北京首都开发控股（集团）有限公司

二〇二〇年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
合并及公司资产减值准备情况表	9-10
财务报表附注	11-135

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字（2021）第 110A011695 号

北京首都开发控股（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表、2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开集团 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于首开集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估首开集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算首开集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督首开集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

Grant Thornton
致同

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二一年四月十九日

合并及公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司　　金额单位：元

项目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	48,824,161,601.64	2,417,914,714.19	41,523,635,356.04	3,321,168,333.92
☆交易性金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	八、2	845,000.00		27,702,574.14	
应收账款	八、3	1,231,016,232.20	283,767.15	868,968,654.38	
☆应收款项融资					
预付款项	八、4	595,924,722.29	45,942,599.68	2,661,623,552.00	37,246,177.12
其他应收款	八、5	49,758,997,658.80	4,181,711,959.33	45,894,909,719.59	2,295,975,429.21
其中：应收股利		666,736,110.07	168,299,385.17	834,625,874.90	123,125,335.13
存货	八、6	206,312,933,948.94	17,134,344.72	199,208,196,169.40	133,604,669.00
其中：原材料		44,751,287.02		17,889,916.21	
库存商品（产成品）		38,408,078,775.65	17,134,344.72	28,348,513,205.11	133,604,669.00
☆合同资产	八、7	60,189,530.15		1,581,088.71	
持有待售资产	八、8	89,721,763.02		32,476,348.51	
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、9	6,894,067,356.86	221,730,643.83	6,143,878,432.12	206,502,249.83
流动资产合计		313,767,857,813.90	6,884,718,028.90	296,362,971,894.89	5,994,496,859.08
非流动资产：					
☆债权投资					
可供出售金融资产	八、10	1,850,887,321.54	511,625,228.66	2,205,804,291.58	643,612,243.42
☆其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	八、11	26,390,965,785.49	10,310,494,675.92	21,085,156,630.72	9,181,691,417.04
☆其他权益工具投资					
☆其他非流动金融资产	八、12	2,945,921,541.50		2,254,817,954.53	
投资性房地产	八、13	15,301,466,636.77	541,552,997.52	15,934,835,143.53	139,622,133.05
固定资产	八、14	4,967,991,160.18	776,787,694.98	3,615,387,919.45	777,561,460.06
其中：固定资产原价		7,440,767,042.23	954,996,415.63	5,692,662,130.81	915,134,339.19
累计折旧		2,436,331,293.03	155,665,900.39	2,035,945,322.34	115,030,058.87
固定资产减值准备		36,444,589.02	22,542,820.26	41,328,889.02	22,542,820.26
在建工程	八、15	831,907,068.41		444,830,432.45	
生产性生物资产					
油气资产					
☆使用权资产					
无形资产	八、16	669,730,427.40	7,000.00	643,353,188.05	20,075.46
开发支出	八、17	3,223,447.83		12,612,992.40	
商誉	八、18	20,784,412.51		19,839,293.36	
长期待摊费用	八、19	324,116,519.05	19,967,166.92	251,305,925.62	8,715,020.60
递延所得税资产	八、20	3,836,705,860.99	38,917,902.71	4,949,115,155.66	33,485,550.15
其他非流动资产	八、21	376,930,491.33		396,071,565.37	
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		57,520,630,673.00	12,199,352,666.71	51,813,130,492.72	10,784,707,899.78
资产总计		371,288,488,486.90	19,084,070,695.61	348,176,102,387.61	16,779,204,758.86

合并及公司资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司　　金额单位：元

项目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	八、22	3,872,931,021.18		7,675,863,683.24	
☆交易性金融负债					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债	八、23	299,105,422.28		244,616,527.13	
应付票据	八、24	382,912,329.58		538,817,631.07	
应付账款	八、25	12,310,926,043.00	1,850.00	10,699,019,216.58	375,563.00
预收款项	八、26	4,908,777,976.84	100,467,798.38	4,644,867,520.96	99,417,927.13
☆合同负债	八、27	67,275,488,554.15		63,686,617,156.22	
应付职工薪酬	八、28	163,606,102.23	31,947,037.95	207,930,243.67	31,869,027.98
其中：应付工资		120,633,674.30	31,545,754.34	158,054,936.24	31,545,754.34
应付福利费		12,553,797.88		13,888,612.00	
#其中：职工奖励及福利基金					
应交税费	八、29	2,419,188,794.50	4,562,327.03	4,349,192,604.38	2,377,039.33
其中：应交税金		2,397,106,668.40	4,519,683.43	4,326,028,264.58	2,292,992.70
其他应付款	八、30	31,480,589,762.33	7,114,516,047.86	32,580,784,484.82	4,422,651,261.27
其中：应付股利		31,479,566.57		3,944,775.07	
持有待售负债	八、31	2,582,059.96		2,625,321.54	
一年内到期的非流动负债	八、32	31,852,449,889.46	4,215,165,598.70	23,919,967,735.78	2,389,169,395.04
其他流动负债	八、33	16,384,548,501.03		16,287,014,607.20	215,351,647.55
流动负债合计		171,353,106,456.54	11,466,660,659.92	164,837,316,732.59	7,161,211,861.30
非流动负债：					
长期借款	八、34	73,232,282,970.18	10,710,000.00	69,314,934,051.25	
应付债券	八、35	39,162,349,039.17	1,894,917,291.29	38,447,546,586.58	4,067,453,520.90
其中：优先股					
永续债					
☆租赁负债					
长期应付款	八、36	8,822,767,479.51		1,737,781,053.93	
长期应付职工薪酬	八、37	443,951.41		582,457.24	
预计负债	八、38	13,877,756.21	428,576.70	12,271,276.51	
递延收益	八、39	548,717,514.96		2,206,223,589.87	
递延所得税负债	八、20	729,425,193.51	43,728,428.89	524,286,485.95	71,046,548.66
其他非流动负债					
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		122,509,863,904.95	1,949,784,296.88	112,243,625,501.33	4,138,500,069.56
负债合计		293,862,970,361.49	13,416,444,956.80	277,080,942,233.92	11,299,711,930.86
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	八、40	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00
国家资本		2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00
国有法人资本					
集体资本					
民营资本					
外商资本					
#减：已归还投资					
实收资本（或股本）净额		2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	八、41	6,099,264,919.34	4,806,529,220.52	6,075,709,090.74	4,484,720,600.10
减：库存股					
其他综合收益	八、58	146,987,102.85	118,814,875.05	335,818,870.57	213,139,645.94
其中：外币报表折算差额		-60,011,511.69		14,758,869.67	
专项储备					
盈余公积	八、42	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96
其中：法定公积金		160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96
任意公积金					
#储备基金					
#企业发展基金					
#利润归还投资					
未分配利润	八、43	11,096,478,210.38	-1,640,378,976.72	9,490,863,697.38	-1,601,028,038.00
归属于母公司所有者权益合计		19,725,390,852.53	5,667,625,738.81	18,285,052,278.65	5,479,492,828.00
少数股东权益		57,700,127,272.88		52,810,107,875.04	
所有者权益合计		77,425,518,125.41	5,667,625,738.81	71,095,160,153.69	5,479,492,828.00
负债和所有者权益总计		371,288,488,486.90	19,084,070,695.61	348,176,102,387.61	16,779,204,758.86

