销售签约和回款增长较快，合同负债相应增加
一年内到期的非流动负债	16,089,701,200.53	9.56%	12,257,142,993.52	7.24%	31.27%	报告期内，一年内到期的长期借款和应付债券阶段性增加
其他流动负债	1,774,079,860.43	1.05%	1,144,396,986.43	0.68%	55.02%	报告期内，公司销售回款增加，计入其他流动负债的待转销项税额增加
短期借款	250,000,000.00	0.15%	2,510,000,000.00	1.48%	-90.04%	报告期内，公司按时偿还到期的超短期融资券

2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期 公允价值 变动损益	计入权益 累计公允 价值变动	本期 计提 减值	本期 购买 金额	本期 出售 金额	期末数
金融资产							
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）							
2. 衍生金融资产							
3. 其他债权投资							
4. 其他权益工具投资							
金融资产小计							
投资性房地产	40,831,823,855.85	695,117,623.15			432,518,172.83	3,710,000,000.00	38,249,459,651.83
生产性生物资产							

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益累计公允价值变动	本期计提减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
其他非流动金融资产	538,980,000.00						538,980,000.00
其他							
上述合计	41,370,803,855.85	695,117,623.15	0.00	0.00	432,518,172.83	3,710,000,000.00	38,788,439,651.83

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3. 截至报告期末的资产权利受限情况

具体请见“附注六、50 所有权或使用权受限制的资产”。

4. 主要境外资产情况

适用 不适用

(二) 公司主要利润费用项目变动

单位：元

科目	2021 年 1~6 月	2020 年 1~6 月	变动比例	主要变动原因
税金及附加	174,866,602.32	657,734,962.06	-73.41%	报告期内，一是根据公司“开发销售+资产管理”双轮驱动战略和土地出让合同规定，上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼、重庆磁器口后街一期二批次和黄村颐璟万和竣工，计入完工投资性房地产，没有体现为营业收入；二是受开发销售项目季度间不均衡影响，当期房地产开发业务结算规模较去年同期减少，两者共同导致税金及附加同比减少
销售费用	394,121,877.57	275,224,147.95	43.20%	报告期内，公司房地产开发业务销售签约较去年同期增长，同时资产管理业务项目增加，相应销售费用增加
管理费用	187,709,649.47	123,421,643.71	52.09%	公司上年同期冲减计提奖金，报告期内无相关事项
所得税费用	379,576,735.15	271,163,325.35	39.98%	报告期内，公司利润总额较去年同期增加，所得税相应增加

(三) 公司现金流量分析

单位：元

	2021 年 1~6 月	2020 年 1~6 月	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	4,266,284,031.38	-1,612,964,854.51	--
经营活动现金流入小计	17,621,546,600.56	9,796,811,563.26	79.87%

	2021年1~6月	2020年1~6月	同比增减
经营活动现金流出小计	13,355,262,569.18	11,409,776,417.77	17.05%
投资活动产生的现金流量净额	1,865,210,096.13	69,275,607.59	2592.45%
投资活动现金流入小计	3,522,024,270.52	346,121,622.52	917.57%
投资活动现金流出小计	1,656,814,174.39	276,846,014.93	498.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,552,122,183.30	1,284,332,916.80	-610.16%
筹资活动现金流入小计	8,041,204,375.08	24,682,502,666.34	-67.42%
筹资活动现金流出小计	14,593,326,558.38	23,398,169,749.54	-37.63%
现金及现金等价物净增加额	-420,641,345.21	-259,358,318.97	--

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 42.66 亿元，上年同期为-16.13 亿元，变化主要原因一是公司销售签约和销售回款较去年同期明显增加；二是公司根据与北京中信房地产有限公司签订的《解除北京中信城 B 地块合作协议》，收回资金占用费。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额为 18.65 亿元，上年同期为 0.69 亿元，变化主要原因是公司根据与中国平安人寿保险股份有限公司签署的金丰万晟置业有限公司股权及债权转让协议，收到相应转让价款。

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为-65.52 亿元，上年同期为 12.84 亿元，变化主要是公司根据资金计划和安排，新增借款较去年同期明显减少。

（四）各类融资成本及期限

单位：万元

融资途径	期末 融资余额	融资 成本区间	期限结构			
			1年之内	1~2年	2~3年	3年以上
信托贷款	2,129,482	5.50%~7.10%	0	575,492	751,000	802,990
公司债券	1,904,129	2.21%~4.74%	0	0	206,744	1,697,385
银行贷款	1,746,456	4.00%~5.50%	25,000	28,661	560,849	1,131,946
中期票据	1,209,085	3.75%~5.28%	0	0	154,031	1,055,054
资产支持专项 计划-优先级	758,689	2.80%	0	0	0	758,689
保险贷款	557,000	4.70%~6.00%	0	0	0	557,000
合计	8,304,841	---	25,000	604,153	1,672,624	6,003,064

四、 投资状况分析

（一） 总体情况

对外投资情况		
2021 年 1~6 月投资额（元）	2020 年 1~6 月投资额（元）	变动幅度
29,900,000	354,900,000	-91.58%
报告期内，公司项目投资认缴金额为 129,900,000 元，实缴金额为 29,900,000 元。		

（二） 报告期内获取的重大股权投资情况

适用 不适用

（三） 报告期内正在进行的重大非股权投资情况

适用 不适用

（四） 金融资产投资

1. 证券投资情况

适用 不适用

2. 衍生品投资情况

适用 不适用

五、 重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

适用 不适用

2. 出售重大股权情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施	披露日期	披露索引
------	-------	-----	----------	----------------------------	----------	--------------------------	----------	---------	-----------------	-----------------	-----------	------	------

中国平安人寿保险股份有限公司	北京金丰万晟置业有限公司 100% 股权和债权	2021 年 1 月 28 日	370,912	-918	优化公司资产结构, 加快资金回流, 提高公司财务稳健性	-0.88%	市场定价	否	是	是	是	2020 年 12 月 23 日	2020-11-17: 关于出售北京金丰万晟置业有限公司股权和债权的公告
----------------	-------------------------	-----------------	---------	------	-----------------------------	--------	------	---	---	---	---	------------------	--------------------------------------

北京德胜投资有限责任公司 100% 股权及债权公开挂牌出售事项: 2021 年 1 月, 经公司第九届董事会第九次会议审议批准, 公司拟将北京德胜投资有限责任公司 (持有德胜国际中心) 100% 股权及债权通过北京产权交易所公开挂牌出售, 具体请见公司于 2021 年 1 月 28 日在指定媒体上披露的《关于挂牌出售北京德胜投资有限责任公司股权和债权的公告》。截至报告期末, 上述事项正在办理过程中。

六、 主要控股/参股公司分析

单位: 万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海融兴置地有限公司	子公司	房地产	10,000	925,341	50,757	--	56,611	42,458
天津万利融汇置业有限公司			3,000	30,202	20,891	138,552	23,651	18,302
上海杭钢嘉杰实业有限公司			120,145	514,923	268,593	29,937	20,143	15,116
金融街 (北京) 置业有限公司			45,000	1,433,596	439,832	25,858	18,817	14,297
北京金融街购物中心有限公司			10,000	239,200	122,826	19,170	10,555	7,940
金融街 (北京) 商务园置业有限公司			10,000	208,336	135,332	--	9,864	7,399
北京融丰置业有限公司			1,000	130,973	8,695	10,095	8,260	6,195

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
固安融筑房地产开发有限公司	直接设立
固安融兴房地产开发有限公司	直接设立
苏州熠廷企业咨询管理有限公司	直接设立
苏州熠彤企业咨询管理有限公司	直接设立
苏州熠焱企业咨询管理有限公司	直接设立
苏州熠皓企业咨询管理有限公司	直接设立

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
苏州熠循企业管理咨询有限公司	直接设立
上海融廷置业有限公司	直接设立
北京金丰万晟置业有限公司	股权和债权转让

七、 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

八、 2021 年 1~9 月经营业绩预计

适用 不适用

第五节 公司治理

一、报告期内召开股东大会有关情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年年度股东大会	年度股东大会	67.5238%	2021 年 5 月 12 日	2021 年 5 月 13 日	2021-044: 2020 年年度股东大会决议公告

二、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
王开国	董事	现任	2021 年 5 月 12 日	股东大会选举产生
李 想	职工监事	现任	2021 年 4 月 21 日	公司职工代表大会民主选举
董真瑜	董事	离任	2021 年 4 月 8 日	因个人原因辞职
卢东亮	职工监事	离任	2021 年 4 月 21 日	因个人原因辞职

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

第六节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内，公司未因环境问题受到行政处罚。

二、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。2021 年初至今，公司按照政府统一部署，坚持不懈抓好常态化疫情防控工作，积极履行社会责任。

（一）坚持以人为本，抓实抓细疫情防控

1. 在内部管理上，公司不侥幸不松懈，坚持以人为本，持续定期向全体员工发放防疫物资，跟踪监控新冠肺炎疫情突发区域形势，科学安排员工居家办公，严格开展登记备案工作，有效宣传组织公司员工开展疫苗接种工作，为企业整体防护和员工自身防护提供有力保障。

2. 在房产开发项目上，公司在项目现场持续配备专职防疫管理人员，从项目管理、环境消杀、健康宣传、工作人员自身防护、体温监测、到访客户和外来人员询问监测等多方面展开行动，切实有效的把控潜在的新冠肺炎疫情风险和隐患。

3. 在出租经营项目上，公司通过认真落实新冠肺炎疫情常态化检查、制定新冠肺炎疫情防控应急预案、做好公共场所及时消毒、建立体温测量和健康码核实准入制度等措施，保障客户安全和项目平稳运行。

4. 在客户服务上，公司根据新冠肺炎疫情形势，持续做好相关项目的入室维修、公区消杀、垃圾分类清运、设备设施维护等工作有序进行，为客户营造安心安全生活环境。

（二）发挥平台优势，携手各界开展疫情防控

1. 报告期内，公司响应政府新冠肺炎疫情防控号召，组织志愿者与社区的工作人员一并编组、一并巡逻、一并值守、一并开展信息登记等防疫工作，积极协助采样点以最快的速度完成核酸检测工作，累计完成核酸检测采样达 1.2 万份，共同构筑社区新冠肺炎疫情防护网。

2. 报告期内，公司充分发挥平台优势，利用自身项目户外大屏和广告机，协助政府和街道开展疫苗接种等相关宣传报道，同时公司资产管理项目免费为客户及周边居民提供疫苗接种点，服务人数达万人，为防疫工作贡献力量。

（三）履行其他社会责任的情况

报告期内，公司积极参加以“巩固脱贫成果，助力乡村振兴”为主题的慈善募捐活动，持续向生活困难的社会群体进行捐赠和开展慰问帮扶活动。公司所属企业获得“2017~2020 年社会力量助力脱贫攻坚”荣誉证书。

第七节 重要事项

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规对外担保情况

适用 不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、处罚及整改情况

适用 不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

（三）共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

（四）关联债权债务往来

适用 不适用

（五）与关联关系的财务公司往来

1. 存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率范围	期初余额 （万元）	报告期内单日最高 存款额（万元）	期末余额 （万元）
北京金融街集团财务有限公司	公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司持有关联方 100% 的股份，同时公司财务总监张梅华担任财务公司董事。	400,000	人民银行规定的存款基准利率上浮 50%	141,835	163,454	162,187

2. 贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 （万元）	贷款利率范围	期初余额 （万元）	发生额 （万元）	期末余额 （万元）
北京金融街集团财务有限公司	公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司持有关联方 100% 的股份，同时公司财务总监张梅华担任财务公司董事。	400,000	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定价。	140,986	31,755	172,741

3. 授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额 (万元)	实际发生额 (万元)
北京金融街集团财务有限公司	公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司持有关联方 100% 的股份，同时公司财务总监张梅华担任财务公司董事。	在协议有效期内，财务公司为公司提供结算服务，收取结算服务费用总额不超过人民币 50 万元，财务公司为公司提供其他金融服务，收取服务费用总额不超过人民币 350 万元。收费标准不高于国内金融机构向公司提供同等业务的费用水平。	400	0

（六）其他重大关联交易

（1）报告期内，经公司第九届董事会第十次会议审议同意，公司及各子公司 2021 年与公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司（以下简称“金融街集团”）及关联人预计发生日常性关联交易，主要是支付物业管理费、空置费、广告费、品牌使用费等以及收取租赁费、委托管理费等事项，共计 28,325 万元。根据《股票上市规则》规定，金融街集团及关联人属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2021 年 5 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司与北京金融街投资（集团）有限公司及关联人 2021 年度日常性关联交易的公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会审批权限内执行。

（2）报告期内，经公司第九届董事会第十二次会议和公司 2020 年年度股东大会审议同意，公司从金融街集团及其下属的北京华融综合投资有限公司、北京金融街投资管理有限公司借入不超过 11 亿元的信用借款，年利率不高于 5%，期限 3 年（1+1+1，每满 1 年双方均可选择提前终止）；借款存续期间，累计支付不超过 1.65 亿元的利息。根据《股票上市规则》规定，金融街集团及其下属的北京华融综合投资有限公司、北京金融街投资管理有限公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2021 年 3 月 31 日和 2021 年 5 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司与北京金融街投资（集团）有限公司及其下属子公司关联交易的公告》和《2020 年年度股东大会决议公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会和股东大会审批权限内执行。

（3）报告期内，经公司第九届董事会第十二次会议和公司 2020 年年度股东大会审议同意，公司与北京金融街集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）续签《金融服务协议》，公司与财务公司在协议有效期内的交易额度不超过 82.04 亿元（其中：存款额度 40 亿元、贷款额度 40 亿元，贷款利息额度 2 亿元，其他服务费用额度 0.04 亿元）。根据《股票上市规则》规定，财务公司属于公司的关联法人，本次交易属于关联交易。公司独立董事就该事项进行了事前认可并发表了独立意见。详细信息请见公司于 2021 年 3 月 31 日和 2021 年 5 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海

证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《公司与北京金融街集团财务有限公司签署<金融服务协议>暨关联交易的公告》和《2020 年年度股东大会决议公告》。报告期内，上述关联交易事项在公司董事会和股东大会审批权限内执行。

十二、 重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项情况

1. 托管情况

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

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

2. 承包情况

适用 不适用

3. 租赁情况

适用 不适用

（二）重大担保

1. 按揭担保情况

公司主营业务包括房地产开发销售业务，按照房地产销售惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额为 917,493 万元。报告期内，公司未因上述按揭担保而蒙受重大损失。

2. 其他担保情况

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

公司对外担保情况（对参股子公司提供担保）

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京武夷房地产开发有限公司	2020年5月20日，2019年年度股东大会决议公告（2020-043）	120,000	2020年6月19日~2020年11月25日	31,632	连带责任保证	5	否	是
惠州融拓置业有限公司	2019年4月19日，2018年度股东大会决议公告（2019-032）	100,000	2019年12月26日~2021年5月14日	57,672	连带责任保证	5	否	否
重庆科世金置业有限公司	2020年5月20日，2019年年度股东大会决议公告（2020-043）	50,000	2020年8月4日	12,957	连带责任保证	5	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		400,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（A2）		73,171		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		549,782		报告期末对子公司实际担保余额合计（A4）		102,261		

注：报告期内，公司在股东大会审批额度内按股权比例为参股公司北京武夷房地产开发有限公司提供担保，被担保方不是上市公司的股东、实际控制人及其关联人。公司高级管理人员李亮在参股公司北京武夷房地产开发有限公司担任董事，根据深圳证券交易所《股票上市规则》第十章第一节 10.1.3 条及 10.1.5 条的规定，北京武夷属于公司关联方。

公司对全资/控股子公司提供担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额（万元）	担保类型	担保期（年）	是否履行完毕	是否为关联方担保
金融街津塔（天津）置业有限公司	2017年4月19日，2016年年度股东大会决议公告（2017-032）	100,000	2017年8月31日	70,600	连带责任保证	17	否	否
金融街融拓（天津）置业有限公司	2017年4月19日，2016年年度股东大会决议公告（2017-032）	100,000	2017年11月15日	60,030	连带责任保证	10	否	否
金融街津门（天津）置业有限公司	2018年4月16日，2017年年度股东大会决议公告（2018-024）	100,000	2019年1月30日~2020年1月17日	25,763	连带责任保证	11	否	否
金融街（天津）置业有限公司	2018年4月16日，2017年年度股东大会决议公告（2018-024）	400,000	2019年6月27日~2019年11月8日	400,000	连带责任保证	6	否	否
金融街融兴（天津）置业有限公司	2018年4月16日，2017年年度股东大会决议公告（2018-024）	250,000	2019年9月20日~2020年9月11日	3,933	连带责任保证	5	否	否

上海融兴置地有限公司	2017年4月19日, 2016年年度股东大会决议公告(2017-032)	250,000	2017年11月15日	250,000	连带责任保证	7	否	否
	2018年7月2日, 2018年第一次临时股东大会决议公告(2018-044)	100,000	2018年9月26日	90,000	连带责任保证	7	否	否
上海融御置地有限公司	2017年4月19日, 2016年年度股东大会决议公告(2017-032)	360,000	2017年12月6日~2018年11月30日	80,000	连带责任保证	7	否	否
广州融都置业有限公司	2017年4月19日, 2016年年度股东大会决议公告(2017-032)	150,000	2017年12月21日	4,050	连带责任保证	7	否	否
佛山融展置业有限公司	2018年4月16日, 2017年年度股东大会决议公告(2018-024)	180,000	2019年3月22日~2019年7月31日	7,600	连带责任保证	5	否	否
东莞融麒置业有限公司	2019年4月19日, 2018年年度股东大会决议公告(2019-032)	250,000	2019年12月20日~2021年2月26日	129,763	连带责任保证	5	否	否
佛山融筑置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	63,000	2020年7月24日	62,854	连带责任保证	5	否	否
佛山融辰置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	60,000	2020年12月30日	46,000	连带责任保证	5	否	否
金融街重庆置业有限公司	2018年4月16日, 2017年年度股东大会决议公告(2018-024)	400,000	2019年1月11日	80,000	连带责任保证	5	否	否
	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	127,000	2020年8月14日	127,000	连带责任保证	7	否	否
重庆金融街融驰置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	50,000	2020年9月22日	28,661	连带责任保证	4	否	否
重庆金融街融迈置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告(2020-043)	60,000	2020年12月26日	56,000	连带责任保证	5	否	否
金融街武汉置业有限公司	2018年4月16日, 2017年年度股东大会决议公告	227,700	2019年3月22日~2019年3月26日	115,900	连带责任保证	8	否	否

	(2018-024) 2019年3月16日, 关于对公司全资子公司担保额度 进行内部调剂的公告(2019-010)							
成都裕诚置业有限公司	2018年7月2日, 2018年第一次临时股东大会决议 公告(2018-044)	40,000	2019年1月 1日~2020 年9月3日	37,800	连带责任保证	6	否	否
成都融方置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告 (2020-043)	30,000	2020年9月 15日	6,000	连带责任保证	5	否	否
北京融晟置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告 (2020-043)	36,000	2020年12 月24日	20,901	连带责任保证		否	否
湖北当代盛景投资有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告 (2020-043)	72,000	2020年5月 29日~2020 年12月24	14,927	连带责任保证	6	否	否
		80,000	2021年2月 6日	1,067	连带责任保证	6	否	否
四川雅恒房地产开发有限公司	2019年4月19日, 2018年年度股东大会决议公告 (2019-032)	30,000	2019年4月 29日~2020 年3月19日	7,084	连带责任保证	5	否	否
天津盛世鑫和置业有限公司	2020年5月20日, 2019年年度股东大会决议公告 (2020-043)	50,000	2021年4月 14日	50,000	连带责任保证	8	否	否
报告期内审批对子公司担保额度 合计(B1)			1,600,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				257,631
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计(B3)			3,935,973	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				1,775,933
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)	2,000,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	330,802
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	4,485,755	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,878,194
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			52.03%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（E）			1,731,832
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）			73,126
上述三项担保金额合计（D+E+F）			1,780,091
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）			无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）			无

（三）委托他人现金资产管理情况

1. 报告期内委托理财概况

单位：万元

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

2. 单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

3. 委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4. 委托贷款情况

适用 不适用

（四）日常经营和其他重大合同

适用 不适用

十三、 其他重大事项的说明

适用 不适用

第八节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

(一) 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,293,861	0.0433%				-187,690	-187,690	1,106,171	0.0370%
1、高管锁定股	1,293,861	0.0433%				-187,690	-187,690	1,106,171	0.0370%
二、无限售条件股份	2,987,636,046	99.9567%				187,690	187,690	2,987,823,736	99.9630%
1、人民币普通股	2,987,636,046	99.9567%				187,690	187,690	2,987,823,736	99.9630%
三、股份总数	2,988,929,907	100.0000%				0	0	2,988,929,907	100.0000%