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并及公司利润表

2020年度

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		52,478,464,982.37	128,532,933.39	56,665,955,073.94	603,085,881.97
其中：营业收入	八、44	52,478,464,982.37	128,532,933.39	56,665,955,073.94	603,085,881.97
二、营业总成本		46,516,905,432.04	245,416,755.62	47,348,728,613.99	460,442,919.31
其中：营业成本	八、44	38,131,462,982.38	-182,629,339.80	36,894,463,695.09	29,015,374.45
税金及附加		2,567,760,868.57	14,620,545.86	4,501,700,634.00	12,665,975.87
销售费用	八、45	1,437,302,799.22	167,620.13	1,589,262,833.96	5,000.00
管理费用	八、46	2,053,938,117.88	140,137,314.60	1,897,197,957.89	128,142,448.11
研发费用	八、47	10,996,908.23		5,713,128.32	
财务费用	八、48	2,315,443,755.76	273,120,614.83	2,460,390,364.73	290,614,120.88
其中：利息支出		3,966,830,537.94	301,746,358.00	3,785,085,555.30	313,226,171.19
利息收入		1,587,027,729.76	36,005,198.92	1,314,945,491.89	25,883,606.50
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-134,434,437.87	5,201,087.96	-101,838,199.57	-1,880,760.63
其他					
加：其他收益	八、49	76,746,687.02	4,204,440.25	67,872,459.39	200,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、50	1,715,686,745.49	536,141,943.07	406,896,139.48	563,600,782.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		710,235,597.91	10,122,103.19	229,168,710.85	-16,318.94
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、51	439,671,300.31		217,130,563.33	
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、52	-40,692,321.69		-109,426,170.30	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、53	-408,647,057.89	-19,982,303.29	-738,763,260.03	-5,147,764.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、54	409,485.18		4,311,880.02	17,152.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,744,734,388.75	403,480,257.80	9,165,248,071.84	701,313,133.01
加：营业外收入	八、55	115,776,060.35	16,519.02	138,429,366.96	1,583,281.98
其中：政府补助		525,000.00			
减：营业外支出	八、56	346,873,023.35	10,486,797.57	43,620,106.10	13,425,813.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,513,637,425.75	393,009,979.25	9,260,057,332.70	689,470,601.14
减：所得税费用	八、57	2,396,734,245.72	-1,308,882.03	2,924,482,186.06	-1,284,717.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,116,903,180.03	394,318,861.28	6,335,575,146.64	690,755,318.53
（一）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润		2,062,746,913.00	394,318,861.28	1,587,254,923.84	690,755,318.53
2.少数股东损益		3,054,156,267.03		4,748,320,222.80	
（二）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,116,903,180.03	394,318,861.28	6,335,575,146.64	690,755,318.53
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
六、其他综合收益的税后净额		-189,680,158.64	-94,324,770.89	77,130,355.40	-14,769,810.39
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、58	-188,831,767.72	-94,324,770.89	98,773,350.83	-14,769,810.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-188,831,767.72	-94,324,770.89	98,773,350.83	-14,769,810.39
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益	八、58	-1,596,971.88		133,080.98	
☆2.其他债权投资公允价值变动					
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	八、58	-112,464,414.48	-94,324,770.89	26,007,768.39	-14,769,810.39
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
☆6.其他债权投资信用减值准备					
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8.外币财务报表折算差额	八、58	-74,770,381.36		72,632,501.46	
9.其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-848,390.92		-21,642,995.43	
七、综合收益总额		4,927,223,021.39	299,994,090.39	6,412,705,502.04	675,985,508.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,873,915,145.28	299,994,090.39	1,686,028,274.67	675,985,508.14
归属于少数股东的综合收益总额		3,053,307,876.11		4,726,677,227.37	
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

企业负责人：潘群利　　主管会计工作负责人：咸玲秀　　会计机构负责人：王新杨

合并及公司现金流量表

2020年度

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司　　金额单位：元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		62,452,231,577.58	79,793,672.78	63,395,596,656.29	83,540,436.64
收到的税费返还		462,032,681.10		185,136,981.49	
收到其他与经营活动有关的现金	八、59	38,218,388,220.05	4,004,679,573.56	35,953,561,265.85	2,833,412,457.42
经营活动现金流入小计		101,132,652,478.73	4,084,473,246.34	99,534,294,903.63	2,916,952,894.06
购买商品、接受劳务支付的现金		37,200,731,389.01	13,865,249.98	39,330,881,370.01	20,764,179.35
支付给职工及为职工支付的现金		2,513,144,683.43	76,146,896.52	2,675,945,803.42	77,309,962.91
支付的各项税费		8,841,198,029.96	24,141,538.03	9,087,327,120.80	14,853,225.11
支付其他与经营活动有关的现金	八、59	47,205,442,790.94	2,966,068,971.44	46,233,083,098.30	1,303,057,040.03
经营活动现金流出小计		95,760,516,893.34	3,080,222,655.97	97,327,237,392.53	1,415,984,407.40
经营活动产生的现金流量净额		5,372,135,585.39	1,004,250,590.37	2,207,057,511.10	1,500,968,486.66
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,495,611,626.56	7,043,935.99	698,739,553.30	63,675,044.91
取得投资收益收到的现金		178,175,633.67	522,329,177.15	108,354,592.65	510,057,025.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,750,962.59	2,255.34	55,382,128.75	24,484.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		188,780,650.83			
收到其他与投资活动有关的现金	八、59	1,371,231,676.64	200,000,000.00	1,847,655,265.74	300,000,000.00
投资活动现金流入小计		3,257,550,550.29	729,375,368.48	2,710,131,540.44	873,756,555.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		882,010,684.12	28,269,293.06	968,091,531.80	1,571,856.97
投资支付的现金		5,159,747,628.24	1,305,857,628.24	2,445,677,783.51	276,895,067.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,192,167.35			
支付其他与投资活动有关的现金	八、59	1,290,515,298.42	200,000,000.00	1,804,206,909.54	200,000,000.00
投资活动现金流出小计		7,343,465,778.13	1,534,126,921.30	5,217,976,224.85	478,466,924.44
投资活动产生的现金流量净额		-4,085,915,227.84	-804,751,552.82	-2,507,844,684.41	395,289,630.93
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		8,170,721,914.25		4,163,510,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,170,721,840.00		2,163,510,000.00	
取得借款收到的现金		72,090,827,245.37	1,906,200,000.00	59,712,542,258.64	
收到其他与筹资活动有关的现金	八、59	23,325,763.53		9,351,905.84	
筹资活动现金流入小计		80,284,874,923.15	1,906,200,000.00	63,885,404,164.48	
偿还债务支付的现金		61,352,084,112.36	2,230,000,000.00	53,507,612,659.01	650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,730,405,782.87	775,177,040.00	10,030,953,490.83	1,668,242,600.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		920,357,261.18		173,401,014.29	
支付其他与筹资活动有关的现金	八、59	3,538,463,882.32	2,240,363.70	5,439,575,770.37	5,145,439.25
筹资活动现金流出小计		74,620,953,777.55	3,007,417,403.70	68,978,141,920.21	2,323,388,039.25
筹资活动产生的现金流量净额		5,663,921,145.60	-1,101,217,403.70	-5,092,737,755.73	-2,323,388,039.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-38,128,766.43	-1,536,961.70	39,513,166.87	555,726.04
五、现金及现金等价物净增加额		6,912,012,736.72	-903,255,327.85	-5,354,011,762.17	-426,574,195.62
加：期初现金及现金等价物余额		39,726,562,834.83	3,319,571,107.84	45,080,574,597.00	3,746,145,303.46
六、期末现金及现金等价物余额		46,638,575,571.55	2,416,315,779.99	39,726,562,834.83	3,319,571,107.84

企业负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

项目	行次	本年金额												
		归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
			优先股	永续债	其他									
栏次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	2,222,100,000.00				6,075,709,090.74		335,818,870.57		160,560,619.96	9,374,475,959.03	18,168,664,540.30	52,531,275,471.80	70,699,940,012.10
加：会计政策变更	2										116,387,738.35	116,387,738.35	278,832,403.24	395,220,141.59
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	2,222,100,000.00				6,075,709,090.74		335,818,870.57		160,560,619.96	9,490,863,697.38	18,285,052,278.65	52,810,107,875.04	71,095,160,153.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					23,555,828.60		-188,831,767.72			1,605,614,513.00	1,440,338,573.88	4,890,019,397.84	6,330,357,971.72
（一）综合收益总额	7							-188,831,767.72			2,062,746,913.00	1,873,915,145.28	3,053,307,876.11	4,927,223,021.39
（二）所有者投入和减少资本	8					23,555,828.60						23,555,828.60	6,816,832,460.21	6,840,388,288.81
1. 所有者投入的普通股	9					12,430,675.40						12,430,675.40	6,773,602,840.00	6,786,033,515.40
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12					11,125,153.20						11,125,153.20	43,229,620.21	54,354,773.41
（三）专项储备提取和使用	13													
1. 提取专项储备	14													
2. 使用专项储备	15													
（四）利润分配	16										-457,132,400.00	-457,132,400.00	-4,980,120,938.48	-5,437,253,338.48
1. 提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2. 提取一般风险准备	23													
3. 对所有者的分配	24										-457,132,400.00	-457,132,400.00	-2,497,717,945.31	-2,954,850,345.31
4. 其他	25												-2,482,402,993.17	-2,482,402,993.17
（五）所有者权益内部结转	26													
1. 资本公积转增资本	27													
2. 盈余公积转增资本	28													
3. 盈余公积弥补亏损	29													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30													
☆5. 其他综合收益结转留存收益	31													
6. 其他	32													
四、本年年末余额	33	2,222,100,000.00				6,099,264,919.34		146,987,102.85		160,560,619.96	11,096,478,210.38	19,725,390,852.53	57,700,127,272.88	77,425,518,125.41

企业负责人：潘群 印利

主管会计工作负责人：咸玲 印秀

会计机构负责人：王新 印杨

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

金额单位：元

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
栏次	15	16	17	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28
一、上年年末余额	1,370,000,000.00				6,855,417,468.78		264,435,628.16		160,560,619.96	9,178,169,566.62	17,828,583,283.52	49,424,746,195.69	67,253,329,479.21
加：会计政策变更							-27,390,108.42			122,274,568.57	94,884,460.15	88,928,907.07	183,813,367.22
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	1,370,000,000.00				6,855,417,468.78		237,045,519.74		160,560,619.96	9,300,444,135.19	17,923,467,743.67	49,513,675,102.76	67,437,142,846.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	852,100,000.00				-779,708,378.04		98,773,350.83			74,031,823.84	245,196,796.63	3,017,600,369.04	3,262,797,165.67
（一）综合收益总额							98,773,350.83			1,587,254,923.84	1,686,028,274.67	4,726,677,227.37	6,412,705,502.04
（二）所有者投入和减少资本	852,100,000.00				-779,708,378.04						72,391,621.96	362,779,376.64	435,170,998.60
1.所有者投入的普通股	852,100,000.00										852,100,000.00	-251,114,000.00	600,986,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-779,708,378.04						-779,708,378.04	613,893,376.64	-165,815,001.40
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配										-1,513,223,100.00	-1,513,223,100.00	-2,071,856,234.97	-3,585,079,334.97
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配										-1,513,223,100.00	-1,513,223,100.00	-1,774,818,970.54	-3,288,042,070.54
4.其他												-297,037,264.43	-297,037,264.43
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
☆5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	2,222,100,000.00				6,075,709,090.74		335,818,870.57		160,560,619.96	9,374,475,959.03	18,168,664,540.30	52,531,275,471.80	70,699,940,012.10

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

项目	行次	本年金额										
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
栏次	——	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
一、上年年末余额	1	2,222,100,000.00				4,484,720,600.10		213,139,645.94		160,560,619.96	-1,601,028,038.00	5,479,492,828.00
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	2,222,100,000.00				4,484,720,600.10		213,139,645.94		160,560,619.96	-1,601,028,038.00	5,479,492,828.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6							-94,324,770.89			-39,350,938.72	188,132,910.81
（一）综合收益总额	7							-94,324,770.89			394,318,861.28	299,994,090.39
（二）所有者投入和减少资本	8											
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12					321,808,620.42						
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16										-433,669,800.00	-433,669,800.00
1.提取盈余公积	17											
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
#储备基金	20											
#企业发展基金	21											
#利润归还投资	22											
2.提取一般风险准备	23											
3.对所有者的分配	24										-457,132,400.00	-457,132,400.00
4.其他	25										23,462,600.00	
（五）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本	27											
2.盈余公积转增资本	28											
3.盈余公积弥补亏损	29											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30											
☆5.其他综合收益结转留存收益	31											
6.其他	32											
四、本年年末余额	33	2,222,100,000.00				4,806,529,220.52		118,814,875.05		160,560,619.96	-1,640,378,976.72	5,667,625,738.81

企业负责人：潘群印利

主管会计工作负责人：咸玲印秀

会计机构负责人：王新印杨

公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

项目	上年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
栏次	13	14	15	16	17	18	19	20	21	23	24
一、上年年末余额	1,370,000,000.00				4,484,720,600.10		227,909,456.33		160,560,619.96	-968,871,756.53	5,274,318,919.86
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,370,000,000.00				4,484,720,600.10		227,909,456.33		160,560,619.96	-968,871,756.53	5,274,318,919.86
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	852,100,000.00						-14,769,810.39			-632,156,281.47	205,173,908.14
（一）综合收益总额							-14,769,810.39			690,755,318.53	675,985,508.14
（二）所有者投入和减少资本	852,100,000.00										852,100,000.00
1.所有者投入的普通股	852,100,000.00										852,100,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配										-1,322,911,600.00	-1,322,911,600.00
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
#储备基金											
#企业发展基金											
#利润归还投资											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配										-1,322,911,600.00	-1,322,911,600.00
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
☆5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	2,222,100,000.00				4,484,720,600.10		213,139,645.94		160,560,619.96	-1,601,028,038.00	5,479,492,828.00

企业负责人：潘群印利

主管会计工作负责人：咸玲印秀

会计机构负责人：王新印栎

合并资产减值准备情况表

2020年12月31日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

金额单位：元

项目	行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额					期末账面余额	项目	行次	金额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
栏次	——	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	补充资料：	——	12
一、坏账准备	1	887,409,535.23	78,659,673.94	1,684,524.45	10,572,094.70	90,916,293.09	15,025,465.31	1,426,521.02		258,081.57	16,710,067.90	941,615,760.42	一、政策性挂账	21	
二、存货跌价准备	2	1,898,733,601.53	375,887,171.86			375,887,171.86		146,661,734.18	837,421,572.77	6,554,816.88	990,638,123.83	1,283,982,649.56	二、当年处理以前年度损失和挂账	22	
☆三、合同资产减值准备	3												其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	23	
四、持有待售资产减值准备	4														
☆五、债权投资减值准备	5														
六、可供出售金融资产减值准备	6	82,592,189.86								43,871,123.01	43,871,123.01	38,721,066.85			
七、持有至到期投资减值准备	7														
八、长期股权投资减值准备	8	16,400,000.00			1,100,000.00	1,100,000.00						17,500,000.00			
九、投资性房地产减值准备	9	21,091,269.72	9,817,999.09		6,554,816.88	16,372,815.97				-21,120.00	-21,120.00	37,485,205.69			
十、固定资产减值准备	10	41,328,889.02								4,884,300.00	4,884,300.00	36,444,589.02			
十一、在建工程减值准备	11														
十二、生产性生物资产减值准备	12														
十三、油气资产减值准备	13														
☆十四、使用权资产减值准备	14														
十五、无形资产减值准备	15			130,921.29		130,921.29						130,921.29			
十六、商誉减值准备	16														
☆十七、合同取得成本减值准备	17														
☆十八、合同履约成本减值准备	18														
十九、其他减值准备	19	182,609,488.09										182,609,488.09			
合　计	20	3,110,164,973.45	464,364,844.89	1,815,445.74	18,226,911.58	484,407,202.21	15,025,465.31	148,088,255.20	837,421,572.77	55,547,201.46	1,056,082,494.74	2,538,489,680.92			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司资产减值准备情况表