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数
高 靛	211,725	0	0	211,725
赵 鹏	9,000	0	0	9,000
吕洪斌	39,750	0	0	39,750
白 力	39,675	0	0	39,675
栗 谦	179,491	0	0	179,491
盛华平	22,500	0	0	22,500
王志刚	127,270	0	0	127,270
张晓鹏	171,310	0	0	171,310
张梅华	129,000	0	0	129,000
傅英杰	135,000	0	0	135,000
李 亮	20,250	0	0	20,250

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数
卢东亮	15,900	0	5,300	21,200
上官清	15,000	15,000	0	0
赵泽辉	13,500	13,500	0	0
杨 轩	164,490	164,490	0	0
合计	1,293,861	192,990	5,300	1,106,171

报告期末，公司限售股份较报告期初变动的原因为如下：

1. 2018 年，公司时任董事上官清、赵泽辉以及时任高级管理人员杨轩在任期届满前离职，根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》和《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定，上述人员持有的公司股份在报告期内 100%解除锁定。

2. 报告期内，公司职工监事卢东亮在任期届满前离职，其持有公司股份自离职之日起六个月被 100%锁定，截至报告期末其持有的公司股份仍处于 100%锁定期。

二、证券发行与上市情况

详细信息请见第九节“债券相关情况”。

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	78,349	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	公司无优先股					
前十名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京金融街投资（集团）有限公司	国有法人	31.14%	930,708,153	0	0	930,708,153	----	0
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	15.68%	468,615,260	-5,909,630	0	468,615,260	----	0
大家人寿保险股份有限公司一分红产品	其他	14.10%	421,555,101	0	0	421,555,101	----	0
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	----	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.77%	52,910,000	0	0	52,910,000	----	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.28%	38,224,197	-1,793,454	0	38,224,197	----	0

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	----	0
富邦人寿保险股份有限公司一自有资金	境外法人	0.61%	18,151,127	0	0	18,151,127	----	0
中国银行一易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	0.42%	12,426,219	0	0	12,426,219	----	0
王顺兴	境内自然人	0.40%	12,071,945	0	0	12,071,945	----	0

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）

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. 2020 年 3 月，经中国银保监会批准，安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司将其所持有的和谐健康保险股份有限公司 100% 股份转让给福佳集团有限公司及其他受让方。大家人寿保险股份有限公司、福佳集团有限公司发布的《简式权益变动报告书》披露：本次交易完成后，和谐健康保险股份有限公司与大家人寿保险股份有限公司不再存在一致行动关系，详细内容请见 2020 年 3 月 24 日和 2020 年 3 月 31 日在指定媒体发布的《简式权益变动报告书》。

3. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。

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和大家人寿保险股份有限公司持有公司的股份不存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况；

2. 除此以外，公司未知上述其他股东持有公司的股份是否存在涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况。

前 10 名股东中存在回购专户的特别说明

无

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一万能产品	468,615,260	人民币普通股	468,615,260
大家人寿保险股份有限公司一分红产品	421,555,101	人民币普通股	421,555,101
长城人寿保险股份有限公司一自有资金	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	52,910,000	人民币普通股	52,910,000

香港中央结算有限公司	38,224,197	人民币普通股	38,224,197
长城人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	23,947,377	人民币普通股	23,947,377
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	18,151,127	人民币普通股	18,151,127
中国银行—易方达稳健收益债券型证券投资基金	12,426,219	人民币普通股	12,426,219
王顺兴	12,071,945	人民币普通股	12,071,945
前 10 名无限售流通股股东之间、以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>1. 北京金融街投资（集团）有限公司与长城人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；</p> <p>2. 2020 年 3 月，经中国银保监会批准，安邦保险集团股份有限公司、安邦财产保险股份有限公司将其所持有的和谐健康保险股份有限公司 100% 股份转让给福佳集团有限公司及其他受让方。大家人寿保险股份有限公司、福佳集团有限公司发布的《简式权益变动报告书》披露：本次交易完成后，和谐健康保险股份有限公司与大家人寿保险股份有限公司不再存在一致行动关系，详细内容请见 2020 年 3 月 24 日和 2020 年 3 月 31 日在指定媒体发布的《简式权益变动报告书》。</p> <p>3. 除此之外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。</p>		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	无		
公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易	否		

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末 持股数 (股)
高 靛	董事长	现任	282,300	0	0	282,300
杨 扬	副董事长	现任	0	0	0	0
赵 鹏	副董事长	现任	12,000	0	0	12,000
吕洪斌	董事总经理	现任	53,000	0	0	53,000
白 力	董事	现任	52,900	0	0	52,900
王开国	董事	现任	0	0	0	0
杨小舟	独立董事	现任	0	0	0	0
张 巍	独立董事	现任	0	0	0	0
朱 岩	独立董事	现任	0	0	0	0

姓名	职务	任职状态	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)
栗 谦	监事会主席	现任	239,322	0	0	239,322
谢 鑫	监事	现任	0	0	0	0
李 想	职工监事	现任	0	0	0	0
盛华平	常务副总经理	现任	30,000	0	0	30,000
王志刚	副总经理	现任	169,694	0	0	169,694
张晓鹏	副总经理	现任	228,414	0	0	228,414
	董事会秘书					
张梅华	财务总监	现任	172,000	0	0	172,000
傅英杰	副总经理	现任	180,000	0	0	180,000
李 亮	副总经理	现任	27,000	0	0	27,000
董真瑜	董事	辞任	0	0	0	0
卢东亮	职工监事	辞任	21,200	0	0	21,200

五、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东报告期内变更

适用 不适用

(二) 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第九节 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
2015 年公司债券（第二期）	15 金街 03	112277.SZ	2015-08-31	2015-08-31	2022-08-31	10,088.11	2.21%	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
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	16 金街 01	112455.SZ	2016-10-13	2016-10-13	2021-10-13	50,000.00	3.53%		
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	16 金街 02	112456.SZ	2016-10-13	2016-10-13	2023-10-13	200,000.00	3.20%		
2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	19 金控 02	114428.SZ	2019-01-16	2019-01-17	2024-01-17	150,000.00	4.47%		
2019 年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	19 金控 04	114459.SZ	2019-04-04	2019-04-08	2024-04-08	110,000.00	4.37%		
2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	19 金控 06	114481.SZ	2019-05-22	2019-05-23	2024-05-23	100,000.00	4.29%		
2019 年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）	19 金控 08	114504.SZ	2019-06-14	2019-06-17	2024-06-17	100,000.00	4.35%		
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20 金街 01	149174.SZ	2020-07-23	2020-07-24	2023-07-24	200,000.00	3.50%		
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	20 金街 02	149196.SZ	2020-08-10	2020-08-11	2025-08-11	200,000.00	3.60%		
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	20 金街 03	149209.SZ	2020-08-24	2020-08-25	2025-08-25	100,000.00	3.60%		
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 金街 01	149344.SZ	2021-01-11	2021-01-12	2026-01-12	90,000.00	3.54%		
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	21 金街 02	149473.SZ	2021-05-12	2021-05-13	2026-05-13	113,000.00	3.48%		
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	21 金街 03	149547.SZ	2021-07-12	2021-07-13	2026-07-13	200,000.00	3.32%		

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（第四期）	21金街04	149586.SZ	2021-08-06	2021-08-09	2026-08-09	190,000.00	3.08%		
投资者适当性安排（如有）	上述债券中 15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02 仅面向合格投资者发行，非合格投资者不得参与发行交易；19 金控 02、19 金控 04、19 金控 06、19 金控 08 仅面向合格机构投资者发行，非合格机构投资者不得参与发行交易；20 金街 01、20 金街 02、20 金街 03、21 金街 01、21 金街 02、21 金街 03、21 金街 04 仅面向专业投资者发行，非专业投资者不得参与发行交易。								
适用的交易机制	上述债券中 15 金街 03、16 金街 01、16 金街 02、20 金街 01、20 金街 02、20 金街 03、21 金街 01、21 金街 02、21 金街 03、21 金街 04 适用的交易机制为竞价交易和大宗交易；19 金控 02、19 金控 04、19 金控 06、19 金控 08 适用的交易机制为大宗交易								
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

15 金街 03 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；16 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；16 金街 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 01 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 03 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 05 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 06 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；19 金控 08 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金街 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金街 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 03 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；21 金街 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

年初至本报告披露日，19 金控 01 存续期后 2 年票面利率较前 2 年票面利率 4.33% 下调 333BP 至 1.00%，投资者全额回售了本期债券，公司已兑付相关回售资金；19 金控 03 存续期后 2 年票面利率较前 2 年票面利率 4.20% 下调 320BP 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；19 金控 05 存续期后 2 年票面利率较前 2 年票面利率 4.05% 下调 305BP 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件执行情况。

3. 报告期内信用评级结果调整情况

中诚信国际信用评级有限责任公司（原为中诚信证券评估有限公司，自 2020 年 2 月 26 日起，中诚信国际信用评级有限责任公司承继其全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务）对公司上述公开发行的公司债券进行了主体评级和债项评级，评级结果均为 AAA。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司公开发行的公司债券进行了年度跟踪评级，主体评级和债项评级均为 AAA，不存在评级差异情况。评级结果披露于深交所网站及中诚信国际信用评级有限责任公司网站。

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

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

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

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	交易场所
2017 年度第一期中期 票据（品种二）	17 金融街 MTN001B	101759009.IB	2017-03-07	2017-03-09	2022-03-09	110,000	4.75%	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
2018 年度第一期中期 票据（品种二）	18 金融街 MTN001B	101800299.IB	2018-03-26	2018-03-28	2023-03-28	260,000	5.28%		
2020 年度第一期中期 票据（品种一）	20 金融街 MTN001A	102001812.IB	2020-09-18	2020-09-22	2023-09-22	150,000	3.87%		
2020 年度第一期中期 票据（品种二）	20 金融街 MTN001B	102001813.IB	2020-09-18	2020-09-22	2025-09-22	146,000	3.90%		
2020 年度第二期中期 票据	20 金融街 MTN002	102002159.IB	2020-11-16	2020-11-18	2025-11-18	194,000	4.08%		
2020 年度第三期中期 票据	20 金融街 MTN003	102002269.IB	2020-12-08	2020-12-10	2025-12-10	253,000	3.97%		
2021 年度第一期中期 票据	21 金融街 MTN001	102100504.IB	2021-03-18	2021-03-22	2026-03-22	73,000	3.75%		
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	询价交易								
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

18 金融街 MTN001A 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售权；20 金融街 MTN001B 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金融街 MTN002 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金融街 MTN003 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；20 金融街 MTN003 附第 3 年末发行人调整票

面利率选择权及投资者回售选择权;21 金融街 MTN001 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

年初至本报告披露日, 18 金融街 MTN001A 存续期后 2 年票面利率较前 3 年票面利率 5.06% 下调 406BP 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件执行情况。

3. 报告期内信用评级结果调整情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司上述中期票据进行了主体评级和债项评级, 评级结果均为 AAA。

报告期内, 中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及上述中期票据进行了年度跟踪评级, 主体评级和债项评级均为 AAA, 不存在评级差异情况, 评级结果披露于中国货币网、上海清算所及中诚信国际信用评级有限责任公司网站。

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

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

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减	变动原因
流动比率	204.23%	224.31%	-20.08%	
资产负债率	76.55%	76.48%	0.07%	
速动比率	47.46%	59.81%	-12.35%	
	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	6,817.69	12,784.64	-46.67%	报告期内, 根据公司“开发销售+资产管理”双轮驱动战略和土地出让合同规定, 上海静安融悦中心西区 A 栋办公楼、重庆磁器口后街一期二批次和黄村颐璟万和竣工, 计入完工投资性房地产, 公允价值

				变动损益对公司归属于母公司净利润影响约 5.3 亿元，同时公司房地产开发业务结算规模存在季度间不均衡，扣除非经常性损益后净利润下降
EBITDA 全部债务比	1.73%	1.38%	0.35%	
利息保障倍数	0.97	0.71	36.62%	报告期内，公司息税前利润较去年同期增加，同时有息负债规模和融资成本有所下降，利息支出较去年同期减少
现金利息保障倍数	4.64	1.46	217.81%	报告期内，公司销售回款较去年同期增加，同时有息负债规模和融资成本有所下降，利息支出较去年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	1.02	0.74	37.84%	报告期内，公司息税折旧摊销前利润较去年同期增加，同时有息负债规模和融资成本有所下降，利息支出较去年同期减少
贷款偿还率	100.00%	100.00%	--	
利息偿付率	100.00%	100.00%	--	

第十节 财务会计报告

一、审计报告

2021 年半年报是否经过审计

是 否

二、财务报表

是否需要合并报表：

是 否

合并资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	18,394,545,032.59	18,817,129,300.02
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	492,938,234.52	431,487,743.47
应收款项融资			
预付款项	六、3	608,064,509.21	571,411,395.49
其他应收款	六、4	8,637,214,796.71	11,783,991,570.73
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	86,913,230,167.66	82,005,659,035.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	3,410,078,910.05	2,774,761,727.84
流动资产合计		118,456,071,650.74	116,384,440,772.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	4,315,960,313.33	4,394,484,257.93
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、8	538,980,000.00	538,980,000.00
投资性房地产	六、9	38,249,459,651.83	40,831,823,855.85
固定资产	六、10	2,590,355,611.41	2,640,496,242.01
在建工程	六、11	777,869,705.34	763,896,519.21
使用权资产	六、12	171,931,921.10	-
无形资产	六、13	526,977,437.71	538,669,315.24
商誉			
长期待摊费用	六、14	132,064.62	291,900.00
递延所得税资产	六、15	2,403,422,467.82	2,781,700,558.15
其他非流动资产	六、16	317,494,883.70	333,132,334.68
非流动资产合计		49,892,584,056.86	52,823,474,983.07
资产总计		168,348,655,707.60	169,207,915,755.86

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	六、17	250,000,000.00	2,510,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	六、18	107,575,337.38	68,143,253.43
应付账款	六、19	8,798,346,776.32	7,637,765,274.82
预收款项	六、20	225,307,228.53	276,264,628.85
合同负债	六、21	20,194,479,640.63	13,558,947,252.74
应付职工薪酬	六、22	210,678,229.66	276,809,586.12
应交税费	六、23	3,187,570,632.40	4,426,116,069.09
其他应付款	六、24	7,162,403,870.36	9,729,260,377.60
其中：应付利息			
应付股利	六、24	896,678,972.10	1,713,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	16,089,701,200.53	12,257,142,993.52
其他流动负债	六、26	1,774,079,860.43	1,144,396,986.43
流动负债合计		58,000,142,776.24	51,884,846,422.60
非流动负债：			
长期借款	六、27	41,741,117,896.95	47,287,254,605.32
应付债券	六、28	24,967,588,998.73	25,392,145,680.12
租赁负债	六、29	187,643,277.05	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、15	3,966,241,168.33	4,838,607,340.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		70,862,591,341.06	77,518,007,625.93
负债合计		128,862,734,117.30	129,402,854,048.53
股本	六、30	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积	六、31	6,889,550,306.55	6,889,550,306.55
减：库存股			
其他综合收益	六、32	766,091,036.79	766,104,326.21
盈余公积	六、33	1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润	六、34	23,962,330,252.60	24,254,904,020.64
归属于母公司股东权益合计		36,101,366,456.44	36,393,953,513.90
少数股东权益		3,384,555,133.86	3,411,108,193.43
股东权益合计		39,485,921,590.30	39,805,061,707.33
负债和股东权益总计		168,348,655,707.60	169,207,915,755.86

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司资产负债表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		7,429,470,171.77	10,866,759,094.88
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十五、1	52,288,298.73	7,554,942.46
应收款项融资		-	-
预付款项		20,403,292.50	18,021,056.31
其他应收款	十五、2	69,728,594,472.70	68,265,929,259.63
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,009,232,336.40	1,003,034,046.81
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		87,346,734.85	85,871,955.05
流动资产合计		78,327,335,306.95	80,247,170,355.14
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十五、3	9,950,011,793.09	9,895,518,179.94
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		476,600,000.00	476,600,000.00
投资性房地产		6,291,121,413.02	6,291,121,413.02
固定资产		497,301,723.15	506,103,137.46
在建工程		-	-
使用权资产		5,553,050.01	-
无形资产		164,150,079.94	167,162,752.20
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		370,811,027.27	357,722,290.48
其他非流动资产		648,494,883.70	632,052,519.68
非流动资产合计		18,404,043,970.18	18,326,280,292.78
资产总计		96,731,379,277.13	98,573,450,647.92

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司资产负债表（续）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		-	2,500,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		295,790,517.41	303,450,743.00
预收款项		127,698,264.53	134,295,097.87
合同负债		26,894,745.70	27,183,835.03
应付职工薪酬		86,468,894.06	86,877,043.24
应交税费		21,964,662.75	406,375,562.93
其他应付款		15,848,331,193.25	15,799,905,242.31
其中：应付利息			
应付股利		896,678,972.10	
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		11,429,379,110.81	11,335,785,311.92
其他流动负债			698,229.81
流动负债合计		27,836,527,388.51	30,594,571,066.11
非流动负债：			
长期借款		14,260,745,145.30	15,570,053,333.32
应付债券		24,967,588,998.73	25,392,145,680.12
租赁负债		3,630,288.99	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		971,600,783.81	971,600,783.81
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		40,203,565,216.83	41,933,799,797.25
负债合计		68,040,092,605.34	72,528,370,863.36
股本		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
资本公积		7,410,249,602.15	7,410,249,602.15
减：库存股		-	-
其他综合收益		699,176,426.10	699,176,426.10
盈余公积		1,494,464,953.50	1,494,464,953.50
未分配利润		16,098,465,783.04	13,452,258,895.81
股东权益合计		28,691,286,671.79	26,045,079,784.56
负债和股东权益总计		96,731,379,277.13	98,573,450,647.92

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	六、35	5,473,150,118.19	5,867,050,220.47
减：营业成本	六、35	3,697,548,048.89	3,372,570,479.77
税金及附加	六、36	174,866,602.32	657,734,962.06
销售费用	六、37	394,121,877.57	275,224,147.95
管理费用	六、38	187,709,649.47	123,421,643.71
研发费用			
财务费用	六、39	700,140,216.45	705,061,858.58
其中：利息费用	六、39	1,085,961,685.52	1,057,984,163.02
利息收入	六、39	391,331,869.88	360,139,133.70
加：其他收益	六、40	8,218,869.28	15,017,707.18
投资收益(损失以“-”号填列)	六、41	-14,963,782.68	-27,931,282.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、41	-7,676,075.08	-41,041,870.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、42	695,117,623.15	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、43	18,261,386.63	-56,118,059.58
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、44	-226,012.86	-347,154.47
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,025,171,807.01	663,658,338.54
加：营业外收入	六、45	12,335,705.23	14,253,624.11
减：营业外支出	六、46	2,306,426.00	18,746,919.13
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,035,201,086.24	659,165,043.52
减：所得税费用	六、47	379,576,735.15	271,163,325.35
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		655,624,351.09	388,001,718.17
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		655,624,351.09	388,001,718.17
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		604,105,204.06	251,297,832.95
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		51,519,147.03	136,703,885.22

五、其他综合收益的税后净额		-13,289.42	186,452.15
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-13,289.42	148,436.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、其他权益工具投资公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-13,289.42	148,436.39
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		-13,289.42	-3,626.63
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			152,063.02
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			38,015.76
六、综合收益总额		655,611,061.67	388,188,170.32
归属于母公司股东的综合收益总额		604,091,914.64	251,446,269.34
归属于少数股东的综合收益总额		51,519,147.03	136,741,900.98
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.20	0.08
（二）稀释每股收益		0.20	0.08

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	十五、4	254,934,135.43	253,033,117.19
减：营业成本	十五、4	48,043,192.85	52,238,016.38
税金及附加		3,477,221.71	45,121,172.38
销售费用		7,413,567.67	8,744,539.97
管理费用		67,694,993.41	258,776.21
研发费用		-	-
财务费用		177,178,900.27	-308,428,082.10
其中：利息费用		1,509,185,098.10	1,596,067,424.06
利息收入		1,335,208,101.70	1,909,174,269.58
加：其他收益		788,944.93	1,319,542.51
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、5	3,578,131,293.38	1,235,096,028.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-906,386.85	-1,501,799.55
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)		-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-842,971.95	-2,658,211.39
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,529,203,525.88	1,688,856,054.06
加：营业外收入		771,308.34	3,379,294.85
减：营业外支出		6,403.80	51,539.09
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,529,968,430.42	1,692,183,809.82
减：所得税费用		-12,917,428.91	116,790,934.03
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,542,885,859.33	1,575,392,875.79
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,542,885,859.33	1,575,392,875.79
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-