2020年12月31日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

金额单位：元

项目	行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额					期末账面余额	项目	行次	金额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
栏次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	补充资料：	——	12
一、坏账准备	1	110,279,713.57	19,982,303.29			19,982,303.29						130,262,016.86	一、政策性挂账	21	
二、存货跌价准备	2												二、当年处理以前年度损失和挂账	22	
☆三、合同资产减值准备	3												其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	23	
四、持有待售资产减值准备	4														
☆五、债权投资减值准备	5														
六、可供出售金融资产减值准备	6	25,409,593.95										25,409,593.95			
七、持有至到期投资减值准备	7														
八、长期股权投资减值准备	8														
九、投资性房地产减值准备	9														
十、固定资产减值准备	10	22,542,820.26										22,542,820.26			
十一、在建工程减值准备	11														
十二、生产性生物资产减值准备	12														
十三、油气资产减值准备	13														
☆十四、使用权资产减值准备	14														
十五、无形资产减值准备	15														
十六、商誉减值准备	16														
☆十七、合同取得成本减值准备	17														
☆十八、合同履约成本减值准备	18														
十九、其他减值准备	19														
合　计	20	158,232,127.78	19,982,303.29			19,982,303.29						178,214,431.07			

企业负责人：潘群印利

主管会计工作负责人：咸玲印秀

会计机构负责人：王新印杨

财务报表附注

一、公司基本情况

北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称 本集团），系由北京城市开发集团有限责任公司（以下简称 城开集团）、北京天鸿集团公司两家集团公司合并组建成立的国有独资企业，注册地址为：北京市西城区三里河三区 52 号楼，成立时注册资本为 100,000.00 万元，公司总部地址为：北京市东城区沙滩后街 22 号，法定代表人：潘利群。根据 2009 年 3 月 31 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称 北京市国资委）（2009）70 号文件，北京市国资委将持本集团股权划拨至北京国有资本经营管理中心（以下简称 国管中心）。

本集团根据 2012 年 12 月 19 日北京市国资委下达《关于拨付 2012 年国有资本经营预算资金的通知》、2013 年 10 月 12 日北京市国资委京国资［2013］200 号《关于拨付 2013 年国有资本经营预算资金的通知》，增加注册资本 33,000 万元，并经北京公正会计师事务所有限公司于 2013 年 12 月 23 日出具验资报告予以验证，增资后注册资本 133,000 万元。2014 年 2 月 27 日北京市工商行政管理局对本集团换发注册号为 110000009067358 的《企业法人营业执照》。社会统一信用代码为 91110000782504544H。

2018 年 4 月 2 日，北京市国资委下达《北京市财政局关于批复北京市人民政府国有资产监督管理委员会 2018 年国有资本经营预算的函》京财资产指[2018]245 号，增加国家资本金 1000 万元，2018 年 8 月 31 日，北京市国资委下达《北京市财政局关于下达市国资委 2018 年国有资本经营预算的函》京财资产指[2018]1508 号，增加国家资本金 3,000 万元，增资后实收资本 137,000 万元。

2019 年 3 月 7 日，根据北京市国资委京国资[2019] 59 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都开发控股（集团）有限公司与北京房地集团有限公司合并重组的通知》，北京市国资委将房地集团的国有资产无偿划转给本集团，由本集团对其行使出资人职责，资产划转、账务处理的基准日为 2018 年 12 月 31 日。2019 年 10 月 11 日，本集团取得国家出资企业产权登记证，实收资本变为 222,210 万元，工商注册已完成变更。

本集团实行董事会领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和本集团章程的规定，董事会为本集团最高权力机构，由 9 名董事组成，其中董事长 1 人。公司设总经理 1 人、副总经理 7 人、财务总监 1 人。集团下设 4 家分支机构，分别为体育经营部、房地产租赁部、香山晴雪园酒店管理分公司和 602 分公司。

本集团所属行业为房地产开发行业。

本集团经营范围包括：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮。企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

本集团纳入2020年合并范围全级次子公司共234家，其中：本集团所属全资及控股子公司（2级）如下（单位：万元）：

公司名称	公司简称	业务性质	实收资本	直接投资	间接投资
北京首都开发股份有限公司	首开股份	房地产开发	257,956.52	337,437.60	26,408.58
北京首开天鸿集团有限公司	天鸿集团	房地产开发	23,000.00	23,000.00	--
北京市城开实业发展公司	城开实业	房产租赁等	4,000.00	4,000.00	--
北京岳安实业股份有限公司	岳安实业	房地产开发	18,043.47	16,580.47	1,463.00
北京京信大厦	京信大厦	出租写字楼等	100.00	50.00	50.00
首开控股（国际）有限公司	首开国际	投资	11.77亿港币	98,832.48	--
海南天鸿投资控股有限公司	海南天鸿	实业投资	11,000.00	11,000.00	--
北京宝晟住房股份有限公司	宝晟公司	房地产开发	1,000.00	840.00	160.00
北京首开鸿城实业有限公司	鸿城实业	物业管理	11,000.00	11,000.00	--
首开集团培训中心	培训中心	岗培、短期业余面授	50.00	50.00	--
北京世安住房股份有限公司	世安公司	房地产开发	101,407.62	94,215.58	7,191.04
北京首开鸿晟投资有限公司	鸿晟公司	房地产开发	7,000.00	5,600.00	--
北京首开资产管理有限公司	资产管理公司	资产管理	190,000.00	190,000.00	--
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	丝路基金	资产管理	866,250.00	--	173,250.00
北京房地集团有限公司	房地集团	建筑施工、房地产开发	85,210.00	85,210.00	--
北京首开城市运营服务集团有限公司	城运集团	市政设施管理、物业管理	3,000.00	3,000.00	--
三亚椰林滩大酒店有限责任公司	三亚椰林滩	住宿、餐馆	30,000.00	30,000.00	--

本集团的母公司为国管中心，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本集团营业期限自2005年11月22日至2055年11月21日。

本财务报表及财务报表附注业经本集团董事会批准报出。

二、财务报表编制基础

本财务报表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。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

纳入合并范围内的首开股份于2019年1月1日起执行新金融工具准则，于2020年1月1日起执行新收入准则，其他子公司尚未执行。

根据财会〔2017〕22号文件及其他规定，本集团在编制合并财务报表时，未对合并范围内已执行新金融工具准则和新收入准则的子公司财务报表按照母公司会计政策进行调整。在进行会计政策和会计估计描述时，本集团对相关内容区别“尚未执行新金融工具准则的公司”、“已经执行新金融工具准则的公司”和“尚未执行新收入准则的公司”、“已经执行新收入准则的公司”分别描述。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

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

方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、29。

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本集团及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原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，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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，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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本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。

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

A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产;

B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债;

C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入;

D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本集团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

“尚未执行新金融工具准则的公司”:

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。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，其他类别的金融资产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资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、10）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期

损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（2）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及其他金融负债。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。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风

险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（4）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、29。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

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

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

（5）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。

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。

（6）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。

（7）委托贷款

本集团于资产负债表日按委托贷款的合同本金和合同约定的名义利率计算确定应收利息，按委托贷款的摊余成本和实际利率计算确定投资收益，差额计入委托贷款（利息调整）。

本集团于资产负债表日对存在减值迹象的委托贷款进行全面检查，如有证据表明委托贷款账面价值高于可收回金额的，按其差额确认资产减值损失，计提减值准备；按委托贷款的摊余成本和实际利率计算确定的利息收入确认为投资收益，并减少委托贷款减值准

备，同时将按合同本金和合同约定的名义利率计算确定的应收利息金额进行表外登记。

“已经执行新金融工具准则的公司”：

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。

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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务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业务模式。

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

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、29。

（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；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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限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。

当单项金融资产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对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 应收账款组合 1：关联方组合
- 应收账款组合 2：信用风险组合