1、权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、其他权益工具投资公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、外币财务报表折算差额			
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			-
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
六、综合收益总额		3,542,885,859.33	1,575,392,875.79

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,903,541,380.37	8,606,570,877.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、48	4,718,005,220.19	1,190,240,685.29
经营活动现金流入小计		17,621,546,600.56	9,796,811,563.26
购买商品、接受劳务支付的现金		6,946,316,463.89	5,249,112,238.81
支付给职工以及为职工支付的现金		553,581,169.73	524,513,243.09
支付的各项税费		2,871,972,058.53	2,788,072,858.47
支付其他与经营活动有关的现金	六、48	2,983,392,877.03	2,848,078,077.40
经营活动现金流出小计		13,355,262,569.18	11,409,776,417.77
经营活动产生的现金流量净额		4,266,284,031.38	-1,612,964,854.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			333,000,000.00
取得投资收益收到的现金		7,025,934.93	13,110,587.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		96,155.00	11,034.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,514,902,180.59	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,522,024,270.52	346,121,622.52
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,245,674.39	15,846,014.93
投资支付的现金			261,000,000.00
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	六、48	1,622,568,500.00	
投资活动现金流出小计		1,656,814,174.39	276,846,014.93
投资活动产生的现金流量净额		1,865,210,096.13	69,275,607.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			10,000,000.00
取得借款收到的现金		8,041,204,375.08	24,672,502,666.34
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,041,204,375.08	24,682,502,666.34
偿还债务支付的现金		12,564,275,538.24	20,627,572,394.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,995,774,658.32	2,770,597,354.96
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		40,000,000.00	225,307,129.84
支付其他与筹资活动有关的现金	六、48	33,276,361.82	
筹资活动现金流出小计		14,593,326,558.38	23,398,169,749.54
筹资活动产生的现金流量净额		-6,552,122,183.30	1,284,332,916.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-13,289.42	-1,988.85
五、现金及现金等价物净增加额		-420,641,345.21	-259,358,318.97
加：期初现金及现金等价物余额		18,705,144,141.72	10,913,842,974.90
六、期末现金及现金等价物余额		18,284,502,796.51	10,654,484,655.93

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		218,711,598.84	226,180,176.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		102,194,792,363.04	83,174,247,971.97
经营活动现金流入小计		102,413,503,961.88	83,400,428,148.04
购买商品、接受劳务支付的现金		34,125,846.54	35,394,805.95
支付给职工以及为职工支付的现金		63,255,750.37	63,326,646.31
支付的各项税费		447,208,253.33	138,242,131.90
支付其他与经营活动有关的现金		103,391,000,285.78	77,746,635,473.06
经营活动现金流出小计		103,935,590,136.02	77,983,599,057.22
经营活动产生的现金流量净额		-1,522,086,174.14	5,416,829,090.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			333,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,579,037,680.23	1,236,597,828.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,320.00	
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		3,579,098,000.23	1,569,597,828.14
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,831,126.45	4,050,505.18
投资支付的现金		29,900,000.00	
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			400,000,000.00
投资活动现金流出小计		33,731,126.45	404,050,505.18
投资活动产生的现金流量净额		3,545,366,873.78	1,165,547,322.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,375,000,000.00	12,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,375,000,000.00	12,350,000,000.00
偿还债务支付的现金		8,637,961,509.44	17,327,175,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,196,515,644.32	1,728,169,057.34
支付其他与筹资活动有关的现金		1,092,468.99	
筹资活动现金流出小计		9,835,569,622.75	19,055,344,057.34
筹资活动产生的现金流量净额		-5,460,569,622.75	-6,705,344,057.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		10,866,759,094.88	2,922,807,859.94
六、期末现金及现金等价物余额			
		7,429,470,171.77	2,799,840,216.38

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	6,889,550,306.55		766,104,326.21		1,494,464,953.50		24,254,904,020.64	3,411,108,193.43	39,805,061,707.33
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	6,889,550,306.55		766,104,326.21		1,494,464,953.50		24,254,904,020.64	3,411,108,193.43	39,805,061,707.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-13,289.42				-292,573,768.04	-26,553,059.57	-319,140,117.03
（一）综合收益总额				-13,289.42				604,105,204.06	51,519,147.03	655,611,061.67
（二）股东投入和减少资本									-38,072,206.60	-38,072,206.60
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									-38,072,206.60	-38,072,206.60
(三) 利润分配								-896,678,972.10	-40,000,000.00	-936,678,972.10
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配								-896,678,972.10	-40,000,000.00	-936,678,972.10
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用(以负号填列)										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	6,889,550,306.55		766,091,036.79		1,494,464,953.50		23,962,330,252.60	3,384,555,133.86	39,485,921,590.30

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	6,857,185,146.03		770,645,979.64		1,494,464,953.50		22,598,933,743.44	4,270,971,201.17	38,981,130,930.78
加：会计政策变更								54,211,774.54	28,293,817.62	82,505,592.16
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	6,857,185,146.03		770,645,979.64		1,494,464,953.50		22,653,145,517.98	4,299,265,018.79	39,063,636,522.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				148,436.39				-645,381,139.15	-39,118,228.86	-684,350,931.62
（一）综合收益总额				148,436.39				251,297,832.95	136,741,900.98	388,188,170.32
（二）股东投入和减少资本									10,000,000.00	10,000,000.00
1. 股东投入的普通股									10,000,000.00	10,000,000.00

2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
(三) 利润分配								-896,678,972.10	-185,860,129.84	-1,082,539,101.94
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配								-896,678,972.10	-185,860,129.84	-1,082,539,101.94
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用（以负号填列）										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	6,857,185,146.03		770,794,416.03		1,494,464,953.50		22,007,764,378.83	4,260,146,789.93	38,379,285,591.32

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2021 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	13,452,258,895.81	26,045,079,784.56
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	13,452,258,895.81	26,045,079,784.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,646,206,887.23	2,646,206,887.23
（一）综合收益总额							3,542,885,859.33	3,542,885,859.33
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								

(三) 利润分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用(以负号填列)								
(六) 其他								
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	16,098,465,783.04	28,691,286,671.79

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2020 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	11,671,198,307.41	24,264,019,196.16
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本期期初余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	11,671,198,307.41	24,264,019,196.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							678,713,903.69	678,713,903.69
（一）综合收益总额							1,575,392,875.79	1,575,392,875.79
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								

(三) 利润分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配							-896,678,972.10	-896,678,972.10
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用 (以负号填列)								
(六) 其他								
四、本期期末余额	2,988,929,907.00	7,410,249,602.15		699,176,426.10		1,494,464,953.50	12,349,912,211.10	24,942,733,099.85

法定代表人：高靓

总经理：吕洪斌

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

金融街控股股份有限公司（以下简称本公司或公司），原名重庆华亚现代纸业股份有限公司，成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资（集团）有限公司（原北京金融街建设集团，以下简称金融街集团），截止 2021 年 6 月 30 日，该公司持有本公司股权为 930,708,153 股，持股比例为 31.14%；该公司及一致行动人持有本公司股权为 1,099,070,113 股，持股比例为 36.77%。

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

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

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

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第十八次会议于 2021 年 8 月 26 日批准。

2、合并财务报表范围

截至 2021 年 6 月 30 日止，本集团纳入合并范围的子公司共 145 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本期本集团合并范围内子公司比上年度末增加 8 户，本期本集团合并范围内子公司比上年度末减少 1 户，详见本附注七“合并范围的变动”。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2021 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况及 2021 年度 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。此外，本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之

前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变

动以外，其余一并转为当期投资收益)。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

(3) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

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

本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- 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。

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

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

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、10。

(5) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

租赁应收款；

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

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

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收内部关联方

应收账款组合 2：应收联营、合营企业

应收账款组合 3：应收其他客户

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对

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

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

其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收押金、备用金、保证金

其他应收款组合 2：应收内部关联方

其他应收款组合 3：应收联营、合营企业

其他应收款组合 4：应收其他客户

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

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

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对

金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

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

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

10、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

本集团各类存货按实际成本进行初始计量。

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

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。

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

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

12、持有待售和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以

及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

（2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(3) 列报

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

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

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

13、长期股权投资

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

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，

并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

(3) 长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法

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

14、投资性房地产

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

本集团投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

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

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最

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

(5) 其他说明

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

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

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

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

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

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

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

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

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

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

损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

22、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

23、收入

（1）一般原则

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

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

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一

时点履行履约义务：

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

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

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

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

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

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

（2）与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①房地产销售合同

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

收入的实现。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

②物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

③物业出租合同

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

④其他服务合同

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

24、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

在“其他非流动资产”项目中列示。

25、政府补助

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

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

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

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

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

27、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团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，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本集团作为承租人

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四、28。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照租赁内含利率或增量借款利率计算的现值进行初始计量。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。

本集团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，本集团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。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本集团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。

(3) 本集团作为出租人

本集团作为出租人时，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，本集团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。

(4) 转租赁

本集团作为转租出租人时，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，且本集团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。

28、使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

本集团使用权资产是指本集团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；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团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。本集团作为承租人按照《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

本集团采用直线法计提折旧。本集团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四、20。

29、资产证券化业务

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

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

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

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

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

30、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）租赁的归类

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

（2）金融资产的分类

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

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的**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。

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

（3）应收账款预期信用损失的计量

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

（4）存货跌价准备

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

（5）折旧和摊销

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

(6) 投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

(7) 递延所得税资产

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

(8) 所得税

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

(9) 土地增值税

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

31、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本集团于 2021 年 4 月 22 日召开第九届董事会第十四次会议自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注四、27 和 28。

作为承租人

新租赁准则要求承租人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，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

- 在首次执行日，本公司按照附注四、20 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

项 目	调整前账面金额（2020 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021 年 1 月 1 日）
资产：				
预付账款	571,411,395.49	-1,596,941.20	--	569,814,454.29
使用权资产	--	--	163,768,135.71	163,768,135.71
资产总额	169,207,915,755.86	-1,596,941.20	163,768,135.71	169,370,086,950.37
负债				
租赁负债	--	--	162,171,194.51	162,171,194.51
负债总额	129,402,854,048.53	--	162,171,194.51	129,565,025,243.04

于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司在计量租赁负债时，所采用的增量借款利率为 1-5 年 4.75%，5 年以上为 4.9%。

作为出租人

在新租赁准则下，本集团作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租，本集团在首次执行日基于原租赁和转租的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。

除转租外，本集团无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本集团自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
预付账款	571,411,395.49	569,814,454.29	-1,596,941.20
使用权资产	--	163,768,135.71	163,768,135.71
租赁负债	--	162,171,194.51	162,171,194.51

母公司资产负债表

单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
预付账款	18,021,056.31	16,661,009.13	-1,360,047.18
使用权资产	--	8,620,625.16	8,620,625.16
租赁负债	--	7,260,577.98	7,260,577.98

五、税项

主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	房地产开发及租赁业务适用于增值税简易征收的项目，按应税收入的 5% 计缴增值税；适用于一般计税的项目，按应税收入的 9%、6% 等税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	2016 年 5 月 1 日前，房地产开发业务按应税营业额的 5% 计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金；受托开发业务，按应税营业额的 3% 计缴。根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起全国范围内全部营业税纳税人纳入营业税改征增值税试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
城市维护建设税	按应纳流转税的 5%、7% 计缴。
教育费附加	按应纳流转税的 3% 计缴，地方教育费附加按应纳流转税的 2% 计缴。

税 种	具体税率情况
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
企业所得税	本集团及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。本集团设立于香港地区的子公司适用所得税税率为 16.5%。
契税	按土地使用权的出售、出让金额3%-5%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2021.06.30	2020.12.31
库存现金	212,631.58	294,046.46
银行存款	18,294,288,846.88	18,716,823,857.31
银行存款中：财务公司存款	1,621,871,791.70	1,418,354,039.80
其他货币资金	100,043,554.13	100,011,396.25
合 计	18,394,545,032.59	18,817,129,300.02
其中：存放在境外的款项总额	44,003,146.68	44,036,859.24

期末，受限的货币资金余额 110,042,236.08 元。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2021.06.30	2020.12.31
1 年以内		
其中：0-6 个月	379,536,664.66	289,716,513.54
6 个月-1 年	10,723,504.48	11,473,504.48
1 年以内小计：	390,260,169.14	301,190,018.02
1 至 2 年	61,669,017.02	86,641,335.72
2 至 3 年	903,385.07	2,679,683.34
3 年以上	117,652,310.55	126,978,147.14
小 计	570,484,881.78	517,489,184.22
减：坏账准备	77,546,647.26	86,001,440.75
合 计	492,938,234.52	431,487,743.47

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021.06.30		
	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	5,435,172.41	0.95	5,435,172.41	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	565,049,709.37	99.05	72,111,474.85	12.76	492,938,234.52
其中：					
应收联营、合营组合	163,012,313.57	28.58	--	--	163,012,313.57
应收其他客户	402,037,395.80	70.47	72,111,474.85	17.94	329,925,920.95
合 计	570,484,881.78	100.00	77,546,647.26	13.59	492,938,234.52

(续)

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

按单项计提坏账准备：

名 称	2021.06.30			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
姗媿（上海）投资管理有限公司	1,969,494.20	1,969,494.20	100.00	无法收回
惠州市凤池岛旅游度假村有限公司	1,606,808.00	1,606,808.00	100.00	无法收回
黄妙华	735,029.80	735,029.80	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
赖荣聪	426,534.10	426,534.10	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
合 计	5,435,172.41	5,435,172.41	100.00	--

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

账 龄	2021.06.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	227,499,407.24	672,655.81	0.30
其中： 0-6 个月	208,814,523.63	--	--

账 龄	2021.06.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
6 个月-1 年	18,684,883.61	672,655.81	3.60
1 至 2 年	61,669,017.02	5,710,551.00	9.26
2 至 3 年	628,377.07	112,416.64	17.89
3 年以上	112,240,594.47	65,615,851.40	58.46
合 计	402,037,395.80	72,111,474.85	17.94

组合计提项目：应收其他客户（续）

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

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2020.12.31	本期变动金额				2021.06.30
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	86,001,440.75	-7,129,481.22	1,168,140.00	--	157,172.27	77,546,647.26

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
深圳融祺投资发展有限公司	105,910,567.69	18.57	--
上海启北置业有限公司	71,283,500.00	12.50	--
上海启佳置业有限公司	56,094,520.00	9.83	--
北京武夷房地产开发有限公司	54,380,783.49	9.53	--
中国银行股份有限公司	49,549,261.25	8.69	28,966,498.13
合 计	337,218,632.43	59.12	28,966,498.13

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2021.06.30	2020.12.31
-----	------------	------------

	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	149,412,072.11	24.57	82,707,567.73	14.47
1 至 2 年	84,322,983.60	13.87	119,572,331.62	20.93
2 至 3 年	245,384,858.08	40.35	239,879,225.28	41.98
3 年以上	128,944,595.42	21.21	129,252,270.86	22.62
合 计	608,064,509.21	100.00	571,411,395.49	100.00

(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%
中建二局第三建筑工程有限公司	163,550,969.01	26.90
中国建筑第二工程局有限公司	32,314,131.42	5.31
中天建设集团有限公司	21,859,921.25	3.60
苏州吴中供水有限公司	19,123,894.80	3.14
中建一局集团建设发展有限公司	11,667,901.05	1.92
合 计	248,516,817.53	40.87

4、其他应收款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
其他应收款	8,637,214,796.71	11,783,991,570.73

(1) 按账龄披露

账 龄	2021.06.30	2020.12.31
1 年以内		
其中：0-6 个月	6,790,138,258.44	7,165,848,815.86
6 个月-1 年	253,193,091.63	548,989,243.39
1 年以内小计：	7,043,331,350.07	7,714,838,059.25
1 至 2 年	859,453,119.43	2,986,438,690.54
2 至 3 年	637,579,759.84	803,687,754.45
3 年以上	194,919,702.58	387,059,967.11
小 计	8,735,283,931.92	11,892,024,471.35
减：坏账准备	98,069,135.21	108,032,900.62
合 计	8,637,214,796.71	11,783,991,570.73

(2) 按款项性质披露

项 目	2021.06.30	2020.12.31
保证金、备用金、押金	177,685,260.28	176,896,115.16

项 目	2021.06.30	2020.12.31
代付公维基金、水泥基金等	105,364,678.27	116,970,299.19
往来款	8,443,334,740.03	8,096,128,538.03
其他	8,899,253.34	3,502,029,518.97
小 计	8,735,283,931.92	11,892,024,471.35
减：坏账准备	98,069,135.21	108,032,900.62
合 计	8,637,214,796.71	11,783,991,570.73

(3) 坏账准备计提情况

2021 年 6 月 30 日，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	8,732,458,055.97	1.09	95,243,259.26	8,637,214,796.71
应收押金、备用金、保证金	177,685,260.28	--	--	177,685,260.28
应收联营、合营企业	7,995,321,068.29	--	--	7,995,321,068.29
应收其他客户	559,451,727.40	17.02	95,243,259.26	464,208,468.14
合 计	8,732,458,055.97	1.09	95,243,259.26	8,637,214,796.71

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

期末，处于第三阶段的坏账准备：

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

2020 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

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

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

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

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

① 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 12 月 31 日余额	105,207,024.67	--	2,825,875.95	108,032,900.62
2020 年 12 月 31 日余额在本期	--	--	--	--
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	-9,963,765.41	--	--	-9,963,765.41
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2021 年 06 月 30 日余额	95,243,259.26	--	2,825,875.95	98,069,135.21

② 本期计提坏账准备情况

类别	2020.12.31	本期变动金额				2021.06.30
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	108,032,900.62	-9,963,765.41	--	--	--	98,069,135.21

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津复地置业发展有限公司(以下简称天津复地)	往来款	2,506,972,720.65	2 年以内	28.70	--
武汉两湖半岛房地产开发有限公司(以下简称武汉两湖半岛)	往来款	1,853,177,904.24	1 年以内	21.22	--
北京融泰房地产开发有限公司(以下简称北京融泰)	往来款	980,691,181.09	1 年以内	11.23	--
北京未来科技城昌金置业有限公司(以下简称昌金置业)	往来款	657,905,748.60	1 年以内	7.53	--

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
惠州融拓置业有限公司(以下简称惠州融拓)	往来款	567,188,924.77	3 年以内	6.49	--
合计	--	6,565,936,479.35	--	75.17	--

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	2021.06.30			2020.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	67,511,463,800.13	513,025,873.79	66,998,437,926.34	66,956,754,380.22	869,641,581.66	66,087,112,798.56
开发产品	17,834,217,008.29	225,949,631.41	17,608,267,376.88	13,739,237,849.99	30,430,062.13	13,708,807,787.86
出租开发产品	2,290,929,516.80	--	2,290,929,516.80	2,193,738,617.55	--	2,193,738,617.55
周转材料	1,860,712.15	--	1,860,712.15	1,616,307.08	--	1,616,307.08
周转房	8,550,457.81	--	8,550,457.81	8,694,681.88	--	8,694,681.88
库存商品	930,149.49	--	930,149.49	954,140.72	--	954,140.72
酒店物资	4,254,028.19	--	4,254,028.19	4,734,701.59	--	4,734,701.59
合计	87,652,205,672.86	738,975,505.20	86,913,230,167.66	82,905,730,679.03	900,071,643.79	82,005,659,035.24

(2) 存货跌价准备

项目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.06.30
		计提	其他	转回或转销	其他	
金融街·金悦嘉苑(房山区良乡镇中心地块)	313,629,949.13	--	--	--	--	313,629,949.13
金融街·碧桂园·熙湖台(天津东丽湖03、04地块)	101,500,991.40	--	--	79,533,493.02	--	21,967,498.38
金融街·金悦府(佛山三水地块)	349,947,983.66	--	--	22,062,106.33	--	327,885,877.33
金融街·金悦府(新津金悦府项目)	59,670,776.29	--	--	59,478,734.03	--	192,042.26
金融街·花屿岛(新津御宾府项目)	44,891,881.18	--	--	-	--	44,891,881.18
北京颐璟万和	30,430,062.13	--	--	21,805.21	--	30,408,256.92
合计	900,071,643.79	--	--	161,096,138.59	--	738,975,505.20