其他应收款

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、保证金及备用金
- 其他应收款组合 2：应收关联公司款项
- 其他应收款组合 3：应收少数股东款项
- 其他应收款组合 4：其他信用风险组合

对于划分为组合的应收账款、其他应收款，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，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。

如果逾期超过1年，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

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、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 4,000.00 万元（含 4,000.00 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	坏账准备的计提方法
将单项金额不重大的债务人发生资金困难的应收款项或已知可收回性存在不确定性的应收款项以及单项金额不重大的其他应收款进行单项测试计提坏账准备	根据历史经验个别认定法

（3）按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方组合	信用风险	不计提坏账准备
押金、保证金、备用金组合	款项性质	不计提坏账准备

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3 年以上	50.00	50.00

B、对其他组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
关联方组合	款项回收不存在风险，个别认定后不予以计提坏账
押金、保证金、备用金组合	款项回收不存在风险，个别认定后不予以计提坏账

“已经执行新金融工具准则的公司”：

参见附注四、9、**“已经执行新金融工具准则的公司”-（5）金融资产减值。**

11、存货

（1）存货的分类

本集团存货分为原材料、库存商品、周转材料、房地产开发成本、房地产开发产品、已完工未结算工程、其他等。

（2）存货发出的计价及摊销

本集团存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用先进先出法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12、长期股权投资

本集团长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为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。

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

（2）后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

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

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销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。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本集团控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

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

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

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

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本集团计提资产减值的方法见附注四、19。

13、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。本集团投资性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、正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

投资性房地产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50年	3-10	4.85-1.80

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、19。

投资性房地产出售、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。

14、固定资产

（1）固定资产的确认条件

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50年	3-10	4.85-1.80
机器设备	10年	3-10	9.70-9.00
运输设备	5-6年	3-10	19.40-15.00
其他设备	5-10年	3-10	19.40-9.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、19。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。

②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

（5）每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

（6）大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15、在建工程

本集团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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、19。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

17、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、房屋使用权和软件，按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	40-70年	直线法	--
软件	10年	直线法	--
房屋使用权	30年	直线法	--
特许权	10-24年	直线法	--

本集团境外无形资产为土地使用权。本集团境外土地为永久使用权，不进行摊销。

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、19。

18、长期待摊费用

本集团长期待摊费用包括：装修费、大修理费等

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

19、资产减值

本集团对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

无。

（4）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

21、应付债券

本集团对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

（1） 该义务是本集团承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、永续债

（1）金融负债与权益工具的区分

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

（2）永续债的会计处理

本集团发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出作为本集团的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本集团发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

24、收入的确认原则

“尚未执行新收入准则的公司”：

（1）销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的

经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本集团确认收入。

（4）建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本集团根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本集团将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

“已经执行新收入准则的公司”：

（1）一般原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本集团将根据合同中的融资成分调整交易价格，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团不考虑其中的融资成分。
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。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）收入确定的具体方法

本集团房地产开发业务收入确认的具体方法如下：

本集团在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

本集团对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易,比照销售商品确认收入。

25、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

27、租赁

（1）租赁业务的分类

本集团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（无论所有权最终是否转移）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。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金支出，在租赁期内的各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；

公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）公司作为承租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日，本集团将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

租赁谈判和签订租赁合同过程中公司发生的，可归属于租赁项目的印花税、佣金、律师费、差旅费、谈判费等初始直接费用，应当计入租入资产价值。

未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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时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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（4）公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；

对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。

或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁资产中的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

（5）公司作为出租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日本集团按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（6）新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

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

②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本公司不评估是否发生租赁变更。

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

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

28、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、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产。

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

得的商誉等。

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

（2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

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

本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。

29、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的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产。

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。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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。

30、维修基金

本集团按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

31、资产证券化业务

本集团将基础资产对应的收款权、债权等资产证券化，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。

32、国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

（1）划入企业的会计处理

本集团在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确作为资本金投入的，记入“实收资本”科目，下同）。

本集团的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本集团取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本集团取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部

门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本集团合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（2）划出企业的会计处理

本集团在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价值，借记“资本公积（资本溢价）” 科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本集团在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本集团与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）重要会计政策变更

（1）新收入准则

①财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），首开股份董事会决议自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

首开股份根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整首开股份 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2020 年 1 月 1 日）
因执行新收入准则，首开股份将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产。	应收账款	-1,581,088.71
	合同资产	1,581,088.71
	其他流动资产	518,207,627.23
	递延所得税资产	-4,559,481.10
	合同负债	63,686,617,156.22
	其他流动负债	4,792,720,970.33
	预收款项	-68,479,338,126.55

递延所得税负债	118,428,004.54
未分配利润	221,059,332.09
少数股东权益	174,160,809.50

首开股份首次执行新收入准则调整执行当年年初财务报表对本集团的影响科目情况

合并资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
应收账款	247,414,951.49	245,833,862.78	-1,581,088.71
合同资产	--	1,581,088.71	1,581,088.71
其他流动资产	4,989,756,902.75	5,507,964,529.98	518,207,627.23
递延所得税资产	4,713,315,441.37	4,708,755,960.27	-4,559,481.10
预收款项	68,543,515,461.98	64,177,335.43	-68,479,338,126.55
合同负债	--	63,686,617,156.22	63,686,617,156.22
其他流动负债	11,265,564,174.99	16,058,285,145.32	4,792,720,970.33
递延所得税负债	243,474,402.57	361,902,407.11	118,428,004.54
未分配利润	12,501,336,937.69	12,722,396,269.78	116,387,738.35
少数股东权益	28,402,523,144.17	28,576,683,953.67	278,832,403.24

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

本公司对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见附注四、27、（6）），在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。作为出租人，上述简化方法对本期租金收入的影响金额为-11,050.01 万元（含税）。

本公司对 2020 年 1 月 1 日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

（二）会计估计变更

本期，本集团不存在重要会计估计变更。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	5、6、10、11
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
企业所得税	应纳税所得额	16.5、15-35、25、30
房产税	房产原值从价征收和从租	1.2、12
土地使用税	应税土地面积	按土地使用级次计缴
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率

说明：首开国际下属公司适用的企业所得税税率为16.5%、15%-35%、30%

（二）优惠税负及批文

1、根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的附件中《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，本集团按房改成本价、标准价出售住房的收入，免征增值税。

2、财政部税务总局关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知财税〔2019〕38号自2019年1月1日至2020年供暖期结束，对供热企业向居民个人(以下称居民)供热取得的采暖费收入免征增值税。

向居民供热取得的采暖费收入，包括供热企业直接向居民收取的、通过其他单位向居民收取的和由单位代居民缴纳的采暖费。

免征增值税的采暖费收入，应当按照《中华人民共和国增值税暂行条例》第十六条的规定单独核算。通过热力产品经营企业向居民供热的热力产品生产企业，应当根据热力产品经营企业实际从居民取得的采暖费收入占该经营企业采暖费总收入的比例，计算免征的增值税。