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

截至 2021 年 6 月 30 日止, 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 9,066,683,205.60 元, 当期资本化率 2.21%-7.10%。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2021.06.30	2020.12.31	期末跌价准备
E1	未开工	--	--	16,364,500.00	16,364,500.00	--
E6	未开工	--	--	354,981,861.94	351,159,723.88	--
E6-A	未开工	--	--	448,725,497.58	443,099,565.03	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007年	2023-2029年	200.00亿	1,877,543,278.76	1,816,556,714.83	--
金融街·融景城（重庆融景城）	2011年	2021年	140.75亿	--	37,533,508.29	--
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2014年	2021/2022年	22.71亿	947,249,077.94	914,447,219.46	--
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	2015年	2021年	17.41亿	127,671,553.88	112,145,158.66	--
上海火车站北广场项目	2016年	2021年	149.79亿	1,488,573,270.51	2,475,562,896.82	--
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2016年	2021/2022年	28.98亿	853,157,976.66	749,960,729.01	--
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	2018年	2021/2022年	32.87亿	2,441,488,425.11	2,430,029,971.30	313,629,949.13
金融街·融府（周庄子项目）	2018年	2021年	38.97亿	1,058,827,099.69	1,035,781,175.12	--
金融街·金悦郡（廊坊安土 2017-3）	2018年	2022年	14.50亿	1,194,687,955.18	1,126,415,842.43	--
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2018年	2021/2022年	92.82亿	3,350,836,678.57	3,068,969,840.11	--
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	2018年	2021年	11.20亿	182,077,509.58	878,040,832.37	21,967,498.38
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	2018年	2021/2024年	41.12亿	2,265,743,942.90	2,772,748,548.10	--
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2018年	2021/2023/2024年	61.40亿	4,588,959,251.45	4,422,916,003.90	--
北京颐璟万和	2018年	2021年	29.78亿	--	851,109,323.32	--
金融街·金悦府（佛山三水地块）	2018年	2021年	26.30亿	889,958,309.68	2,288,454,312.22	132,344,502.84
金融街·融御（成都春熙路）	2018年	2022年	15.20亿	1,150,875,126.94	1,107,554,296.30	--
金融街·融御（武汉光谷广场项目）	2019年	2025年	27.72亿	476,462,771.36	475,934,083.77	--
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2019年	2021/2022年	20.75亿	662,307,462.34	579,406,887.33	--
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	2019年	2021年	27.42亿	2,076,796,740.61	2,001,966,429.95	--
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2019年	2021-2023年	32.15亿	856,991,973.39	1,081,716,136.37	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2021.06.30	2020.12.31	期末跌价准备
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	2019 年	2022/2023 年	68.80 亿	4,155,167,311.01	4,008,904,405.47	--
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	2019 年	2021 年	18.00 亿	1,113,947,729.81	1,056,624,463.58	--
金融街·金悦府（文化大道项目）	2018 年	2021/2024 年	85.76 亿	5,500,585,492.77	5,266,938,061.33	--
金融街·逸湖小镇（自来水地块）	2018 年	2021/2022 年	16.00 亿	982,068,055.06	857,591,373.48	--
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	2018 年	2021 年	14.03 亿	-	1,100,113,066.17	--
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	2019 年	2021 年	31.91 亿	2,400,460,320.42	2,238,418,784.83	--
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	2018 年	2021/2022 年	23.09 亿	908,766,736.39	1,502,278,065.66	192,042.26
金融街·花屿岛（新津御宾府项目）	2018 年	2021/2022 年	19.70 亿	1,279,438,166.32	1,170,162,033.03	44,891,881.18
金融街·金悦郡（佛山三水）	2019 年	2021/2022 年	28.30 亿	1,900,816,100.94	1,730,077,988.66	--
金融街·南海仙湖悦府（佛山南海丹灶）	2019 年	2021 年	12.91 亿	854,908,562.55	769,308,973.86	--
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	2019 年	2021/2022 年	52.00 亿	3,911,253,160.42	3,677,806,695.71	--
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	2019 年	2021 年	20.00 亿	1,309,067,026.88	1,201,394,541.46	--
金融街·金悦府（上海崇明项目（06A-01A 地）块）	2019 年	2022 年	19.87 亿	1,300,497,669.37	1,257,879,199.65	--
上海崇明项目（05A-01A 地）块	2019 年	2021 年	17.11 亿	1,355,699,069.24	1,230,228,035.04	--
金融街·融府（无锡梅村项目）	2019 年	2021 年	17.20 亿	1,266,507,789.93	1,139,305,610.31	--
金融街·融府（成都市成华区龙潭寺地	2019 年	2022 年	14.53 亿	1,133,282,994.24	1,035,072,369.01	--
金融街·古泉小镇（福泉地块项目）	2019 年	2023 年	19.42 亿	298,090,510.36	288,668,221.09	--
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	2019 年	2021/2022 年	17.21 亿	1,199,154,934.57	1,018,521,212.62	--
金融街·西青金悦府（天津南站项目）	2019 年	2021 年	17.16 亿	1,208,374,865.13	1,103,313,503.83	--
惠州仲恺德赛工业园项目	未开工	2023-2025 年	31.65 亿	678,468,646.30	676,975,698.14	--
金融街·金悦府（宝山项目）	2020 年	2022 年	29.18 亿	1,956,057,257.63	1,834,939,671.41	--
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	2020 年	2022/2023 年	33.46 亿	1,945,920,903.22	1,754,358,707.31	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2021.06.30	2020.12.31	期末跌价准备
上海金汇地块	2022 年	2023 年	20.88 亿	1,290,200,000.00	--	--
固安融府	2021 年	2024 年	24.85 亿	765,952,971.34	--	--
固安金悦府	2021 年	2025 年	35.99 亿	1,486,497,262.16	--	--
合 计	--	--	--	67,511,463,800.13	66,956,754,380.22	513,025,873.79

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30	期末跌价准备
B5 富凯大厦	2002 年	9,187,484.43	--	--	9,187,484.43	--
G2-6/7	2003 年	18,215,435.85	--	--	18,215,435.85	--
融华世家(大屯项目)	2010 年	501,942.37	--	--	501,942.37	--
金阳大厦	1997 年	3,373,654.42	--	--	3,373,654.42	--
金融街·金色漫香苑(北七家)	2013/2014 年	546,632.34	--	--	546,632.34	--
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2008-2020 年	1,524,999,892.00	--	120,280,264.99	1,404,719,627.01	--
重庆金融中心	2010/2011 年	6,452,285.28	--	--	6,452,285.28	--
重庆融城华府项目	2011 年	6,396,365.04	--	75,701.42	6,320,663.62	--
金融街·融景城(重庆融景城)	2013-2021 年	1,246,509,176.08	44,431,137.62	105,056,534.38	1,185,883,779.32	--
重庆金悦城项目	2012-2014 年	18,577,716.62	--	--	18,577,716.62	--
津门项目	2009/2010/2011 年	92,070,545.29	--	183,986.14	91,886,559.15	--
天津大都会项目	2012-2020 年	2,568,510,855.41	--	109,897,423.96	2,458,613,431.45	--
天津(南开)中心(天津世纪中心)	2013-2015 年	118,506,497.25	--	87,768.41	118,418,728.84	--
金融街(和平)中心	2014-2016 年	529,032,382.61	--	32,829,668.64	496,202,713.97	--
金融街·金色漫香林(三羊居住区居住、商业项)	2009-2012/2016 年	62,318,827.43	57,692,465.11	--	120,011,292.54	--
德胜国际中心	2008 年	33,602,181.58	--	--	33,602,181.58	--
金融街·金色漫香郡(大兴区黄村镇孙村项目)	2012/2013 年	2,904,959.49	--	--	2,904,959.49	--
金融街·园中园(通州商务园项目)	2012/2018 /2019/2020 年	1,143,118,525.76	1,907,373.57	--	1,145,025,899.33	--
北京融景城(衙门口住宅项目)	2010-2013 年	1,100,615.19	--	--	1,100,615.19	--
金融街·融汇(生物医药基地)	2014 年	8,136,709.83	--	72,348.08	8,064,361.75	--
南官嘉园(南官项目)	2015/2017 年	18,922,967.03	--	--	18,922,967.03	--
金融街(长安)中心(京西项)	2016 年	309,687,712.70	3,142,355.07	23,130,889.60	289,699,178.17	--

项目名称	竣工时间	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30	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	8,601,522.02	--	--	8,601,522.02	--
融德御府（萝岗长岭居项目）	2016/2017 年	62,984,313.51	--	5,932,390.25	57,051,923.26	--
融德澜湾（番禺市桥项目）	2016 年	89,911,846.32	--	2,472,134.93	87,439,711.39	--
重庆金悦熙城项目	2016 年	182,626,616.46	--	560,257.77	182,066,358.69	--
公园懿府（南苑项目）	2017/2018 年	189,043,191.30	--	90,924,835.29	98,118,356.01	--
天津诺丁山项目（张家窝 H 地块）	2017/2018 年	62,763,841.92	--	--	62,763,841.92	--
天津融汇（华苑项目）	2017 年	15,653,515.74	--	9,543,345.17	6,110,170.57	--
重庆金悦锦城项目	2017/2018 年	68,657,706.98	6,327,922.47	12,904,771.90	62,080,857.55	--
金融街·花溪小镇（广州花都北竹园项目）	2017/2019/2020 年	173,239,620.29	23,031,528.53	23,509,789.62	172,761,359.20	--
融德华府（荔湾区广钢新城一期项目）	2017 年	659,927,283.63	1,507,106.94	1,635,295.17	659,799,095.40	--
金融街·金茂·珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2017/2018/2019 年	463,075,230.09	--	88,376,591.99	374,698,638.10	--
金融街·融御（海珠区石岗项目）	2018 年	585,078,435.05	--	275,109,905.89	309,968,529.16	--
上海火车站北广场项目	2018/2019/2021 年	943,681,798.07	1,161,270,596.08	5,062,126.00	2,099,890,268.15	--
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2018/2019/2020 年	277,404,599.20	--	65,004,859.20	212,399,740.00	--
金融街·融府（周庄子项目）	2019 年	129,659,338.17	6,802,914.05	54,758,868.11	81,703,384.11	--
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	2020 年	197,895,013.20	--	29,702,672.74	168,192,340.46	--
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2020/2021 年	195,943,391.89	481,963,356.90	87,718,403.20	590,188,345.59	--
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	2020/2021 年	177,732,143.91	939,849,756.43	663,101,070.38	454,480,829.96	--
金融街·融悦广场（门头沟项目）	2020 年	410,828,989.27	--	--	410,828,989.27	--
北京颐璟万和	2020/2021 年	303,130,994.82	861,895,683.61	1,274,996.05	1,163,751,682.38	30,408,256.92
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2020/2021 年	77,251,461.72	137,250,434.98	122,279,828.54	92,222,068.16	--
金融街·融悦湾（苏州太湖新...）	2020 年	393,750,979.30	--	138,194,491.75	255,556,487.55	--
远洋·金融街西郊宸章（上海西...）	2020 年	79,143,948.65	--	29,927,110.45	49,216,838.20	--
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项...）	2020/2021 年	249,826,538.26	748,441,796.82	40,758,872.34	957,509,462.74	--

项目名称	竣工时间	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30	期末跌价准备
金融街·金悦府（佛山三水地...）	2021 年	--	1,414,624,982.34	140,144,989.33	1,274,479,993.01	195,541,374.49
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04）	2021 年	--	845,022,815.17	371,054,863.49	473,967,951.68	--
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	2021 年	--	1,194,520,344.13	1,183,136,356.34	11,383,987.79	--
合 计	--	13,739,237,849.99	7,929,682,569.82	3,834,703,411.52	17,834,217,008.29	225,949,631.41

(6) 出租开发产品明细情况

项目名称	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
F4-D（北）	4,601,711.72	--	67,506.78	4,534,204.94
B5 富凯大厦地上	35,684,145.30	--	1,014,736.56	34,669,408.74
B5 富凯大厦地下	12,984,103.72	--	229,644.48	12,754,459.24
C6 通泰大厦	55,825,240.99	--	1,106,687.16	54,718,553.83
G2-6/7	165,175.35	--	2,872.62	162,302.73
B1 地下	42,379,449.85	--	692,600.46	41,686,849.39
金融街·融景城（重庆融景城）	176,183,080.50	34,669,925.36	18,302,550.12	192,550,455.74
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	302,470,287.19	34,000,378.47	7,363,256.44	329,107,409.22
津塔项目	117,071,725.55	--	1,652,777.28	115,418,948.27
天津大都会项目	913,864,079.32	105,615,311.12	14,672,713.69	1,004,806,676.75
金融街（南开）中心（天津世纪中心）	219,976,410.67	8,074,694.11	12,952,473.18	215,098,631.60
金融街（和平）中心	120,611,033.86	31,193,756.31	2,598,620.47	149,206,169.70
金融街·融御（上海静安项目）	16,752,404.91	--	259,391.28	16,493,013.63
金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	117,678,543.63	271,491.60	58,152,421.67	59,797,613.56
金融街（长安）中心（京西商务中心）	30,496,846.79	--	511,883.58	29,984,963.21
重庆金悦熙城项目	8,905,772.98	--	78,360.96	8,827,412.02
重庆金悦锦城项目	16,298,155.48	5,280,850.71	3,339,797.93	18,239,208.26
重庆金悦城项目	342,978.18	--	3,809.43	339,168.75
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	1,447,471.56	--	448,202.71	999,268.85
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	--	1,539,488.75	4,690.38	1,534,798.37
合 计	2,193,738,617.55	220,645,896.43	123,454,997.18	2,290,929,516.80

6、其他流动资产

项 目	2021.06.30	2020.12.31
待抵扣及预缴增值税	1,495,438,401.79	1,263,257,066.46

项 目	2021.06.30	2020.12.31
预缴土地增值税	858,023,918.62	623,144,497.48
预缴企业所得税	578,235,388.25	493,119,030.73
土地整理金	123,983,020.00	123,983,020.00
合同取得成本	189,741,377.26	112,985,864.80
信托投资计划	80,437,607.63	80,437,607.63
预缴营业税	66,019,503.90	66,610,944.84
预缴城建税	5,347,984.32	5,712,845.38
预缴教育费附加	3,854,092.21	3,911,086.56
其他	8,997,616.07	1,599,763.96
合计	3,410,078,910.05	2,774,761,727.84

7、长期股权投资

被投资单位	2020.12.31	本期增减变动							2021.06.30	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
①合营企业											
北京石开房地产开发有限公司	32,468,021.28	--	--	34,174.50	--	--	--	--	--	32,502,195.78	--
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	4,556,863.33	--	--	--	--	--	--	--	--	4,556,863.33	--
深圳融祺投资发展有限公司（以下简称深圳融祺）	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
惠州融拓	11,399,408.52	--	--	-1,923,623.07	--	--	--	--	-4,766,408.70	4,709,376.75	--
武汉两湖半岛	233,904,877.86	--	--	-2,518,701.43	--	--	--	--	-27,373,539.40	204,012,637.03	--
上海复屹实业发展有限公司	164,409,375.52	--	--	-3,336,957.47	--	--	--	--	-38,492,030.87	122,580,387.18	--
小 计	446,738,546.51	--	--	-7,745,107.47	--	--	--	--	-70,631,978.97	368,361,460.07	--
②联营企业											
北京未来科技城昌融置业有限公司（以下简称昌融置业）	8,697,441.55	--	--	-337,515.64	--	--	--	--	-1,242,034.42	7,117,891.49	--
北京未来科技城昌金置业有限公司（以下简称昌金置业）	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京武夷房地产开发有限公司（以下简称武夷地产）	3,153,895,761.37	--	--	23,329,028.23	--	--	--	--	1,624,593.20	3,178,849,382.80	--
北京绿色交易所有限公司（以下简称北京绿交所）	98,098,244.80	--	--	-906,386.85	--	--	--	--	--	97,191,857.95	--
北京融筑房地产开发有限公司（以下简称融筑地产）	139,577,932.95	--	--	-4,199,593.91	--	--	--	--	--	135,378,339.04	--

被投资单位	2020.12.31	本期增减变动							2021.06.30	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
北京远和置业有限公司 (以下简称远和置业)	76,719,379.00	--	--	-14,872,909.39	--	--	--	--	1,099,442.77	62,945,912.38	--
天津万锦华瑞房地产开发有限公司 (以下简称天津万锦华瑞)	94,674,320.02	--	--	-73,673.52	--	--	--	--	--	94,600,646.50	--
北京融泰	207,344,064.13	--	--	-2,347,037.00	--	--	--	--	-1,675,269.69	203,321,757.44	--
重庆科世金置业有限公司 (以下简称重庆科世金)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无锡隽苑企业管理有限公司 (以下简称无锡隽苑)	161,626,473.22	--	--	-1,965,093.20	--	--	--	--	-22,622.41	159,638,757.61	--
北京京石融宁房地产开发有限公司 (以下简称京石融宁)	7,112,094.38	--	--	1,442,213.67	--	--	--	--	--	8,554,308.05	--
小 计	3,947,745,711.42	--	--	69,032.39	--	--	--	--	-215,890.55	3,947,598,853.26	--
合 计	4,394,484,257.93	--	--	-7,676,075.08	--	--	--	--	-70,847,869.52	4,315,960,313.33	--

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

8、其他非流动金融资产

种 类	2021.06.30	2020.12.31
非上市权益工具投资	538,980,000.00	538,980,000.00

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

非上市权益工具投资明细

被投资单位名称	在被投资单位 持股比例(%)	2021.06.30	2020.12.31
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	20.00	29,650,000.00	29,650,000.00
北京怀信融资担保有限公司	11.03	32,730,000.00	32,730,000.00
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	48,600,000.00	48,600,000.00
北京产权交易所有限公司	11.06	365,310,000.00	365,310,000.00
北京创新工场创业投资中心（有限合伙）	1.20	41,870,000.00	41,870,000.00
中证焦桐基金管理有限公司	10.53	20,820,000.00	20,820,000.00
合 计	--	538,980,000.00	538,980,000.00

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
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	40,831,823,855.85	1,127,635,795.98	3,710,000,000.00	38,249,459,651.83
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合 计	40,831,823,855.85	1,127,635,795.98	3,710,000,000.00	38,249,459,651.83

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	2020.12.31 公允价值	本期增加			本期减少		2021.06.30 公允价值	
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变动损益	投资性房地产 在建新增	处置		其他
一、成本合计	26,902,678,070.88	--	--	--	432,518,172.83	--	2,953,378,434.57	24,381,817,809.14
房屋建筑物	26,902,678,070.88	--	--	--	432,518,172.83	--	2,953,378,434.57	24,381,817,809.14
二、公允价值变动合计	13,929,145,784.97	--	--	695,117,623.15	--	--	756,621,565.43	13,867,641,842.69
房屋建筑物	13,929,145,784.97	--	--	695,117,623.15	--	--	756,621,565.43	13,867,641,842.69
三、账面价值合计	40,831,823,855.85	--	--	695,117,623.15	432,518,172.83	--	3,710,000,000.00	38,249,459,651.83
房屋建筑物	40,831,823,855.85	--	--	695,117,623.15	432,518,172.83	--	3,710,000,000.00	38,249,459,651.83

说明：

- ①公司投资性房地产均位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。
- ②公司投资性房地产由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为公允价值。

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

(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	171,915,592.22	3,683,242,384.88	3,683,242,384.88	--
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	21,847,964.02	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	258,581,667.76	6,912,403,152.04	6,912,403,152.04	--
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	4,077,897.60	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	8,234,946.54	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	17,927,298.51	1,914,316,596.88	1,914,316,596.88	--
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,793.18	73,050,159.89	2,253,962,344.67	2,253,962,344.67	--
德胜国际中心	中国北京市西城区德胜门外大街 77 号	31,886.78	31,386,436.90	925,044,678.00	925,044,678.00	--
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	27,716,425.41	2,330,068,113.39	2,330,068,113.39	--
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	35,002,778.36	602,802,106.32	602,802,106.32	--
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	6,428,271.60	713,002,212.59	713,002,212.59	--
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	65,565,182.25	4,580,442,384.63	4,580,442,384.63	--
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼	101,990.53	24,718,693.38	1,818,049,493.40	1,818,049,493.40	--
金融街·万科丰科中心	北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）	138,263.04	13,378,820.68	3,710,000,000.00	--	--
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	1,172,199.60	163,827,602.90	163,827,602.90	--

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
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	--	266,972,997.01	266,972,997.01	--
金融街·嘉粼融府(重庆 礼嘉项目)	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	37,033.76	322,202,014.27	322,202,014.27	--
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	--	579,725,179.88	579,725,179.88	--
北京颐璟万和	北京市大兴区黄村镇 DX00-0102-0702 地块 F1 住宅混 合公建用地	2,353.86	--	124,182,287.15	101,996,177.37	-23,832,012.26
沙坪坝地块(重庆磁器口 后街项目) (部分完工)	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	146,289.73	3,792,803.93	1,576,845,675.66	1,692,400,996.66	39,867,697.49
静安融悦中心 (部分完工)	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	199,901.67	--	5,399,235,065.42	6,365,383,249.14	679,081,937.92
武清金悦府(在建)	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,000.00	--	157,246,115.64	162,992,715.01	--
房山金悦嘉苑(在建)	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业 用地	7,940.00	--	115,901,379.96	115,901,379.96	--
两江新区水土项目 (在建)	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,232.37	--	277,419,217.84	281,425,617.96	--
苏州太湖新城项目 (在建)	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	109,586.00	--	911,129,950.09	956,793,347.28	--
黄鹤楼融御滨江(临江大 道 9 号项目) (在建)	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处	22,000.00	--	136,309,426.92	147,641,668.33	--
东莞金悦府(在建)	东莞市茶山镇下朗村	722.66	--	9,421,939.51	9,971,599.61	--
佛山金悦郡项目 (在建)	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	1,000.00	--	9,795,298.70	10,615,401.55	--
合 计		--	764,834,172.41	40,831,823,855.85	38,249,459,651.83	695,117,623.15

(4) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
美晟国际广场项目	1,914,316,596.88	尚在办理中
金融街·嘉邨融府（重庆礼嘉项目）	322,202,014.27	尚在办理中
北京颐璟万和	101,996,177.37	尚在办理中
静安融悦中心（部分完工）	6,365,383,249.14	尚在办理中
沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）（部分完工）	1,692,400,996.66	尚在办理中

10、固定资产

项 目	2021.06.30	2020.12.31
固定资产	2,590,355,611.41	2,640,496,242.01

固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
一、账面原值						
1. 2020.12.31	3,250,174,437.42	36,074,150.05	61,813,975.95	361,254,529.37	25,242,372.30	3,734,559,465.09
2. 本期增加金额	--	599,455.10	934,715.83	2,498,591.54	--	4,032,762.47
(1) 购置	--	599,455.10	934,715.83	2,498,591.54	--	4,032,762.47
(2) 在建工程/存货转入	--	--	--	--	--	--
(3) 企业合并增加	--	--	--	--	--	--
(4) 其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	169,800.00	3,222,143.33	2,766,314.26	1,658,520.14	7,816,777.73
(1) 处置或报废	--	169,800.00	3,115,468.42	2,766,314.26	1,658,520.14	7,710,102.82
(2) 转入投资性房地产	--	--	--	--	--	--
(3) 企业合并减少	--	--	106,674.91	--	--	106,674.91
4. 2021.06.30	3,250,174,437.42	36,503,805.15	59,526,548.45	360,986,806.65	23,583,852.16	3,730,775,449.83
二、累计折旧						
1. 2020.12.31	726,823,299.11	27,495,918.74	44,801,209.23	273,407,189.73	21,535,606.27	1,094,063,223.08
2. 本期增加金额	37,214,470.78	1,290,296.66	2,839,334.30	12,195,543.97	143,186.36	53,682,832.07
(1) 计提	37,214,470.78	1,290,296.66	2,839,334.30	12,195,543.97	143,186.36	53,682,832.07
(2) 企业合并增加	--	--	--	--	--	--
(3) 其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	164,081.59	2,896,325.37	2,658,960.68	1,606,849.09	7,326,216.73

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	运营设备	其他	合 计
(1) 处置或报废		164,081.59	2,819,328.58	2,658,960.68	1,606,849.09	7,249,219.94
(2) 转入投资性房地产	--	--	--	--	--	--
(3) 企业合并减少			76,996.79			76,996.79
4. 2021.06.30	764,037,769.89	28,622,133.81	44,744,218.16	282,943,773.02	20,071,943.54	1,140,419,838.42
三、减值准备						
1. 2020.12.31	--	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--	--
计提	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--	--
处置或报废	--	--	--	--	--	--
4. 2021.06.30	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1. 2021.06.30 账面价值	2,486,136,667.53	7,881,671.34	14,782,330.29	78,043,033.63	3,511,908.62	2,590,355,611.41
2. 2020.12.31 账面价值	2,523,351,138.31	8,578,231.31	17,012,766.72	87,847,339.64	3,706,766.03	2,640,496,242.01

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因
慕田峪房屋建筑物	250,418,446.02 尚在办理中
喜来登会所	47,112,929.88 尚在办理中
美晟国际广场项目	20,748,635.95 尚在办理中
凤池岛办公楼	8,078,573.77 尚在办理中

11、在建工程

项 目	2021.06.30	2020.12.31
在建工程	777,869,705.34	763,896,519.21

在建工程

项 目	2021.06.30			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
永晟酒店	763,325,083.35	--	763,325,083.35	763,325,083.35	--	763,325,083.35
缆车改造项目	14,327,174.13	--	14,327,174.13	353,988.00	--	353,988.00
慕田峪景观改造	217,447.86	--	217,447.86	217,447.86	--	217,447.86
合 计	777,869,705.34	--	777,869,705.34	763,896,519.21	--	763,896,519.21

12、使用权资产

项 目	房屋建筑物及其他
一、账面原值	
1. 2021.01.01	163,768,135.71
2. 本期增加金额	43,274,438.35
3. 本期减少金额	71,018.21
4. 2021.06.30	206,971,555.85
二、累计折旧	
1. 2021.01.01	--
2. 本期增加金额	35,039,634.75
3. 本期减少金额	--
4. 2021.06.30	35,039,634.75
三、减值准备	
1. 2021.01.01	--
2. 本期增加金额	--
3. 本期减少金额	--
4. 2021.06.30	--
四、账面价值	
1. 2021.06.30 账面价值	171,931,921.10
2. 2021.01.01 账面价值	163,768,135.71

13、无形资产

项 目	土地使用权	软件系统	合 计
一、账面原值			
1. 2020.12.31	728,342,169.04	136,618,823.55	864,960,992.59
2. 本期增加金额	--	3,249,668.06	3,249,668.06
购置	--	3,249,668.06	3,249,668.06
3. 本期减少金额	--	--	--
处置减少	--	--	--
4. 2021.06.30	728,342,169.04	139,868,491.61	868,210,660.65
二、累计摊销			
1. 2020.12.31	229,948,179.09	96,343,498.26	326,291,677.35
2. 本期增加金额	7,539,935.88	7,401,609.71	14,941,545.59
计提	7,539,935.88	7,401,609.71	14,941,545.59
3. 本期减少金额	--	--	--

项 目	土地使用权	软件系统	合 计
处置或报废	--	--	--
4. 2021.06.30	237,488,114.97	103,745,107.97	341,233,222.94
三、减值准备			
1. 2020.12.31	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 2021.06.30	--	--	--
四、账面价值			
1. 2021.06.30 账面价值	490,854,054.07	36,123,383.64	526,977,437.71
2. 2020.12.31 账面价值	498,393,989.95	40,275,325.29	538,669,315.24

14、长期待摊费用

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少		2021.06.30
			本期摊销	其他减少	
装修费	291,900.00	--	159,835.38	--	132,064.62

15、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	2021.06.30		2020.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	293,664,734.36	73,416,183.59	375,693,701.47	93,923,425.37
出租开发产品摊销	37,915,983.48	9,478,995.87	38,008,329.65	9,502,082.41
可抵扣亏损	2,439,741,750.08	609,935,437.52	3,012,910,881.59	753,227,720.40
结转以后年度抵扣的费用	26,747,230.56	6,686,807.64	26,598,607.71	6,649,651.93
已预提尚未支付的各项费用	5,590,388,546.92	1,397,597,136.73	6,518,332,985.64	1,629,583,246.41
未实现内部利润	1,225,231,625.88	306,307,906.47	1,155,257,726.52	288,814,431.63
小 计	9,613,689,871.28	2,403,422,467.82	11,126,802,232.58	2,781,700,558.15
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动及折旧	15,415,140,829.59	3,853,785,207.40	15,539,252,550.50	3,884,813,137.63
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51

项 目	2021.06.30		2020.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
其他非流动金融资产公允价值变动	340,910,000.00	85,227,500.00	340,910,000.00	85,227,500.00
合同取得成本	102,232,609.66	25,558,152.42	73,785,577.42	18,446,394.35
其他	--	--	3,393,800,000.00	848,450,000.00
小 计	15,864,964,673.29	3,966,241,168.33	19,354,429,361.96	4,838,607,340.49

16、其他非流动资产

项 目	2021.06.30	2020.12.31
信托业保障基金	158,398,500.00	169,479,315.00
B1地下人防车库	4,929,359.17	5,012,907.67
B5地下人防车库	21,781,269.54	22,166,778.78
B7地下人防车库	7,746,912.28	8,676,541.78
F2地下人防车库	15,526,640.77	16,938,794.29
F7/9地下人防车库	109,112,201.94	110,857,997.16
合 计	317,494,883.70	333,132,334.68

17、短期借款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
抵押借款	240,000,000.00	--
信用借款	10,000,000.00	2,510,000,000.00
合 计	250,000,000.00	2,510,000,000.00

18、应付票据

种 类	2021.06.30	2020.12.31
商业承兑汇票	107,575,337.38	68,143,253.43

19、应付账款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
地价款	707,031,628.00	61,931,628.00
工程款	8,065,540,957.04	7,509,702,281.01
应付货款	9,790,696.56	49,320,148.82
应付代理及服务费	14,245,488.89	16,057,245.84
其他	1,738,005.83	753,971.15
合 计	8,798,346,776.32	7,637,765,274.82

说明：账龄超过 1 年的重要应付账款主要系应付工程款。

20、预收款项

项 目	2021.06.30	2020.12.31
预收租金	225,307,228.53	276,264,628.85

21、合同负债

项 目	2021.06.30	2020.12.31
购房款	20,164,016,378.15	13,540,640,850.65
会费及门票等	30,463,262.48	18,306,402.09
合 计	20,194,479,640.63	13,558,947,252.74

(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
本期预售：		
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	1,190,866,775.21	本期预售
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	984,456,826.60	本期预售
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	920,985,807.40	本期预售
金融街·融府（成都市成华区龙潭寺地块）	821,978,245.87	本期预售
金融街·金悦府（文化大道项目）	704,342,558.72	本期预售
本期结利：		
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	1,385,533,446.61	本期结利
金融街·金悦府（新津金悦府项目）	566,407,811.70	本期结利
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	365,199,200.80	本期结利
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	319,999,616.51	本期结利
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	182,478,599.01	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	2021.06.30	2020.12.31	预计竣工时间
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	1,190,866,775.21	790,058,184.07	2021/2023 年
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	984,456,826.60	453,552,260.56	2021/2022 年
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	920,985,807.40	1,145,704,680.10	2021 年
金融街·融府（成都市成华区龙潭寺地块）	821,978,245.87	184,027,323.85	2022 年
金融街·金悦府（文化大道项目）	704,342,558.72	1,499,954,907.18	2021/2024 年
合 计	4,622,630,213.80	4,073,297,355.76	--

22、应付职工薪酬

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
短期薪酬	271,845,671.34	448,633,944.25	516,572,283.92	203,907,331.67
离职后福利-设定提存计划	4,963,914.78	49,325,684.83	47,518,701.62	6,770,897.99
辞退福利	--	162,498.13	162,498.13	--
合 计	276,809,586.12	498,122,127.21	564,253,483.67	210,678,229.66

(1) 短期薪酬

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
工资、奖金、津贴和补贴	198,121,099.15	375,770,643.87	447,355,070.43	126,536,672.59
职工福利费	--	7,866,359.65	7,866,359.65	--
社会保险费	3,869,958.65	21,878,860.12	22,167,071.94	3,581,746.83
其中：1. 医疗保险费	3,620,704.71	19,416,862.05	19,750,872.57	3,286,694.19
2. 工伤保险费	218,060.16	707,326.71	673,647.95	251,738.92
3. 生育保险费	31,193.78	1,754,671.36	1,742,551.42	43,313.72
住房公积金	1,984,337.73	29,658,239.47	29,654,405.47	1,988,171.73
工会经费和职工教育经费	67,870,275.81	13,459,841.14	9,529,376.43	71,800,740.52
合 计	271,845,671.34	448,633,944.25	516,572,283.92	203,907,331.67

(2) 设定提存计划

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	4,690,398.41	38,766,102.64	37,377,741.28	6,078,759.77
2. 失业保险费	184,328.52	1,448,172.18	1,397,503.67	234,997.03
3. 企业年金缴费	89,187.85	9,111,410.01	8,743,456.67	457,141.19
合 计	4,963,914.78	49,325,684.83	47,518,701.62	6,770,897.99

23、应交税费

税 项	2021.06.30	2020.12.31
土地增值税	2,913,519,429.58	3,538,012,451.31
企业所得税	123,845,252.49	459,979,773.02
增值税	112,184,459.66	376,066,801.61
城建税	9,544,820.41	26,602,858.56
教育费附加	7,172,320.49	19,401,933.45
个人所得税	3,304,662.00	4,500,640.63

税 项	2021.06.30	2020.12.31
房产税	15,072,299.94	276,793.49
其他	2,927,387.83	1,274,817.02
合 计	3,187,570,632.40	4,426,116,069.09

24、其他应付款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
应付股利	896,678,972.10	1,713,000.00
其他应付款	6,265,724,898.26	9,727,547,377.60
合 计	7,162,403,870.36	9,729,260,377.60

(1) 应付股利

项 目	2021.06.30	2020.12.31
应付普通股股利	896,678,972.10	--
荣成华泰汽车有限公司	--	1,713,000.00
合 计	896,678,972.10	1,713,000.00

(2) 其他应付款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
往来款	5,222,583,295.27	8,443,258,658.09
投标、租赁保证金等	585,871,628.52	566,056,044.39
代收代缴契税、维修基金等	123,833,062.44	139,636,410.73
违约金	165,915,370.86	166,214,853.95
资金占用费	126,726,746.78	343,754,854.81
其他	40,794,794.39	68,626,555.63
合 计	6,265,724,898.26	9,727,547,377.60

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金额	未偿还或未结转的原因
北京远乾置业有限公司	329,839,346.41	子公司股东借款
廊坊市城区房地产开发有限公司	179,556,487.27	子公司股东借款
北京市京西置地有限责任公司	132,178,768.47	子公司股东借款
四川雅居乐房地产开发有限公司	122,890,422.93	子公司股东借款
中交地产股份有限公司	122,890,422.93	子公司股东借款
湖北滨湖房地产开发有限公司	92,428,131.66	子公司股东借款
合 计	979,783,579.67	--

25、一年内到期的非流动负债

项 目	2021.06.30	2020.12.31
一年内到期的长期借款	9,925,145,423.06	7,015,157,681.60
一年内到期的应付债券	6,164,555,777.47	5,241,985,311.92
合 计	16,089,701,200.53	12,257,142,993.52

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
质押借款	250,000,000.00	--
抵押借款	1,416,882,873.06	919,637,681.60
保证借款	3,236,262,550.00	3,520,000.00
信用借款	5,022,000,000.00	6,092,000,000.00
合 计	9,925,145,423.06	7,015,157,681.60

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015年度第一期公募债（品种一）	4,000,000,000.00	2015/8/20	6 年	4,000,000,000.00
2016年度非公开公司债（第三期）	1,500,000,000.00	2016/6/1	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,500,000,000.00	2016/7/12	5 年	1,500,000,000.00
2016年度公开公司债（第一期）（品种一）	500,000,000.00	2016/10/13	5 年	500,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,100,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,100,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	2020.12.31	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2021.06.30
2015 年度第一期公募债（品种一）	3,992,726,239.93	--	92,863,710.00	2,537,301.48	--	4,088,127,251.41
2016 年度非公开公司债（第三期）	306,617,291.59	--	4,812,500.00	120,208.41	300,000,000.00	--
2016 年度非公开公司债（第四期）	438,607,997.65	--	8,815,000.00	207,002.32	--	447,629,999.97
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	504,033,782.75	--	8,825,000.00	252,478.14	--	513,111,260.89
2017 年第一期中期票据（品种二）	--	--	26,125,000.00	111,940.60	--	1,115,687,265.20
合 计	5,241,985,311.92	--	141,441,210.00	3,228,930.95	300,000,000.00	6,164,555,777.47

26、其他流动负债

项 目	2021.06.30	2020.12.31
-----	------------	------------

项 目	2021.06.30	2020.12.31
待转销项税	1,774,079,860.43	1,144,396,986.43

27、长期借款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
质押借款	1,159,000,000.00	1,159,000,000.00
抵押借款	20,081,898,252.00	19,997,373,955.59
保证借款	15,080,849,922.69	15,664,138,331.33
信用借款	15,344,515,145.32	17,481,900,000.00
小 计	51,666,263,320.01	54,302,412,286.92
减：一年内到期的长期借款	9,925,145,423.06	7,015,157,681.60
合 计	41,741,117,896.95	47,287,254,605.32

说明：

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

②抵押借款明细详见“附注六、50 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。

28、应付债券

项 目	2021.06.30	2020.12.31
2015 年度第二期公募债	102,627,056.30	101,465,277.50
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,042,314,383.06	2,009,785,957.62
2017 年第一期中期票据（品种二）	--	1,141,700,324.60
2018 年第一期中期票据（品种一）	--	725,962,810.41
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,631,996,634.42	2,700,008,767.07
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	--	519,366,660.19
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,526,496,550.53	1,559,758,640.75
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	--	412,270,624.24
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,110,822,459.07	1,134,654,676.10
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	--	511,274,553.00
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,002,522,407.66	1,023,805,731.99
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	998,819,648.67	1,020,389,242.65
2020 年度公开公司债（第一期）	2,067,440,451.77	2,031,833,433.43
2020 年度公开公司债（第二期）	2,062,869,648.74	2,026,518,794.02

项 目	2021.06.30	2020.12.31
2020 年度公开公司债（第三期）	1,031,434,824.37	1,013,259,397.01
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,540,312,477.17	1,510,607,303.71
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,499,145,511.82	1,470,293,786.96
2020 年度第二期中期票据	1,987,951,299.19	1,947,869,900.27
2020 年度第三期中期票据	2,582,200,854.36	2,531,319,798.60
2021 年度公开公司债（第一期）	913,619,842.23	--
2021 年度第一期中期票据	733,559,749.41	--
2021 年度公开公司债（第二期）	1,133,455,199.96	--
合 计	24,967,588,998.73	25,392,145,680.12

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015 年度第一期公募债（品种一）	4,000,000,000.00	2015/8/20	6 年	4,000,000,000.00
2015 年度第二期公募债	4,000,000,000.00	2015/8/31	7 年	4,000,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第三期）	1,500,000,000.00	2016/6/1	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度非公开公司债（第四期）	1,500,000,000.00	2016/7/12	5 年	1,500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期） （品种一）	500,000,000.00	2016/10/13	5 年	500,000,000.00
2016 年度公开公司债（第一期） （品种二）	2,000,000,000.00	2016/10/13	7 年	2,000,000,000.00
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,100,000,000.00	2017/3/9	5 年	1,100,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种一）	700,000,000.00	2018/3/28	5 年	700,000,000.00
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,600,000,000.00	2018/3/28	5 年	2,600,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期） （品种一）	500,000,000.00	2019/1/17	4 年	500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第一期） （品种二）	1,500,000,000.00	2019/1/17	5 年	1,500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期） （品种一）	400,000,000.00	2019/4/8	4 年	400,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第二期） （品种二）	1,100,000,000.00	2019/4/8	5 年	1,100,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第三期） （品种一）	500,000,000.00	2019/5/23	4 年	500,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第三期） （品种二）	1,000,000,000.00	2019/5/23	5 年	1,000,000,000.00
2019 年度非公开公司债（第四期） （品种二）	1,000,000,000.00	2019/6/17	5 年	1,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第一期）	2,000,000,000.00	2020/7/24	3 年	2,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020 年度公开公司债（第二期）	2,000,000,000.00	2020/8/11	5 年	2,000,000,000.00
2020 年度公开公司债（第三期）	1,000,000,000.00	2020/8/25	5 年	1,000,000,000.00
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,500,000,000.00	2020/9/22	3 年	1,500,000,000.00
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,460,000,000.00	2020/9/22	5 年	1,460,000,000.00
2020 年度第二期中期票据	1,940,000,000.00	2020/11/18	5 年	1,940,000,000.00
2020 年度第三期中期票据	2,530,000,000.00	2020/12/10	5 年	2,530,000,000.00
2021 年度公开公司债（第一期）	900,000,000.00	2021/1/12	5 年	900,000,000.00
2021 年度第一期中期票据	730,000,000.00	2021/3/22	5 年	730,000,000.00
2021 年度公开公司债（第二期）	1,130,000,000.00	2021/5/13	5 年	1,130,000,000.00
合计	39,090,000,000.00	--	--	39,090,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	2020.12.31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2021.06.30
2015 年度第一期公募债（品种一）	3,992,726,239.93	-	92,863,710.00	2,537,301.48	-	4,088,127,251.41
2015 年度第二期公募债	101,465,277.50	-	1,114,736.16	47,042.64	-	102,627,056.30
2016 年度非公开公司债（第三期）	306,617,291.59	-	4,812,500.00	120,208.41	300,000,000.00	-
2016 年度非公开公司债（第四期）	438,607,997.65	-	8,815,000.00	207,002.32	-	447,629,999.97
2016 年度公开公司债（第一期）（品种一）	504,033,782.75	-	8,825,000.00	252,478.14	-	513,111,260.89
2016 年度公开公司债（第一期）（品种二）	2,009,785,957.62	-	32,000,000.00	528,425.44	-	2,042,314,383.06
2017 年第一期中期票据（品种二）	1,141,700,324.60	-	26,125,000.00	111,940.60	-	1,115,687,265.20
2018 年第一期中期票据（品种一）	725,962,810.41	-	8,855,000.00	602,189.59	700,000,000.00	-
2018 年第一期中期票据（品种二）	2,700,008,767.07	-	68,640,000.00	627,867.35	-	2,631,996,634.42
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种一）	519,366,660.19	-	1,804,166.67	479,173.14	500,000,000.00	-
2019 年度非公开公司债（第一期）（品种二）	1,559,758,640.75	-	33,525,000.00	262,909.78	-	1,526,496,550.53
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种一）	412,270,624.24	-	4,200,000.00	329,375.76	400,000,000.00	-
2019 年度非公开公司债（第二期）（品种二）	1,134,654,676.10	-	24,035,000.00	202,782.97	-	1,110,822,459.07
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种一）	511,274,553.00	-	8,437,500.00	537,947.00	500,000,000.00	-
2019 年度非公开公司债（第三期）（品种二）	1,023,805,731.99	-	21,450,000.00	166,675.67	-	1,002,522,407.66
2019 年度非公开公司债（第四期）（品种二）	1,020,389,242.65	-	21,750,000.00	180,406.02	-	998,819,648.67
2020 年度公开公司债（第一期）	2,031,833,433.43	-	35,000,000.00	607,018.34	-	2,067,440,451.77
2020 年度公开公司债（第二期）	2,026,518,794.02	-	36,000,000.00	350,854.72	-	2,062,869,648.74
2020 年度公开公司债（第三期）	1,013,259,397.01	-	18,000,000.00	175,427.36	-	1,031,434,824.37