3、财政部 税务总局公告2019年第39号：七、自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

七、企业合并及合并财务报表

（一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额	取得方式
1	首开股份	2	1	北京	北京	房地产开发	257,956.52	52.65	52.65	363,846.18	1
2	天鸿集团	2	1	北京	北京	房地产开发	23,000.00	100.00	100.00	23,000.00	1
3	城开实业	2	1	北京	北京	房产租赁等	4,000.00	100.00	100.00	4,000.00	1
4	岳安实业	2	1	北京	北京	房地产开发、物业管理	18,043.47	100.00	100.00	18,043.47	1
5	培训中心	2	4	北京	北京	岗培、短期业余面授	50.00	100.00	100.00	50.00	1
6	京信大厦	2	1	北京	北京	出租写字楼、楼宇管理等	100.00	100.00	100.00	100.00	1
7	首开国际	2	3	香港	香港	投资	11.77 亿港币	100.00	100.00	98,832.48	1
8	海南天鸿	2	1	海南	海南	实业投资、基础设施投资	11,000.00	100.00	100.00	11,000.00	1
9	鸿城实业	2	1	北京	北京	物业管理	11,000.00	100.00	100.00	11,000.00	1
10	宝晟公司	2	1	北京	北京	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
11	世安公司	2	1	北京	北京	房地产开发	101,407.62	100.00	100.00	101,407.62	1
12	鸿晟公司	2	1	北京	北京	房地产开发	7,000.00	80.00	80.00	5,600.00	1
13	资产管理公司	2	1	北京	北京	资产管理、投资咨询、项目投资	190,000.00	100.00	100.00	190,000.00	1
14	丝路基金	2	1	北京	北京	资产管理、投资咨询、项目投资	866,250.00	20.00	66.67	173,250.00	1
15	房地集团	2	1	北京	北京	建筑施工、房地产开发	85,210.00	100.00	100.00	85,210.00	2
16	城市运营	2	1	北京	北京	市政设施管理、物业管理	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00	1
17	三亚椰林滩	2	1	三亚	三亚	住宿、餐馆	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	3

注：

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

2、取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他

3、本集团对丝路基金的持股比例为 20%，表决权比例为 66.67%，持股比例与表决权比例的差异原因为本集团在投资决策委员会的表决权为 66.67%。

（二）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	北京宝星服务中心（以下简称 宝星服务中心）	100.00	100.00	3,000,000	3,000,000	3	已宣告破产
2	承德金泰饭店有限公司（以下简称 承德金泰）	100.00	100.00	500,000.00	500,000.00	3	无法控制
3	北京国邦大厦房地产有限公司（以下简称 国邦大厦）	100.00	100.00	–	8,229,593.95	2	无法控制

（三）重要非全资子公司情况

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	首开股份	47.35	1,667,982,924.22	488,506,761.60	17,645,825,344.10

主要财务信息：

项　目	首开股份	
	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	281,769,105,237.02	262,260,202,273.16
非流动资产	46,073,811,157.71	41,107,601,816.54
资产合计	**327,842,916,394.73**	**303,367,804,089.70**
流动负债	147,866,201,833.63	147,326,876,390.14
非流动负债	115,800,659,735.49	98,147,329,138.62
负债合计	**263,666,861,569.12**	**245,474,205,528.76**
营业收入	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
净利润	4,184,317,879.51	5,636,167,476.30
综合收益总额	4,181,124,353.30	5,635,134,406.72
经营活动现金流量	5,589,654,392.03	1,724,306,637.01

（四）本期新纳入合并范围的子公司和不再纳入合并范围的子公司

1、本期新纳入合并范围的子公司和孙公司

公司名称	期末净资产	本期净利润
三亚椰林滩	134,485,556.60	-7,385,762.98
城市运营	778,213,456.25	64,719,881.21
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	99,930,993.76	-69,006.24
北京金开旭泰房地产开发有限公司	994,579,105.64	-5,420,894.36
南京首开隆泰置业有限公司	13,966,373.10	3,966,373.10

北京毓秀置业有限公司	1,986,470,314.50	-13,529,685.50
北京龙和信泰置业有限公司	1,984,397,874.84	-15,602,125.16
苏州平泰置业有限公司	18,582,975.53	-1,417,024.47
南京荣泰置业有限公司	599,414,862.09	-585,137.91
广州穗江置业有限公司（以下简称广州穗江）	1,600,000,000.00	--
南京锦泰房地产开发有限公司	970,883,764.96	--
福州首融房地产开发有限公司	210,861,212.05	-2,573,687.95
福州融侨和众房地产开发有限公司（以下简称融侨和众）	199,860,783.95	-82,835.51
北京合安房地产开发有限责任公司（以下简称合安房地产）	40,845,999.46	-516,586.93
成都首开铭泰置业有限公司	--	--
北京市房地产交易市场有限公司	68,044,891.15	8,103.97
京澳大厦有限公司	32,237,473.75	--
京澳大厦物业管理有限公司	298,009.62	--
北京首开温哥华铁道镇项目有限公司	66,423,193.29	5,141,091.42
北京首开温哥华铁道镇项目名义公司1061014 B. C. LTD.	--	--

2、本期不再纳入合并范围的子公司和孙公司

原子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	《城市开发》杂志社有限公司	北京	出版、发行	51.00	51.00	转让
2	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发	51.00	51.00	转让
3	成都旭泰置业有限公司	成都	房地产开发	100.00	100.00	转让
4	北京金开连泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发	55.00	55.00	稀释股权
5	上海众承房地产开发有限公司	上海	房地产开发	37.50	75.00	丧失控制权
6	福州首开中庚置业有限公司	福州	房地产开发	100.00	100.00	转让
7	北京博维信瑞龙建材有限责任公司	北京	制造业	55.00	55.00	破产清算

（五）本期发生的非同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
			金额	确定方法			
广州穗江	2020.12.31	-1,242,199.33	--	资产评估	--	--	--
融侨和众	2020.12.30	-45,460.24	--	资产评估	--	--	--
合安房地产	2020.8.5	41,124,118.82	41,124,118.82	资产评估	26,730,726.42	--	-278,119.36
三亚椰林滩	2020.3.31	141,871,319.58	864,227,923.07	资产评估	864,227,923.07	12,979,875.08	-7,385,762.98

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项　目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金			1,698,132.04			2,460,363.09
其中：港币	31,443.43	0.8416	26,462.79	43,198.59	0.8958	38,697.30
澳元	4,235.00	5.0163	21,244.03	4,700.00	4.8843	22,956.21
加元	6,588.05	5.1161	33,705.12	14,622.47	5.3421	78,114.70
人民币	1,616,720.10	1.0000	1,616,720.10	2,320,594.88	1.0000	2,320,594.88
银行存款			47,805,571,566.84			40,779,336,125.37
其中：澳元	28,763,030.12	5.0163	144,283,987.97	42,065,396.76	4.8843	205,460,017.42
港币	251,058,872.66	0.8416	211,291,147.23	244,379,994.73	0.8958	218,915,599.28
美元	15,246,409.26	6.5249	99,481,295.79	32,793,873.39	6.9762	228,776,619.56
欧元	53,803.20	8.0250	431,770.69	53,927.09	7.8155	421,467.17
人民币	46,655,288,389.10	1.0000	46,655,288,389.10	39,913,357,464.68	1.0000	39,913,357,464.68
英镑	69,372,882.09	8.8903	616,745,733.65	13,267,257.16	9.1501	121,396,729.72
加元	12,443,712.26	5.1161	63,663,276.28	14,527,475.85	5.3421	77,607,228.74
澳门币	5,842,903.21	0.8173	4,775,404.79	527,313.71	0.8703	458,921.12
日元	152,065,844.00	0.0632	9,610,561.34	201,904,488.00	0.0641	12,942,077.68
其他货币资金			1,016,891,902.76			741,838,867.58
其中：澳元	905,266.41	5.0163	4,541,087.89	6,779,514.66	4.8843	33,113,183.45
港币	--	0.8416	--	892.67	0.8958	799.65
加元	445,876.92	5.1161	2,281,150.91	1,045,302.39	5.3421	5,584,109.90
美元	1,125,635.10	6.5249	7,344,656.46	524,695.67	6.9762	3,660,381.92
人民币	1,002,725,007.50	1.0000	1,002,725,007.50	699,480,392.66	1.0000	699,480,392.66
合　计			**48,824,161,601.64**			**41,523,635,356.04**

其中：存放在境外的款项总额	1,084,281,052.97	824,011,800.00

说明：本集团期末受限资金包括按揭贷款保证金、履约保证金、项目资本金等 2,185,586,030.09 元。

2、应收票据

票据种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	--	--	--	3,300,000.00	--	3,300,000.00
商业承兑汇票	845,000.00	--	845,000.00	24,402,574.14	--	24,402,574.14
合　计	**845,000.00**	**--**	**845,000.00**	**27,702,574.14**	**--**	**27,702,574.14**