债券名称	2020.12.31	本期发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本期偿还	2021.06.30
2020 年度第一期中期票据（品种一）	1,510,607,303.71	-	29,025,000.00	680,173.46	-	1,540,312,477.17
2020 年度第一期中期票据（品种二）	1,470,293,786.96	-	28,470,000.00	381,724.86	-	1,499,145,511.82
2020 年度第二期中期票据	1,947,869,900.27	-	39,576,000.00	505,398.92	-	1,987,951,299.19
2020 年度第三期中期票据	2,531,319,798.60	-	50,220,500.00	660,555.76	-	2,582,200,854.36
2021 年度公开公司债（第一期）	-	900,000,000.00	15,930,000.00	-2,310,157.77	-	913,619,842.23
2021 年度第一期中期票据	-	730,000,000.00	6,843,750.00	-3,284,000.59	-	733,559,749.41
2021 年度公开公司债（第二期）	-	1,130,000,000.00	6,554,000.00	-3,098,800.04	-	1,133,455,199.96
小 计	30,634,130,992.04	2,760,000,000.00	632,871,862.83	1,861,921.33	2,400,000,000.00	31,132,144,776.20
减：一年内到期的应付债券	5,241,985,311.92	-	141,441,210.00	3,228,930.95	300,000,000.00	6,164,555,777.47
合 计	25,392,145,680.12	2,760,000,000.00	491,430,652.83	-1,367,009.62	2,100,000,000.00	24,967,588,998.73

29、租赁负债

项 目	2021.06.30	2021.01.01
租赁付款额	198,388,039.65	173,178,827.22
未确认的融资费用	-10,744,762.60	-11,007,632.71
合 计	187,643,277.05	162,171,194.51

30、股本

项 目	2020.12.31		本期增减变动 (+、-)				2021.06.30	
	金额	比例 (%)	发行新股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份								
1.国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	1,293,861.00	0.04	--	--	-187,690.00	-187,690.00	1,106,171.00	0.04
其中：境内法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	1,293,861.00	0.04	--	--	-187,690.00	-187,690.00	1,106,171.00	0.04
4.外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	1,293,861.00	0.04	--	--	-187,690.00	-187,690.00	1,106,171.00	0.04
二、无限售条件股份								
1.人民币普通股	2,987,636,046.00	99.96	--	--	187,690.00	187,690.00	2,987,823,736.00	99.96
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	2,987,636,046.00	99.96	--	--	187,690.00	187,690.00	2,987,823,736.00	99.96
三、股份总数	2,988,929,907.00	100.00	--	--	--	--	2,988,929,907.00	100.00

31、资本公积

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
股本溢价	6,847,777,248.82	--	--	6,847,777,248.82
其他资本公积	41,773,057.73	--	--	41,773,057.73
合 计	6,889,550,306.55	--	--	6,889,550,306.55

32、其他综合收益

项 目	2020.12.31	本期发生金额					2021.06.30
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其他综合收 益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
1.重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	--	--	--	--	--	--	--
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	766,104,326.21	-13,289.42	--	--	-13,289.42	--	766,091,036.79
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	--	--	--	--	--	--	--
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	--	--	--	--	--	--	--
4.现金流量套期损益的有效部分	--	--	--	--	--	--	--
5.外币财务报表折算差额	1,620,282.60	-13,289.42	--	--	-13,289.42	--	1,606,993.18
6.存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	764,484,043.61	--	--	--	--	--	764,484,043.61
其他综合收益合计	766,104,326.21	-13,289.42	--	--	-13,289.42	--	766,091,036.79

说明：其他综合收益税后净额本期发生额为-13,289.42 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-13,289.42 元。

33、盈余公积

项 目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.06.30
法定盈余公积	1,494,464,953.50	--	--	1,494,464,953.50

34、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	24,254,904,020.64	22,598,933,743.44	--
调整 期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	--	54,211,774.54	--
调整后 期初未分配利润	24,254,904,020.64	22,653,145,517.98	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	604,105,204.06	2,498,437,474.76	--
减: 提取法定盈余公积	--	--	--
提取任意盈余公积	--	--	--
提取一般风险准备	--	--	--
应付普通股股利	896,678,972.10	896,678,972.10	--
应付其他权益持有者的股利	--	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	23,962,330,252.60	24,254,904,020.64	--

35、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	5,473,150,118.19	3,697,548,048.89	5,867,050,220.47	3,372,570,479.77

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	4,387,084,820.44	3,371,861,954.23	4,810,200,324.71	3,100,747,832.67
物业出租	833,854,372.77	77,974,890.51	898,322,366.73	63,574,311.14
物业经营	193,331,967.07	206,845,209.57	107,490,741.33	165,735,585.64
其他收入	58,878,957.91	40,865,994.58	51,036,787.70	42,512,750.32
合 计	5,473,150,118.19	3,697,548,048.89	5,867,050,220.47	3,372,570,479.77

36、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	-48,880,382.10	446,294,717.47
房产税	147,530,129.08	141,089,710.90
城市维护建设税	28,291,450.39	25,965,189.43
教育费附加	22,391,407.88	19,542,320.94
土地使用税	12,650,442.39	11,518,925.41
印花税	10,238,348.55	11,558,590.08
营业税	390,731.72	176,785.59
其他	2,254,474.41	1,588,722.24
合 计	174,866,602.32	657,734,962.06

注释：本期部分项目完成土地增值税清算，根据清算结果调整已计提税金。

37、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	133,150,696.78	93,802,055.27
办公事务及业务活动费	210,835,312.99	145,451,175.68
物业管理租赁费	50,135,867.80	35,970,917.00
合 计	394,121,877.57	275,224,147.95

38、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	142,309,395.76	75,509,028.64
办公事务及业务活动费	39,445,516.31	42,099,060.62
物业管理租赁费	5,954,737.40	5,813,554.45
合 计	187,709,649.47	123,421,643.71

39、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	2,190,585,008.52	2,411,805,151.59
减：利息资本化	1,104,623,323.00	1,353,820,988.57
利息费用	1,085,961,685.52	1,057,984,163.02
减：利息收入	391,331,869.88	360,139,133.70
汇兑损益	-21,966.49	23,208.09
手续费及其他	5,532,367.30	7,193,621.17
合 计	700,140,216.45	705,061,858.58

40、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	637,486.61	1,584,131.08	与收益相关
景区补助	79,792.08	161,439.54	与收益相关
专项补贴、奖励及税费返还	3,010,019.04	11,985,188.28	与收益相关
进项税加计扣除	4,491,571.55	1,286,948.28	与收益相关
合 计	8,218,869.28	15,017,707.18	--

41、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	-7,676,075.08	-41,041,870.61
处置长期股权投资产生的投资收益	-14,313,642.53	--
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	7,025,934.93	3,197,829.46
其他	--	9,912,758.16
合 计	-14,963,782.68	-27,931,282.99

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	695,117,623.15	--

43、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	8,297,621.22	-42,146,920.62
其他应收款坏账损失	9,963,765.41	-13,971,138.96
合 计	18,261,386.63	-56,118,059.58

44、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-226,012.86	-347,154.47

45、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	175,020.91	1,243.26	175,020.91
客户违约金收入	11,744,799.25	13,942,134.47	11,744,799.25
其他	415,885.07	310,246.38	415,885.07
合 计	12,335,705.23	14,253,624.11	12,335,705.23

46、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	182,993.94	264,735.78	182,993.94
违约金及罚款	2,013,582.74	17,717,763.00	2,013,582.74
对外捐赠支出	25,000.00	610,021.40	25,000.00
其他	84,849.32	154,398.95	84,849.32
合 计	2,306,426.00	18,746,919.13	2,306,426.00

47、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	772,049,653.35	439,244,680.25
递延所得税费用	-392,472,918.20	-168,081,354.90
合 计	379,576,735.15	271,163,325.35

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,035,201,086.24	659,165,043.52
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	258,800,271.56	164,791,260.88
某些子公司适用不同税率的影响	-458,444.49	28,622.04
对以前期间当期所得税的调整	-29,420,683.49	-1,121,224.95
权益法核算的合营企业和联营企业损益	1,919,018.77	10,260,467.65
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,499,183.00	-750,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失	--	--
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）	-180,119.42	-3,380,863.39
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	150,415,875.22	101,335,063.12
所得税费用	379,576,735.15	271,163,325.35

48、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	640,891,650.90	999,252,221.21
利息收入	150,687,365.07	67,251,781.56
专项补贴收入	3,576,121.02	13,744,124.27
投标保证金	14,030,760.00	--
意向金	315,000,000.00	--
资金占用费	3,474,428,000.00	--
其他	119,391,323.20	109,992,558.25
合 计	4,718,005,220.19	1,190,240,685.29

(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	1,114,235,855.40	2,221,597,860.34
销售费用-大额	214,064,498.74	150,162,683.50
管理费用-大额	33,833,468.48	37,160,524.49
投标保证金	--	400,360,000.00
代付款项	25,437,385.48	--
退意向金	1,236,411,700.00	--
退房资金占用费	274,031,741.74	--
金融机构手续费	4,677,219.07	7,193,621.17
其他	80,701,008.12	31,603,387.90
合 计	2,983,392,877.03	2,848,078,077.40

(3) 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
处置子公司支付给少数股东的现金	1,622,568,500.00	--

(4) 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
新租赁准则租赁付款额	33,276,361.82	--

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	655,624,351.09	388,001,718.17
加：信用减值损失	-18,261,386.63	56,118,059.58
固定资产折旧	88,722,466.82	50,985,045.61
无形资产摊销	14,941,545.59	15,600,772.66
长期待摊费用摊销	159,835.38	300,766.05
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）	226,012.86	347,154.47
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,973.03	263,492.52
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-695,117,623.15	--
财务费用（收益以“-”号填列）	1,085,974,974.94	1,057,986,151.87
投资损失（收益以“-”号填列）	14,963,782.68	27,931,282.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	290,737,862.60	-175,920,135.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-683,210,780.80	7,838,780.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,409,484,564.80	-692,537,280.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,546,929,594.97	-1,810,438,749.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,374,069,986.80	-539,441,913.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,266,284,031.38	-1,612,964,854.51
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	18,284,502,796.51	10,654,484,655.93
减：现金的期初余额	18,705,144,141.72	10,913,842,974.90
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	-420,641,345.21	-259,358,318.97

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	18,284,502,796.51	18,705,144,141.72
其中：库存现金	212,631.58	294,046.46
可随时用于支付的银行存款	18,284,246,610.80	18,704,838,699.01
可随时用于支付的其他货币资金	43,554.13	11,396.25
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	18,284,502,796.51	18,705,144,141.72
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	110,042,236.08	111,985,158.30

50、所有权或使用权受到限制的资产

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权	1,505,201,469.66	1,509,204,653.40	固定资产、无形资产、投资性房地产	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,683,242,384.88	3,683,242,384.88	投资性房地产	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	56,611,352.41	57,855,733.45	存货	用于借款抵押
A1 土地使用权和房屋所有权	602,802,106.32	602,802,106.32	投资性房地产	用于借款抵押
A5 土地使用权和房屋所有权	6,912,403,152.04	6,912,403,152.04	投资性房地产	用于借款抵押
C3 土地使用权和房屋所有权	201,559,920.92	201,559,920.92	投资性房地产	用于借款抵押
E2 土地使用权和房屋所有权	632,831,555.73	632,831,555.73	投资性房地产	用于借款抵押
津塔写字楼 461 套产权	2,330,068,113.39	2,330,068,113.39	投资性房地产	用于借款抵押
惠州部分土地使用权	15,481,522.50	15,481,522.50	存货、固定资产、无形资产	用于借款抵押
金融街海伦中心项目	4,580,442,384.63	4,580,442,384.63	投资性房地产	用于借款抵押
金融街·融府(周庄子项目)	1,071,819,175.37	1,048,726,999.92	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(廊坊)土地使用权	2,416,842,108.38	2,416,842,108.38	存货	用于借款抵押
金融街·融御(成都春熙路)	332,204,380.32	470,666,853.32	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(新津金悦府项目)	1,032,484,793.84	1,026,035,926.50	存货	用于借款抵押

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
北京颐璟万和	1,246,965,165.51	1,260,954,889.95	存货、投资性房地产	用于借款抵押
天津瑞吉酒店物业产权	734,247,955.06	744,750,852.46	固定资产、无形资产	用于借款抵押
金融街·御宾府土地使用权	806,656,494.71	806,815,394.71	存货	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店	520,418,062.12	530,050,188.76	固定资产、无形资产	用于借款抵押
融兴全部土地使用权及融悦景苑 89 号楼 1,631.34 平米在建建筑物	3,639,335,882.43	3,639,335,882.43	存货、投资性房地产	用于借款抵押
西青金悦府整宗土地使用权及部分在建工程抵押	976,440,000.00	--	存货	用于借款抵押
苏州融拓 13# 地块土地使用权	--	1,062,111,041.42	存货	用于借款抵押
苏州融拓 14# 地块土地使用权	--	1,055,758,379.31	存货	用于借款抵押
金融街·金悦融庭(常熟市 2018A--010 地块住宅用房项目)土地使用权	--	1,423,054,212.38	存货	用于借款抵押
无锡鸿山项目土地使用权	911,164,686.00	962,362,519.59	存货	用于借款抵押
无锡梅村项目土地使用权	932,196,911.60	932,196,911.60	存货	用于借款抵押
上海崇明项目(06A-01A 地块)土地使用权	1,138,939,654.70	1,138,939,654.70	存货	用于借款抵押
上海崇明项目(05A-01A 地块)土地使用权及在建工程	--	1,038,015,054.42	存货	用于借款抵押
苏州市苏地 2019-WG-14 号地块土地使用权	3,206,622,525.40	3,206,622,525.40	存货	用于借款抵押
金融街融御滨江土地使用权及在建工程	504,222,100.00	818,940,000.00	存货、投资性房地产	用于借款抵押
金融街·金悦府(文化大道项目)一期在建工程	259,089,600.00	259,089,600.00	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(文化大道项目)二、三期在建工程	76,503,800.00	--	存货	用于借款抵押
重庆礼嘉项目部分土地使用权	758,028,374.53	758,028,374.53	存货、投资性房地产	用于借款抵押
水土复兴两江融府项目部分土地使用权	177,544,270.89	--	存货	用于借款抵押
金融街·金悦府(顺德陈村项目)在建工程抵押	600,000,000.00	--	存货	用于借款抵押
慕田峪长城山庄不动产	271,167.05	304,552.34	固定资产	用于借款抵押
慕田峪缆车公司 80% 股权	8,000,000.00	8,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押
湖北当代盛景投资有限公司 80% 股权	480,000,000.00	480,000,000.00	长期股权投资	用于借款质押

受限的资产	期末账面价值	期初账面价值	科目	受限原因
保函保证金	100,000,000.00	100,000,000.00	货币资金	履约保函 保证金
按揭保证金	10,042,236.08	11,985,158.30	货币资金	用于按揭 贷款连带 保证

51、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			1,015,588.03
其中：美元	74,417.59	6.4601	480,745.07
港币	642,762.84	0.8321	534,842.96

七、合并范围的变动

1、新设子公司

固安融筑房地产开发有限公司	固安融兴房地产开发有限公司
苏州熠廷企业咨询管理有限公司	苏州熠彤企业咨询管理有限公司
苏州熠焱企业咨询管理有限公司	苏州熠皓企业咨询管理有限公司
苏州熠循企业咨询管理有限公司	上海融廷置业有限公司

2、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资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
北京金丰万晟置业有限公司	1,112,559,200.86	100%	股权转让	2021年1月28日	完成工商变更	-14,240,374.59

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街2号楼04层402-L414-A-1号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(遵化)产城融合发展有限公司	遵化市	河北省遵化市北二环西路南侧	旅游资源开发与经营	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(遵化)房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街金禧丽景(遵化)酒店管理有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	餐饮、住宿服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化古泉小镇旅游发展有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	旅游资源开发和经营管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融晟旅游发展有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	商务服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
遵化融泉房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	房地产开发	--	70.00	直接设立	四级子公司
遵化融融房地产开发有限公司	遵化市	河北省遵化市汤泉乡汤泉村东	房地产开发	--	51.00	直接设立	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街(北京)置地有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 11 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京德胜投资有限责任公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 701 室	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
金融街融辰(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京融晟置业有限公司	北京市	北京市门头沟区石龙西路 58 号永定镇政府办公楼 YD156	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市	北京市西城区西绦胡同 63 号	汽车修理	100.00	--	收购	二级子公司
金融街长安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区瑞雪道 29 号 9# 厂房	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融玺企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
廊坊市融方房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河高新技术产业区普照营村(人才家园 B 座 3010 号房间)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
廊坊市融尚房地产开发有限公司	廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路 99 号 1 幢 1406 号房	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融平企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-34	企业管理	--	51.00	直接设立	三级子公司
北京融德房地产开发有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 310 室	房地产开发	--	51.00	直接设立	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京金天恒置业有限公司	北京市	北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31	投资管理	--	50.00	直接设立	三级子公司
金融街(北京)商务园置业有限公司	北京市	北京市通州区新华北路 55 号 518 室	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 8 号楼 4 层 405	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金石融景房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区阜石路 165 号院 3 号楼 606	房地产开发	80.00	--	直接设立	二级子公司
北京永晟酒店管理有限公司	北京市	北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101	餐饮、住宿服务	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606	房地产开发	51.00	--	直接设立	二级子公司
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	旅游服务业、房地产开发	70.00	--	收购	二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业	--	56.00	收购	三级子公司
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心 D7 号	销售日用百货	--	70.00	直接设立	三级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街升达(北京)科技有限公司	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 601 室	技术开发、技术咨询	--	90.00	直接设立	三级子公司
北京金融街资产管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金凯运动健康管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼-01 层-102-B116D 号	健康管理、健身服务	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街丙 17 号 11 层	房地产开发、住宿、中西餐、酒等	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街广安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区建学胡同 36 号 2 幢 005	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融丰置业有限公司	北京市	北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
北京金融街京西置业有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 606	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
北京融轩企业管理服务有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 3 号楼 6 层 609	企业管理；会议服务；酒店管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
北京融嘉房地产开发有限公司	北京市	北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
天津融承和景企业管理咨询有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
天津融承和兴置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交口东北侧天安创新科技产业园二区 3-3-301-1	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街津塔(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区大沽北路 2 号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立	三级子公司
金融街融拓(天津)置业有限公司	天津市	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2-1-1401	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州融拓置业有限公司	苏州市	苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街融展(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103、104 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津恒通华创置业有限公司	天津市	天津滨海高新区华苑产业区海泰南北大街 67 号融汇景苑 22-1-501	房地产开发	--	90.00	收购	三级子公司
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖(旅游开发公司内)	房地产开发	--	100.00	收购	三级子公司
金融街融兴(天津)置业有限公司	天津市	天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地 C02 楼 310 室-132(集中办公区)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市和平区南市街南市大街与福安大街交口天汇广场 2-501	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108	房地产开发	--	50.00	直接设立	四级子公司
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111	企业管理咨询	--	34.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融园置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖科技园 1 号楼) 1-302-20 室	房地产开发	--	34.00	直接设立	四级子公司
天津融承和信投资有限公司	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308	投资	--	100.00	直接设立	三级子公司
天津丽湖融景置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园(景湖科技园 1 号楼)1-401-06 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
天津万锦晟祥房地产开发有限公司	天津市	天津市西青区中北镇万卉路 5 号 2 号楼 201	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
天津万利融汇置业有限公司	天津市	天津市西青区李七庄街秀川国际大厦 A 座 315-1	房地产开发	--	34.00	收购	四级子公司
金融街津门(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区四平东道 79 号 311	房地产开发	99.96	0.04	直接设立	二级子公司
融信(天津)投资管理有限公司	天津市	天津自贸试验区(空港经济区)空港国际物流区第二大街 1 号 212 室	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
京津融都(天津)置业有限公司	天津市	天津市武清区高村镇高王路西侧 90 号 116-6 (集中办公区)	房地产开发项目筹建	80.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街重庆融拓置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路 88 号融景中心 B 塔 25 层	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融玺置业有限公司	重庆市	重庆市九龙坡区青龙村 24 号附 1 至附 8 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
常熟融展置业有限公司	常熟市	常熟市香山路 88 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
金融街重庆融航置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区土主镇月台路 18 号【口岸贸易服务大厦】B1 单元 5 楼 503-615 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金铎实业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥 108 号 1 幢	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆裕隆实业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街 167 号附 3 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融平置业有限公司	重庆市	重庆市北部新区星光大道 62 号(海王星科技大厦 B 区 6 楼 1#)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
重庆金融街融迈置业有限公司	重庆市	重庆市北碚区云汉大道 117 号附 375 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海杭钢嘉杰实业有限公司	上海市	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层(集中登记地)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海静盛房地产开发有限公司	上海市	上海市静安区安远路 127 号 2 幢 1 层 C2 室(集中登记地)	房地产开发	100.00	--	收购	二级子公司
上海融迈置业有限公司	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城桥经济开发区)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融阳置业有限公司	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城桥经济开发区)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街(上海)投资有限公司	上海市	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
苏州融太置业有限公司	苏州市	苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发	--	80.00	直接设立	三级子公司
上海融栩实业有限公司	上海市	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 E 座 773R 室	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
无锡融展置业有限公司	无锡市	无锡市新吴区新洲路 228 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融展置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融兴置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
上海融御置地有限公司	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	四级子公司
无锡融拓置业有限公司	无锡市	无锡市新吴区鸿山街道锡协路 208 号-1	房地产开发	--	100.00	直接设立	五级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
上海远乾企业管理咨询有限公司	上海市	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15	企业管理等	--	100.00	收购	三级子公司
上海远绪置业有限公司	上海市	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室	房地产开发	--	50.00	收购	四级子公司
金融街广州置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
佛山融展置业有限公司	佛山市	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办事处 315 室（仅作办公场所使用，住所申报）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融麒投资有限公司	广州市	广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房	投资管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融御置业有限公司	广州市	广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融方置业有限公司	广州市	广州市荔湾区金钰街 19 号 101 房	房地产开发	--	50.00	直接设立	三级子公司
广州融辰置业有限公司	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四（仅限办公用途使用）	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州融都置业有限公司	广州市	广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
佛山融筑置业有限公司	佛山市	佛山市南海区丹灶镇建沙路东三区 3 号联东优谷园 10 座 201A	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
广州金融街融展置业有限公司	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
金融街(深圳)投资有限公司	深圳市	深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301	投资管理	100.00	--	直接设立	二级子公司
深圳融平实业有限公司	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
深圳融辰实业有限公司	深圳市	深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
融展(深圳)实业有限公司	深圳市	深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 3 号福新大厦 3 单元 218	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
惠州融腾置业有限公司	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍 2)	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州惠阳置业有限公司	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村(宿舍 2)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
东莞融麒置业有限公司	东莞市	广东省东莞市茶山镇乐居五路 1 号 144 室	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
深圳金禧美程旅行社有限公司	深圳市	深圳市罗湖区南湖街道迎春路海外联谊大厦四层 C06a	旅游服务业	--	100.00	直接设立	三级子公司
金融街惠州置业有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28	--	直接设立	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	场地租赁、体育健身、游艇项目投资、游艇驾驶员、摩托艇驾驶员培训、游艇会经营管理等	--	91.28	直接设立	三级子公司
金融街(惠州)金禧丽景酒店管理有限责任公司	惠州市	惠东县巽寮管委会巽寮村海滨公路下侧(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	三级子公司
金融街控股(香港)有限公司	香港	香港中环花园道 3 号中国工商银行大厦 16 楼	投资、融资	100.00	--	直接设立	二级子公司
StartPlusInvestmentlimited(启添投资有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
PowerStriveLimited(振威有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资	--	100.00	直接设立	三级子公司
StepmountLimited(晋步有限公司)	香港	SUITES 1604-6 CBC TOWER 3 Garden RD Central HONG KONG	投资、融资	--	100.00	直接设立	四级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街成都置业有限公司	成都市	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道 383 号 G 座 4 层 401 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
成都融方置业有限公司	成都市	四川省成都市成华区龙潭寺龙井路 6 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都融展置业有限公司	成都市	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道 383 号 G 座 4 层 405 单元	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
四川雅恒房地产开发有限公司	成都市	成都市新津县新平镇龙泰路 9 号	房地产开发	--	34.00	收购	三级子公司
成都裕诚置业有限公司	成都市	成都市新津县五津镇兴园 5 路 337 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
成都中逸实业有限公司	成都市	成都市锦江区总府路 35 号 22 层 1 号	房地产开发	90.00	--	收购	二级子公司
金融街武汉置业有限公司	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 419 号	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
湖北当代盛景投资有限公司	武汉市	武汉江夏经济开发区大桥新区文化路(武汉东湖学院对面)	房地产开发	--	80.00	股权收购	三级子公司
武汉融展企业管理咨询有限公司	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 7130 号	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司
武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	武汉市	武昌区临江大道 7 号 31 栋	房地产开发	--	60.00	直接设立	三级子公司
武汉金田房地产集团有限公司	武汉市	武汉市东西湖区走马岭走新路 601 号(13)	房地产开发	--	85.00	收购	三级子公司
金融街石家庄房地产开发有限公司	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B601	房地产开发	100.00	--	直接设立	二级子公司
石家庄融朗企业管理服务有限公司	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B602	企业管理等	--	100.00	直接设立	三级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
北京金熙汇永晟企业管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3 层 6-53	企业管理	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京金熙晟景企业管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3 层 6-56	企业管理	--	80.00	直接设立	三级子公司
北京融程企业管理服务有限公司	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-306-A-30	企业管理	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融鹏置业有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室 (集中登记地)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
重庆金融街融驰置业有限公司	重庆市	重庆市九龙坡区青龙村 24 号附 1 至附 8 号	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融文置业有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室 (集中登记地)	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
上海融祯企业管理咨询有限公司	上海市	上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室(集中登记地)	房地产经纪	100.00	--	直接设立	二级子公司
上海融捷置业有限公司	上海市	上海市宝山区沪太路 6397 号 1-2 层	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
佛山融辰置业有限公司	佛山市	广东省佛山市顺德区陈村镇南涌社区民族路 39 号之六	房地产开发	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区横泾天鹅荡路 2588 号 17 幢 4230 室	房地产经纪	100.00	--	直接设立	二级子公司
惠州市德鸿置地有限公司	惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道仲恺五路 87-6 号	房地产开发	--	100.00	收购	四级子公司
固安融筑房地产开发有限公司	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	二级子公司
固安融兴房地产开发有限公司	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	二级子公司

子公司全称	经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
苏州熠廷企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-41 工位(集群登记)	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠彤企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-45 工位(集群登记)	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠焱企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-53 工位(集群登记)	企业管理咨询	--	100.00	直接设立	三级子公司
苏州熠皓企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-57 工位(集群登记)	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立	二级子公司
苏州熠循企业管理咨询有限公司	苏州市	苏州市吴中区经济开发区东吴南路 165 号 2 幢三层 B-58 工位(集群登记)	企业管理咨询	51.00	49.00	直接设立	二级子公司
上海融廷置业有限公司	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	三级子公司

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	期初少数股东权益余额	本期归属于少数股东的损益	少数股东其他综合收益增加	少数股东分红	期末少数股东权益余额
金融街(北京)商务园置业有限公司	20.00%	255,865,920.49	14,797,360.58	--	--	270,663,281.07
天津万利融汇置业有限公司	66.00%	17,086,617.99	120,793,512.40	--	--	137,880,130.39

说明：

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

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

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2021.6.30					
	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（北京）商务园置业有限公司	1,935,187,028.27	148,177,022.98	2,083,364,051.25	730,047,645.95	--	730,047,645.95
天津万利融汇置业有限公司	299,875,351.93	2,148,209.59	302,023,561.52	93,114,273.04	--	93,114,273.04

续（1）：

子公司名称	2020.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街（北京）商务园置业有限公司	2,121,058,874.52	197,440,747.5	2,318,499,622.02	1,039,170,019.64	--	1,039,170,019.64
天津万利融汇置业有限公司	1,546,195,634.40	134,130.47	1,546,329,764.87	1,514,800,246.34	5,640,703.39	1,520,440,949.73

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（北京）商务园置业有限公司	--	73,986,802.92	73,986,802.92	-112,270,830.66	302,628,631.01	100,889,001.97	100,889,001.97	-103,650,699.54
天津万利融汇置业有限公司	1,385,515,097.99	183,020,473.34	183,020,473.34	-16,351,712.86	--	623,127.24	623,127.24	-37,659,072.01

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

①合营企业						
深圳融祺	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼五层501	房地产开发	--	50.00	权益法
惠州融拓	惠州市	惠州市惠城区惠州大道 20 号赛格假日广场 9 层 01-04 号房	房地产开发	--	50.00	权益法
②联营企业						
武夷地产	北京市	北京市通州区武夷花园（通胡大街 68 号）	房地产开发	--	30.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	2021.6.30	2020.12.31	2021.6.30	2020.12.31
流动资产	4,484,292,648.79	4,950,236,200.55	4,494,876,807.04	3,484,377,505.52
非流动资产	3,612,970.21	3,682,931.81	34,519,588.68	33,681,683.40
资产合计	4,487,905,619.00	4,953,919,132.36	4,529,396,395.72	3,518,059,188.92
流动负债	4,381,941,201.75	4,088,804,665.78	3,541,232,582.92	2,812,796,113.92
非流动负债	52,792,432.75	808,792,432.75	913,786,290.98	627,038,307.05
负债合计	4,434,733,634.50	4,897,597,098.53	4,455,018,873.90	3,439,834,420.97
净资产	53,171,984.50	56,322,033.83	74,377,521.82	78,224,767.95
其中：少数股东权益	--	--	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--	--	--
按持股比例计算的净资产份额	26,585,992.25	28,161,016.92	37,188,760.91	39,112,383.98
调整事项	--	--	--	--
其中：商誉	--	--	--	--
未实现内部交易损益	-26,585,992.25	-28,161,016.92	-32,479,384.16	-27,712,975.46
减值准备	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
对合营企业权益投资的账面价值	--	--	4,709,376.75	11,399,408.52
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--	--	--

续：

项 目	深圳融祺		惠州融拓	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
净利润	-3,150,049.33	-9,811,893.96	-3,847,246.13	-6,309,601.60
终止经营的净利润	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	-3,150,049.33	-9,811,893.96	-3,847,246.13	-6,309,601.60
企业本期收到的来自合营企业的股利	--	--	--	--

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	武夷地产	
	2021.6.30	2020.12.31
流动资产	13,394,974,600.66	14,067,538,887.20
非流动资产	317,501,466.95	486,693,394.73
资产合计	13,712,476,067.61	14,554,232,281.93
流动负债	2,283,062,868.52	3,202,582,510.28
非流动负债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
负债合计	3,283,062,868.52	4,202,582,510.28
净资产	10,429,413,199.09	10,351,649,771.65
其中：少数股东权益	--	--
归属于母公司的所有者权益	--	--
按持股比例计算的净资产份额	3,128,823,959.73	3,105,494,931.50
调整事项	--	--
其中：商誉	--	--
未实现内部交易损益	-6,911,078.97	-8,535,672.17
减值准备	--	--
其他	56,936,502.04	56,936,502.04
对联营企业权益投资的账面价值	3,178,849,382.80	3,153,895,761.37
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	211,979,041.44	-8,725,430.59
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	211,979,041.44	-8,725,430.59
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

(4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2021.6.30/本期发生额	2020.12.31/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	363,652,083.32	435,339,137.99
下列各项按持股比例计算的合计数	-5,821,484.40	-881,592.02

项 目	2021.6.30/本期发生额	2020.12.31/上期发生额
净利润	-5,821,484.40	-881,592.02
其他综合收益		--
综合收益总额	-5,821,484.40	-881,592.02
联营企业：		
投资账面价值合计	768,749,470.46	793,849,950.05
下列各项按持股比例计算的合计数	-23,259,995.84	-29,481,901.63
净利润	-23,259,995.84	-29,481,901.63
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-23,259,995.84	-29,481,901.63

九、金融工具风险管理

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

1、风险管理目标和政策

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

(1) 信用风险

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 59.12%（2020 年末：61.79%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 75.17%（2020 年末：77.94%）。

(2) 流动性风险

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

本集团通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2021 年 06 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 378 亿元。

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

项 目	期末数			合 计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：				
货币资金	18,394,545,032.59	--	--	18,394,545,032.59
应收票据	--	--	--	--
应收账款	492,938,234.52	--	--	492,938,234.52
其他应收款	8,637,214,796.71	--	--	8,637,214,796.71
其他流动资产	3,410,078,910.05	--	--	3,410,078,910.05
金融资产合计	30,934,776,973.87	--	--	30,934,776,973.87
短期借款	250,000,000.00	--	--	250,000,000.00
应付票据	107,575,337.38	--	--	107,575,337.38
应付账款	8,798,346,776.32	--	--	8,798,346,776.32
其他应付款	7,162,403,870.36	--	--	7,162,403,870.36
一年内到期的非流动负债	16,089,701,200.53	--	--	16,089,701,200.53
长期借款	--	28,227,784,321.80	13,513,333,575.15	41,741,117,896.95
应付债券	--	24,967,588,998.73	--	24,967,588,998.73
金融负债和或有负债合计	32,408,027,184.59	53,195,373,320.53	13,513,333,575.15	99,116,734,080.27

(3) 市场风险

利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。于 2021 年 6 月 30 日，本集团的浮动利率借款合同，金额合计为 1,744,865.62 万元，固定利率借款合同（含公司债券），金额合计为 6,490,678.82 万元。

其他价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受汇率风险主要与美元、港币有关。于 2021 年 6 月 30 日，除下表所述资产为美元、港币外，本集团的资产及负债均为人民币余额。

2021 年 06 月 30 日外币余额：

项 目	2021.06.30	2020.12.31
货币资金-美元	74,417.59	68,175.20
货币资金-港币	642,762.84	658,173.05

2、资本管理

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

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2021 年 6 月 30 日，本集团的资产负债率为 76.55%（2020 年 12 月 31 日：76.48%）。

十、公允价值

(1) 以公允价值计量的项目和金额

于 2021 年 06 月 30 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 权益工具投资	--	--	538,980,000.00	538,980,000.00
(二) 投资性房地产				
1.出租的土地使用权	--	--	--	--
2.出租的建筑物	--	38,249,459,651.83	--	38,249,459,651.83
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	--	--	--	--

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

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

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

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

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

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
金融街集团	北京市西城区 高梁桥路6号5 号楼6层A区 (T4)06A2	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出）	111.2439 亿	31.14	31.14

本集团最终控制方是北京市西城区国资委。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注八、2。

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

合营或联营企业名称	与本集团关系
惠州融拓	本集团的合营企业
深圳融祺	本集团的合营企业
武汉两湖半岛	本集团的合营企业
天津复地	本集团的合营企业
昌金置业	本集团的联营企业
昌融置业	本集团的联营企业
远和置业	本集团的联营企业
武夷地产	本集团的联营企业
融筑地产	本集团的联营企业
京石融宁	本集团的联营企业
北京绿交所	本集团的联营企业

合营或联营企业名称	与本集团关系
北京融泰	本集团的联营企业
无锡隽苑	本集团的联营企业
无锡隽乾房地产开发有限公司（以下简称无锡隽乾）	本集团联营企业之子公司
天津万锦华瑞	本集团的联营企业
天津瑞风万林房地产开发有限公司（以下简称天津瑞风万林）	本集团的联营企业
重庆科世金	本集团的联营企业

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一母公司控制
北京华融综合投资有限公司	同受同一母公司控制
北京金昊房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街集团财务有限公司（以下简称财务公司）	同受同一母公司控制
金融街物业股份有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	同受同一母公司控制
北京金融街西环置业有限公司	同受同一母公司控制
北京金通泰投资有限公司	同受同一母公司控制
长城人寿保险股份有限公司（以下简称长城人寿）	同受同一母公司控制
长城财富保险资产管理股份有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街国际教育科技有限公司	同受同一母公司控制
北京金融街书局有限公司	同受同一母公司控制
北京市正泽学校	同受同一母公司控制
惠东县巽寮金融街正泽学校	同受同一母公司控制
金融街教育发展（惠州市）有限公司	同受同一母公司控制
华利佳合酒店管理重庆有限公司	同受同一母公司控制
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	同受同一母公司控制
北京金融街影院有限责任公司	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	本公司间接控股股东控制的公司
上海睿宝医院管理有限公司	本公司间接控股股东控制的公司
大家资产管理有限责任公司	有重大影响的投资方
北京金融街资本运营中心	本公司的间接控股股东
恒泰证券股份有限公司（以下简称恒泰证券）	本公司之母公司的联营公司

关联方名称	与本集团关系
大家财产保险有限责任公司（以下简称大家财险）	和本公司重要股东同受同一方控制
北京金融资产交易所有限公司	本公司关联自然人担任董事的公司
中证焦桐基金管理有限公司	本公司关联自然人担任董事的公司
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

说明：北京金融街资本运营中心（以下简称资本运营中心）为金融街集团的控股股东，即本公司的间接控股股东。

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金融街物业股份有限公司	物业管理	38,151,607.82	39,195,884.09
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	23,692,315.20	15,840,338.53
长城人寿	保险费	1,206,272.05	1,063,427.98
北京金通泰餐饮有限公司	员工餐厅服务费	782,176.00	--
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	采购商品	247,547.25	--
北京金融街书局有限公司	制作费	159,700.00	14,356.43
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	物业管理	113,800.00	112,621.00
金融街集团	品牌使用费	112,405.64	55,660.37
合 计	--	64,465,823.96	56,282,288.40

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆科世金	管理服务费	3,660,127.46	--
京石融宁	房地产经纪	3,566,037.74	1,132,075.48
武夷地产	代理费收入	2,697,303.77	--
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	3,597,249.17	1,603,692.45
北京金融街影院有限责任公司	物业管理	1,702,871.12	956,886.79
远和置业	房地产经纪	1,095,961.38	744,446.22
惠州融拓	代理费	1,079,508.64	--
天津复地	代理费	605,802.54	--
资本运营中心	管理服务费	701,628.74	200,000.00
融筑地产	房地产经纪	391,424.02	80,047.17
深圳融祺	代理费	339,331.66	--

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	234,401.89	--
北京融泰	房地产经纪	71,138.12	23,478.26
金融街物业股份有限公司	物业管理	54,898.45	--
北京金融街西环置业有限公司	管理服务费	47,169.81	--
昌融置业	房地产经纪	--	569,508.49
长城人寿	出售房产	--	156,100.52
昌金置业	房地产经纪	--	96,254.72
金融街教育发展（惠州市）有限公司	房地产经纪	--	24,094.34
天津瑞风万林	房地产经纪	--	4,000.00
合 计	--	19,844,854.51	5,590,584.44