3、应收账款

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
尚未执行新金融工具准则的公司	737,243,214.15	57,230,937.23	680,012,276.92	678,047,454.40	50,150,757.80	627,896,696.60
已经执行新金融工具准则的公司	602,134,069.66	51,130,114.38	551,003,955.28	287,762,950.34	46,690,992.56	241,071,957.78
合　计	**1,339,377,283.81**	**108,361,051.61**	**1,231,016,232.20**	**965,810,404.74**	**96,841,750.36**	**868,968,654.38**

（1）坏账准备计提情况

“尚未执行新金融工具准则的公司”:

应收账款按种类披露:

种　类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	166,650,677.48	22.60	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	297,356,303.48	40.33	6,542,043.87	2.20
关联方组合	18,474,824.67	2.51	--	--
押金备用金组合	28,942,581.40	3.93	--	--
组合小计	344,773,709.55	46.77	6,542,043.87	1.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	225,818,827.12	30.63	50,688,893.36	22.45
合　计	**737,243,214.15**	**100.00**	**57,230,937.23**	**7.76**

应收账款按种类披露（续）:

种　类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	90,273,688.25	13.31	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	402,104,282.66	59.31	2,744,020.53	0.68
关联方组合	24,082,234.02	3.55	--	--
组合小计	426,186,516.68	62.86	2,744,020.53	0.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	161,587,249.47	23.83	47,406,737.27	29.34
合　计	**678,047,454.40**	**100.00**	**50,150,757.80**	**7.40**

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京市保障性住房建设投资中心	90,273,688.25	--	2 年以内	--	无收回风险
济南鸿卓房地产开发有限公司	76,376,989.23	--	1 年以内	--	无收回风险
合　计	**166,650,677.48**	--		--	

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	259,655,434.48	87.32	--	394,298,590.69	98.06	--
1 至 2 年	30,446,161.90	10.24	3,044,616.19	1,157,311.63	0.29	115,731.16
2 至 3 年	649,629.33	0.22	194,888.80	3,479,504.11	0.86	1,043,851.25
3 年以上	6,605,077.77	2.22	3,302,538.88	3,168,876.23	0.79	1,584,438.12
合　计	**297,356,303.48**	**100.00**	**6,542,043.87**	**402,104,282.66**	**100.00**	**2,744,020.53**

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
北京建贸天顺商品混凝土有限公司	20,458,154.05	20,458,154.05	3 年以上	100.00	预计无法收回
北京新设想商业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回

廊坊新奥房地产开发有限公司	11,676,594.00	643,374.82	1 年以内	5.51	未来现金流量现值低于其账面价值
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	11,093,391.63	–	3 年以上	–	单位性质为行政事业单位，资金回笼稳定
太原市晋源区建筑工程质量服务站（太原市晋源区城市建设和发展服务中心）	11,024,960.00	421,153.48	1-2 年	3.82	未来现金流量现值低于其账面价值
北京市顺义区房屋征收中心事务中心	10,810,210.00	–	2-3 年	–	无收回风险
山东省元亨通泰文创置业有限公司	8,205,693.03	–	1 年以内	–	无收回风险
清华大学附属中学	7,982,419.80	304,928.44	1-3 年	3.82	账龄较长，预计 1 年内无法收回
故宫博物院	6,964,195.67	–	2 年以内	–	无收回风险
济南鸿泽房地产开发有限公司	6,947,897.53	–	2 年以内	–	无收回风险
中共中央政法委员会	6,767,159.72	258,505.50	3 年以上	3.82	账龄较长，预计 1 年内无法收回
环球百视北京资产运营有限公司	6,594,159.47	–	1 年以内	–	房租，正在租赁期内
北京日兴房地产发展有限公司	6,247,959.76	238,672.06	2-3 年	3.82	未来现金流量现值低于其账面价值
包商银行股份有限公司	4,812,742.73	–	1 年以内	–	无收回风险
邯郸市丛台区城乡建设投资有限公司	4,000,000.00	114,600.00	1-2 年	2.87	未来现金流量现值低于其账面价值
其他	87,233,289.73	13,249,505.01	1-3 年	15.19	
合 计	**225,818,827.12**	**50,688,893.36**			

“已经执行新金融工具准则的公司”：

应收账款按账龄披露

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	455,460,242.97	184,515,751.98
1 至 2 年	70,526,951.37	20,574,276.97
2 至 3 年	1,741,951.93	16,259,946.13
3 年以上	74,404,923.39	66,412,975.26
小 计	**602,134,069.66**	**287,762,950.34**
减：坏账准备	51,130,114.38	46,690,992.56
合 计	**551,003,955.28**	**241,071,957.78**

按坏账计提方法分类披露

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

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	15,249,852.30	2.53	13,095,595.30	85.87	2,154,257.00	13,087,713.34	4.55	13,087,713.34	100	--
按组合计提坏账准备										
其中:										
信用风险组合	469,651,521.98	78.00	38,034,519.08	8.10	431,617,002.90	273,819,873.00	95.15	33,603,279.22	12.27	240,216,593.78
关联方组合	117,232,695.38	19.47	--	--	117,232,695.38	855,364.00	0.30	--	--	855,364.00
合 计	**602,134,069.66**	**100.00**	**51,130,114.38**	**8.49**	**551,003,955.28**	**287,762,950.34**	**100.00**	**46,690,992.56**	**16.23**	**241,071,957.78**

单项计提坏账准备:

名 称	期末数				期初数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	无法收回	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	无法收回	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	无法收回
北京市保障性住房建设投资中心（以下简称北京保障住房中心）	2,154,257.00	--	--	预计可回收	--	--	--	--
锦都久缘餐饮娱乐有限责任公司	--	--	--	--	45,533.34	45,533.34	100.00	无法收回
新兴工程有限公司	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回
其他小额款项	53,415.30	53,415.30	100.00	无法收回	--	--	--	--
合 计	**15,249,852.30**	**13,095,595.30**	**85.87**	**/**	**13,087,713.34**	**13,087,713.34**	**100.00**	**/**

坏账准备:

组合计提项目：信用风险组合

	期末数			期初数		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	337,866,384.59	--	--	183,838,444.37	--	--
1 至 2 年	68,693,857.37	6,837,269.44	9.95	20,574,276.97	2,057,427.70	10.00
2 至 3 年	1,741,951.93	522,585.58	30.00	15,788,621.63	4,736,586.49	30.00
3 年以上	61,349,328.09	30,674,664.06	50.00	53,618,530.03	26,809,265.03	50.00
合 计	**469,651,521.98**	**38,034,519.08**	**8.10**	**273,819,873.00**	**33,603,279.22**	**12.27**

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	其它增加	转销或核销	其他减少	
坏账准备	96,841,750.36	11,473,053.66	1,500,104.28	1,347,627.49	106,229.20	108,361,051.61

（3）本期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
俄罗斯南方十字旅游公司	房款	1,194,197.78	无法收回	经办会审批	否
海南宝华	物业费	62,264.07	无法收回	依据清算报告	否
三亚假期国际旅行社有限公司	房款	55,345.60	无法收回	经办会审批	否
黄骧	房款	16,345.00	无法收回	经办会审批	否
阿科普机电	物业费	12,919.04	无法收回	依据清算报告	否
北京重锤	房款	6,556.00	无法收回	经办会审批	否
合　计		1,347,627.49			

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）
福州市鼓楼区建设投资管理中心	225,575,460.28	16.84
北京昌信硕泰置业有限公司	115,545,131.38	8.63
北京市保障性住房建设投资中心	90,273,688.25	6.74
济南鸿卓房地产开发有限公司	76,376,989.23	5.70
国家机关事务管理局房地产管理司	60,659,229.07	4.53
合　计	568,430,498.21	42.44