（2）关联租赁情况

①公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	停车场	4,595,990.49	4,496,225.47
北京金融街国际教育科技有限公司	停车场	4,077,897.60	4,077,897.60
北京市正泽学校	写字楼	2,402,400.00	2,402,400.00
北京绿交所	写字楼	2,096,291.43	2,019,200.00
金融街物业股份有限公司	停车场	735,769.47	770,121.00
北京金融街影院有限责任公司	商铺	663,965.46	534,017.57
大家资产管理有限责任公司	写字楼	57,078.17	57,078.17
融筑地产	商铺	50,055.05	--
北京金融资产交易所有限公司	写字楼	36,571.43	36,571.43
惠东县巽寮金融街正泽学校	写字楼	--	812,171.40
合 计		14,716,019.10	15,205,682.64

②公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上期确认的 租赁费
北京华融基础设施投资有限责任公司	写字楼	2,521,340.65	2,477,776.68
北京金通泰投资有限公司	写字楼	256,429.20	--
合 计		2,777,769.85	2,477,776.68

（3）关联担保情况

截至 2021 年 06 月 30 日止，本集团为武夷地产的金融机构借款提供的担保余额为

31,632.11 万元；为惠州融拓的金融机构借款提供的担保余额为 57,671.90 万元；为重庆科世金的金融机构借款提供的担保余额为 12,956.84 万元。

(4) 关联方资金收支情况

关联方	拆借金额
收到	
北京融泰	895,840,000.00
深圳融祺	552,000,000.00
无锡隽乾	297,920,000.00
天津瑞风万林	83,300,000.00
远和置业	60,000,000.00
武汉两湖半岛	55,000,000.00
重庆科世金	36,300,000.00
武夷地产	27,440,073.33
无锡隽苑	11,817,939.25
支出	
北京融泰	869,440,000.00
深圳融祺	197,000,000.00
惠州融拓	175,000,000.00
武夷地产	105,000,000.00
天津瑞风万林	83,300,000.00
昌金置业	68,600,000.00
昌融置业	33,000,000.00
武汉两湖半岛	5,000,000.00

(5) 关联方利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
财务公司	33,736,142.82	27,294,687.50
北京华融基础设施投资有限责任公司	27,652,777.78	--
北京华融综合投资有限公司	13,636,986.30	--
深圳融祺	7,670,854.16	--
无锡隽乾	2,924,529.03	--

(6) 关联方利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
天津复地	102,755,020.98	60,577,434.34
武汉两湖半岛	97,596,314.10	51,739,261.11

关联方	本期发生额	上期发生额
惠州融拓	23,766,509.43	30,198,822.93
北京融泰	25,952,191.61	35,837,624.79
昌金置业	20,808,725.09	22,041,641.98
昌融置业	16,545,314.45	13,165,400.85
远和置业	11,610,367.20	15,497,661.80
财务公司	10,712,936.96	5,647,247.16
武夷地产	6,476,583.92	5,991,702.28
重庆科世金	4,790,985.29	8,169,312.66
融筑地产	2,409,784.64	2,698,871.71
无锡隽苑	136,265.55	7,398,303.18
深圳融祺		39,571,314.51

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	2021.06.30		2020.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳融祺	105,910,567.69	--	147,483,941.61	--
	武夷地产	54,380,783.49	--	53,706,230.49	--
	北京金融街国际教育 科技有限公司	3,924,976.44	--		--
	北京金融街第一太平 戴维斯物业管理有限 公司	2,000,000.00	--	4,000,000.00	36,000.00
	北京金昊房地产开发 有限公司	1,893,084.14	--	2,292,606.75	17,996.90
	惠东县巽寮金融街正 泽学校	1,624,342.80	66,841.71	1,624,342.80	66,841.71
	北京金融街影院有限 责任公司	1,449,000.00	--	695,520.00	--
	惠州融拓	1,144,279.19	--	222,726.85	--
	金融街物业股份有限 公司	876,591.24	4,113.66	556,267.24	249.9
	远和置业	743,053.00	--	1,056,687.00	--
	融筑地产	459,311.11	--	471,794.74	--
	北京金融街资本运营 中心西单美爵酒店	439,056.75	--	--	--
	昌金置业	337,275.68	--	337,275.68	--

项目名称	关联方	2021.06.30		2020.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京金融街西环置业有限公司	50,000.00	--	25,000.00	--
	北京融泰	37,043.41	--	--	--
	天津复地	--	--	139,985.96	--
合 计		175,269,364.94	70,955.37	212,612,379.12	121,088.51
预付款项					
	长城人寿	149,548.02	--	198,797.00	--
	金融街集团	52,405.67	--	68,773.59	--
	北京华融基础设施投资有限责任公司	--	--	1,364,419.40	--
合 计		201,953.69		1,631,989.99	--
其他应收款					
	天津复地	2,506,972,720.65	--	2,398,052,398.41	--
	武汉两湖半岛	1,853,177,904.24	--	1,699,564,903.33	--
	北京融泰	980,691,181.09	--	979,541,631.00	--
	昌金置业	657,905,748.60	--	611,398,878.76	--
--	惠州融拓	567,188,924.77	--	716,996,424.77	--
	昌融置业	519,138,033.32	--	500,362,616.66	--
	远和置业	445,621,645.82	--	493,333,761.82	--
	武夷地产	274,522,330.34	--	206,793,047.63	--
	融筑地产	101,143,453.96	--	98,589,082.24	--
	重庆科世金	74,307,725.41	--	105,529,281.00	--
	无锡隽苑	14,651,400.09	--	26,324,897.86	--
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	6,445,132.86	2,555,903.45	6,282,254.24	2,060,052.63
	金融街物业股份有限公司	642,294.20	73,071.82	496,889.52	71,776.79
	北京金融街西环置业有限公司	487,500.00	297,472.50	487,500.00	297,472.50
	北京华融基础设施投资有限责任公司	422,970.00	--	422,970.00	--
	北京金通泰投资有限公司	64,107.30	--	64,107.30	--
	长城人寿	--	--	224,863.00	--
合 计		8,003,383,072.65	2,926,447.77	7,844,465,507.54	2,429,301.92

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2021.06.30	2020.12.31
应付账款			
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	7,004,157.80	5,613,622.20
	金融街物业股份有限公司	1,850,277.63	310,734.10
合 计		8,854,435.43	5,924,356.30
其他应付款			
	北京华融基础设施投资有限责任公司	1,001,527,777.78	1,000,000,000.00
	北京华融综合投资有限公司	500,678,082.19	1,267,628,108.03
	无锡隽乾	297,920,000.00	
	深圳融祺	36,108,527.77	383,437,673.61
	金融街物业股份有限公司	35,436,765.90	25,863,979.78
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	18,072,430.78	15,767,708.80
	京石融宁	14,308,000.00	11,662,000.00
	北京金融街国际教育科技有限公司	2,140,896.24	2,140,896.24
	北京绿交所	1,021,968.00	958,095.00
	北京金融街影院有限责任公司	503,500.00	503,500.00
	上海睿宝医院管理有限公司	386,236.17	--
	北京金融街住宅物业管理有限责任公司	221,811.70	108,011.70
	武夷地产	189,616.80	6,370.80
	远和置业	184,995.00	184,995.00
	北京融泰	60,000.00	60,000.00
	北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	57,922.50	--
	大家资产管理有限责任公司	--	30,000.00
	北京金昊房地产开发有限公司	--	19,600.00
	恒泰证券	--	152,550,000.00
合 计		1,908,818,530.83	2,860,920,938.96
预收款项			
	北京市正泽学校	400,400.00	600,600.00
	北京绿交所	149,685.71	--
	北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司	52,957.71	--
	北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	21,257.05	95,715.41
	北京金融资产交易所有限公司	12,190.48	48,761.90
	大家资产管理有限责任公司	9,513.03	10,000.00
	北京金融街国际教育科技有限公司	--	339,824.80
	北京金融街资本运营中心西单美爵酒店	--	200,000.00

项目名称	关联方	2021.06.30	2020.12.31
合 计		646,003.98	1,294,902.11
合同负债			
	武夷地产	5,994,339.64	5,994,339.64
	北京融泰	500,279.25	--
	远和置业	19,874.53	95,254.72
	天津复地	16,852.21	--
合 计		6,531,345.63	6,089,594.36

(3) 银行存款

项目名称	2021.06.30	2020.12.31
财务公司	1,621,871,791.70	1,418,354,039.80

(4) 短期借款

项目名称	2021.06.30	2020.12.31
财务公司	240,000,000.00	--

(5) 长期借款

项目名称	2021.06.30	2020.12.31
财务公司	1,487,408,700.72	1,409,857,331.28

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

截至 2021 年 06 月 30 日止，本集团不存在应披露的承诺事项。

(二) 或有事项

按揭担保

截至 2021 年 06 月 30 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 917,493 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 2021 年 06 月 30 日止，除上述事项外，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

截至 2021 年 8 月 26 日止，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

1、 分部信息

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

本集团报告分部包括：地区分部

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

项 目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
天津	1,944,190,021.62	1,548,675,185.96	23,946,983,570.70	20,200,458,538.49
北京	1,240,771,791.54	398,487,116.80	143,684,464,974.87	103,423,720,269.81
广州	651,206,508.88	516,352,092.74	11,380,516,319.40	10,927,846,593.03
成都	568,232,427.16	580,158,605.60	6,030,381,230.64	5,667,673,122.55
上海	333,951,519.68	83,088,276.59	26,863,037,119.54	23,788,679,700.24
重庆	331,270,404.78	217,041,243.02	15,889,243,922.82	15,206,919,725.85
惠州	189,126,104.50	173,350,506.64	5,295,247,970.97	4,963,014,633.19
遵化	182,478,599.01	122,162,561.09	1,446,444,241.61	1,226,572,428.71
苏州	173,213,299.09	133,114,092.01	9,846,028,835.93	9,495,503,054.31
深圳	1,305,936.09	1,225,684.93	4,326,051,396.81	4,336,786,453.49
武汉	--	--	10,430,347,761.24	10,038,902,331.58
香港	--	--	44,524,706.11	149,769.84
分部间抵销	-142,596,494.16	-76,107,316.49	-90,834,616,343.04	-80,413,492,503.79
合 计	5,473,150,118.19	3,697,548,048.89	168,348,655,707.60	128,862,734,117.30

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2021.06.30	2020.12.31
1 年以内		
其中：0-6 个月	49,805,168.88	3,597,940.18
6 个月-1 年	589,056.25	2,044,139.16
1 年以内小计：	50,394,225.13	5,642,079.34
1 至 2 年	123,892.74	16,041.86
2 至 3 年	--	205,865.80
3 年以上	4,340,056.20	4,340,056.20
小 计	54,858,174.07	10,204,043.20

账 龄	2021.06.30	2020.12.31
减：坏账准备	2,569,875.34	2,649,100.74
合 计	52,288,298.73	7,554,942.46

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021.06.30				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	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	54,858,174.07	100.00	2,569,875.34	4.68	52,288,298.73
其中：					
应收内部关联方	37,180,357.14	67.78	--	--	37,180,357.14
应收联营、合营企业	1,077.26	--	--	--	1,077.26
应收其他客户	17,676,739.67	32.22	2,569,875.34	14.54	15,106,864.33
合 计	54,858,174.07	100.00	2,569,875.34	4.68	52,288,298.73

(续)

类 别	2020.12.31				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	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	10,204,043.20	100.00	2,649,100.74	25.96	7,554,942.46
其中：					
应收内部关联方	36,510.00	0.36	--	--	36,510.00
应收联营、合营企业	1,077.26	0.01	--	--	1,077.26
应收其他客户	10,166,455.94	99.63	2,649,100.74	26.06	7,517,355.20
合 计	10,204,043.20	100.00	2,649,100.74	25.96	7,554,942.46

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

账 龄	2021.06.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	13,212,790.73	21,206.02	0.16

账 龄	2021.06.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
其中： 0-6 个月	12,623,734.48	--	--
6 个月-1 年	589,056.25	21,206.02	3.60
1 至 2 年	123,892.74	11,472.47	9.26
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	4,340,056.20	2,537,196.85	58.46
合 计	17,676,739.67	2,569,875.34	14.54

组合计提项目：应收其他客户（续）

账 龄	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	5,604,492.08	73,589.02	1.31
其中： 0-6 个月	3,560,352.92	--	--
6 个月-1 年	2,044,139.16	73,589.02	3.60
1 至 2 年	16,041.86	1,485.48	9.26
2 至 3 年	205,865.80	36,829.39	17.89
3 年以上	4,340,056.20	2,537,196.85	58.46
合 计	10,166,455.94	2,649,100.74	26.06

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2020.12.31	本期变动金额			2021.06.30
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	2,649,100.74	-79,225.40	--	--	2,569,875.34

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京金融街购物中心有限公司	37,108,747.14	67.64	--
北京金融街国际教育科技有限公司	3,924,976.44	7.15	--
湘西土家族苗族自治州人民政府驻京办事处	3,759,256.20	6.85	2,197,661.17
中国证券监督管理委员会北京监管局	2,806,050.15	5.12	115,165.68
中国银行业监督管理委员会	1,890,670.20	3.45	--
合 计	49,489,700.13	90.21	2,312,826.85

2、其他应收款

项 目	2021.06.30	2020.12.31
其他应收款	69,728,594,472.70	68,265,929,259.63

(1) 按账龄披露

账 龄	2021.06.30	2020.12.31
1年以内（含1年）		
其中：0-6个月	23,171,059,851.82	20,205,220,242.67
6个月-1年	15,590,183,448.50	15,590,183,448.50
1年以内小计：	38,761,243,300.32	35,795,403,691.17
1至2年	13,397,742,638.63	13,713,354,486.49
2至3年	17,545,202,309.49	14,824,221,446.81
3年以上	69,459,543.71	3,977,080,757.26
小 计	69,773,647,792.15	68,310,060,381.73
减：坏账准备	45,053,319.45	44,131,122.10
合 计	69,728,594,472.70	68,265,929,259.63

(2) 按款项性质披露

项 目	2021.06.30	2020.12.31
保证金、备用金、押金	560,870.58	464,971.38
代付公维基金、水泥基金等	826,027.39	804,169.70
往来款	69,770,642,045.43	68,307,659,494.20
其他	1,618,848.75	1,131,746.45
小 计	69,773,647,792.15	68,310,060,381.73
减：坏账准备	45,053,319.45	44,131,122.10
合 计	69,728,594,472.70	68,265,929,259.63

(3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	69,773,647,792.15	0.06	45,053,319.45	69,728,594,472.70
应收押金、备用金、保证金	560,870.58	--	--	560,870.58
应收内部关联方	67,391,942,646.35	--	--	67,391,942,646.35
应收合营、联营企业	2,303,437,391.37	--	--	2,303,437,391.37
应收其他客户	77,706,883.85	57.98	45,053,319.45	32,653,564.40

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
合计	69,773,647,792.15	0.06	45,053,319.45	69,728,594,472.70

期末，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款

2020 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	68,310,060,381.73	0.06	44,131,122.10	68,265,929,259.63
应收押金、备用金、保证金	464,971.38	--	--	464,971.38
应收内部关联方	65,009,817,075.36	--	--	65,009,817,075.36
应收合营、联营企业	3,222,126,572.32	--	--	3,222,126,572.32
应收其他客户	77,651,762.67	56.83	44,131,122.10	33,520,640.57
合计	68,310,060,381.73	0.06	44,131,122.10	68,265,929,259.63

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

① 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 12 月 31 日余额	44,131,122.10	--	--	44,131,122.10
2020 年 12 月 31 日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	922,197.35	--	--	922,197.35
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--

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)	
2021 年 06 月 30 日余额	45,053,319.45	--	--	45,053,319.45

②本期计提坏账准备情况

类别	2020.12.31	本期变动金额			2021.06.30
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	44,131,122.10	922,197.35	--	--	45,053,319.45

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金融街融兴(天津)置业有限公司	往来款	4,397,490,991.66	3年以内	6.30	--
上海融兴置地有限公司	往来款	4,391,099,584.19	3年以内	6.29	--
金融街武汉置业有限公司	往来款	4,067,094,240.18	2年以内	5.83	--
廊坊市融方房地产开发有限公司	往来款	4,064,985,763.83	3年以内	5.83	--
金融街重庆融平置业有限公司	往来款	3,182,340,411.63	3年以内	4.56	--
合计	--	20,103,010,991.49	--	28.81	--

3、长期股权投资

项目	2021.06.30			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,852,819,935.14	--	9,852,819,935.14	9,797,419,935.14	--	9,797,419,935.14
对联营企业投资	97,191,857.95	--	97,191,857.95	98,098,244.80	--	98,098,244.80
合计	9,950,011,793.09	--	9,950,011,793.09	9,895,518,179.94	--	9,895,518,179.94

(1) 对子公司投资

被投资单位	2020.12.31	本期		2021.06.30	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		增加	减少			
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00	--	--	450,000,000.00	--	--
金融街(北京)置地有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
北京德胜投资有限责任公司	307,725,855.74	--	--	307,725,855.74	--	--
北京怡泰汽车修理有限责任公司	118,787,373.94	--	--	118,787,373.94	--	--
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00	--	--	5,100,000.00	--	--

被投资单位	2020.12.31	本期 增加	本期 减少	2021.06.30	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
北京金融街奕兴置业有限公司	954,937,200.00	--	--	954,937,200.00	--	--
北京奕环天和置业有限公司	51,208,000.00	--	--	51,208,000.00	--	--
北京金融街奕兴天官置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
金融街(北京)商务园置业有限公司	80,000,000.00	--	--	80,000,000.00	--	--
北京金融街资产管理有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京金融街购物中心有限公司	99,972,448.39	--	--	99,972,448.39	--	--
北京金融街里兹置业有限公司	14,459,797.00	--	--	14,459,797.00	--	--
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00	--	--	8,156,400.00	--	--
金融街(天津)置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街津门(天津)置业有限公司	594,750,000.00	--	--	594,750,000.00	--	--
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00	--	--	99,750,000.00	--	--
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35	--	--	434,035,699.35	--	--
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90	--	--	722,886,611.90	--	--
融信(天津)投资管理有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	--	--
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00	--	--	141,846,400.00	--	--
金融街融辰(北京)置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11	--	--	1,967,691,430.11	--	--
金融街广州置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街(上海)投资有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
金融街控股(香港)有限公司	260,290,000.00	--	--	260,290,000.00	--	--
广州金融街融展置业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
上海静盛房地产开发有限公司	123,252,982.25	--	--	123,252,982.25	--	--
京津融都(天津)置业有限公司	16,000,000.00	--	--	16,000,000.00	--	--
金融街(深圳)投资有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
成都中逸实业有限公司	660,534,536.46	--	--	660,534,536.46	--	--
金融街成都置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
金融街(遵化)产城融合发展有限公司	201,035,200.00	9,900,000.00	--	210,935,200.00	--	--
金融街武汉置业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
北京金融街京西置业有限公司	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	--	--
遵化融融房地产开发有限公司	--	25,500,000.00	--	25,500,000.00	--	--
固安融筑房地产开发有限公司	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
固安融兴房地产开发有限公司	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--

被投资单位	2020.12.31	本期 增加	本期 减少	2021.06.30	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
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	--	--	--	--	--	--
合 计	9,797,419,935.14	55,400,000.00	--	9,852,819,935.14	--	--

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2020.12.31	本期增减变动							2021.06.30	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
联营企业											
北京绿交所	98,098,244.80	--	--	-906,386.85	--	--	--	--	--	97,191,857.95	--

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	254,934,135.43	48,043,192.85	253,033,117.19	52,238,016.38

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	3,572,011,745.30	1,226,487,240.52
权益法核算的长期股权投资收益	-906,386.85	-1,501,799.55
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	7,025,934.93	197,829.46
其他	--	9,912,758.16
合 计	3,578,131,293.38	1,235,096,028.59

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-14,547,628.42	--
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）	8,218,869.28	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,168,140.00	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	695,117,623.15	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,037,252.26	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
非经常性损益总额	699,994,256.27	--
减：非经常性损益的所得税影响数	180,718,275.42	--
非经常性损益净额	519,275,980.85	--
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-16,652,309.97	--
归属于公司普通股股东的非经常性损益	535,928,290.82	--

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.65	0.20	0.20

报告期利润	加权平均净资产收 益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的 净利润	0.19	0.02	0.02
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		604,105,204.06	251,297,832.95
其中：持续经营净利润		604,105,204.06	251,297,832.95
终止经营净利润		--	--
基本每股收益		0.20	0.08
其中：持续经营基本每股收益		0.20	0.08
终止经营基本每股收益		--	--
稀释每股收益		0.20	0.08
其中：持续经营稀释每股收益		0.20	0.08
终止经营稀释每股收益		--	--

第十一节 备查文件目录

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

董事长：高靓

金融街控股股份有限公司

2021 年 08 月 30 日