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账　龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内	153,762,863.01	25.80	--	802,228,682.29	30.13	--
1 至 2 年	121,432,299.72	20.38	--	1,817,536,403.63	68.29	--
2 至 3 年	281,882,568.54	47.30	--	12,697,265.49	0.48	--
3 年以上	38,846,991.02	6.52	--	29,161,200.59	1.10	--
合　计	595,924,722.29	100.00	--	2,661,623,552.00	100.00	--

（2）账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
北京市城市建设开发材料设备有限公司	预付大王庄拆迁款	29,535,854.28	1 至 2 年	尚未完工
北京绿州博园投资有限公司	北京市密云区人民政府	325,000,000.00	1 至 3 年	尚未结算

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）
北京市密云区密云镇人民政府	325,000,000.00	54.54
预付大王庄拆迁款	30,659,121.91	5.14
石景山老旧改造工程款	26,110,091.75	4.38
三供一业成本转出	24,857,252.21	4.17
延静里 4 号	16,488,292.32	2.77
合　计	**423,114,758.19**	**71.00**

5、其他应收款

项　目	期末余额	期初余额
应收利息	17,433,898.89	3,117,230.19
应收股利	666,736,110.07	834,625,874.90
其他应收款	49,074,827,649.84	45,057,166,614.50
合　计	**49,758,997,658.80**	**45,894,909,719.59**

（1）应收利息

项　目	期末余额	期初余额
定期存款	13,570.50	358,819.23
其他	17,420,328.39	2,758,410.96
合　计	**17,433,898.89**	**3,117,230.19**

（2）应收股利

项　目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	187,099,316.86	273,817,913.07		
其中：（1）北京首城置业有限公司（以下简称 首城置业）	-	105,345,250.00	已收回	否
（2）国奥投资发展有限公司（以下简称 国奥投资）	186,999,316.86	-	现金流紧张	是
（3）北京宝景物业管理有限公司（以下简称 宝景物业）	-	1,000,000.00	已收回	否
（4）北京万城永辉置业有限公司（以下简称 万城永辉）	-	165,000,000.00	已收回	否
（5）首开文投（北京）文化科技有限公司（以下简称 首开文投）	-	2,472,663.07	已收回	否

（6）北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	100,000.00	--	尚未支付	否
账龄一年以上的应收股利	597,631,091.86	660,102,328.79	--	-
其中：（1）万城永辉	165,000,000.00	--	尚未支付	否
（2）国奥投资	430,098,428.79	430,098,428.79	尚未支付	是
（3）首城置业	--	229,943,900.00	已收回	否
（4）北京天鸿卓越房地产经纪有限公司（以下简称天鸿卓越）	60,000.00	60,000.00	尚未支付	否
（5）首开文投	2,472,663.07	--	尚未支付	否
小　计：	784,730,408.72	933,920,241.86		
减：坏账准备	117,994,298.65	99,294,366.96		
合　计	**666,736,110.07**	**834,625,874.90**		

（3）其他应收款

①其他应收款按款项性质披露

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
尚未执行新金融工具准则的公司小计:	**2,365,904,757.94**	**492,297,978.13**	**1,873,606,779.81**	**1,895,607,598.66**	**484,412,333.38**	**1,411,195,265.28**
往来款	1,364,222,234.08	458,161,118.10	906,061,115.98	1,356,714,127.57	459,000,619.73	897,713,507.84
代收代付款	381,784,599.56	17,389,411.54	364,395,188.02	53,470,533.73	18,402,239.98	35,068,293.75
押金、保证金、备用金	473,150,284.24	1,336,546.29	471,813,737.95	420,974,796.19	5,833,911.82	415,140,884.37
股权收购款	3,044,536.00	--	3,044,536.00	--	--	--
应收业务款	112,694,463.90	12,831,538.36	99,862,925.54	64,202,822.44	1,113,023.78	63,089,798.66
其他	31,008,640.16	2,579,363.84	28,429,276.32	245,318.73	62,538.07	182,780.66
已经执行新金融工具准则的公司小计:	**47,424,183,302.06**	**222,962,432.03**	**47,201,220,870.03**	**43,832,832,433.75**	**186,861,084.53**	**43,645,971,349.22**
往来款	45,587,588,200.70	150,034,933.28	45,437,553,267.42	42,074,024,846.21	160,558,022.01	41,913,466,824.20
代收代付款	308,895,470.78	68,984,338.34	239,911,132.44	304,837,855.93	25,532,991.79	279,304,864.14
押金、保证金、备用金	1,485,251,011.94	10,000.00	1,485,241,011.94	1,404,066,597.77	--	1,404,066,597.77
应收业务款	36,335,861.57	3,366,864.09	32,968,997.48	45,703,573.58	12,000.00	45,691,573.58
其他	6,112,757.07	566,296.32	5,546,460.75	4,199,560.26	758,070.73	3,441,489.53
合　计	**49,790,088,060.00**	**715,260,410.16**	**49,074,827,649.84**	**45,728,440,032.41**	**671,273,417.91**	**45,057,166,614.50**

②坏账准备计提情况

“尚未执行新金融工具准则的公司”：

其他应收款按种类披露

种　类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	244,082,716.70	10.32	244,082,716.70	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合	613,010,344.54	25.91	32,373,207.87	5.28
关联方组合	779,263,003.85	32.94	12,181,866.77	1.56
押金、保证金、备用金组合	462,157,529.24	19.53	--	--
组合小计	1,854,430,877.63	78.38	44,555,074.64	2.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	267,391,163.61	11.30	203,660,186.79	76.17
合　计	**2,365,904,757.94**	**100.00**	**492,297,978.13**	**20.81**

其他应收款项按种类披露（续）

种　类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	244,082,716.70	12.88	244,082,716.70	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合	243,883,987.52	12.87	30,853,435.99	12.65
关联方组合	791,061,414.78	41.73	--	--
押金、保证金、备用金组合	340,108,055.38	17.94	--	--
组合小计	1,375,053,457.68	72.54	30,853,435.99	2.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	276,471,424.28	14.58	209,476,180.69	75.77
合　计	**1,895,607,598.66**	**100.00**	**484,412,333.38**	**25.55**

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
京澳公司	101,737,053.32	101,737,053.32	3 年以上	100.00	无法收回
美都能源股份有限公司	142,345,663.38	142,345,663.38	3 年以上	100.00	无法收回
合　计	**244,082,716.70**	**244,082,716.70**			

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	527,119,356.18	85.99	--	169,309,835.87	69.42	--
1 至 2 年	23,043,329.70	3.76	2,300,228.41	11,791,669.09	4.84	1,170,077.17
2 至 3 年	8,519,134.45	1.39	2,555,740.34	8,391,333.75	3.44	2,487,784.40
3 年以上	54,328,524.21	8.86	27,517,239.12	54,391,148.81	22.30	27,195,574.42
合　计	**613,010,344.54**	**100.00**	**32,373,207.87**	**243,883,987.52**	**100.00**	**30,853,435.99**

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
亚运村	30,000,000.00	30,000,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
远洋控股集团（中国）有限公司	28,500,000.00	--	1 年以内	--	
澳门京澳大厦有限公司	18,343,188.92	18,343,188.92	3 年以上	100.00	无法收回
房修一	16,247,617.64	8,123,808.82	2-3 年	50.00	预计无法收回
天宁寺抢占	14,013,327.18	14,013,327.18	3 年以上	100.00	无法收回
北京岳安物资经营有限责任公司	11,724,850.00	11,724,850.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
北京城建集团有限责任公司	10,992,755.00	5,496,377.50	3 年以上	50.00	预计无法收回
整治二环办公室	10,561,900.01	10,561,900.01	3 年以上	100.00	预计无法收回
武汉游子乡开发公司	9,786,837.93	9,786,837.93	3 年以上	100.00	无法收回
房改售房款	8,548,257.26	--	3 年以上	--	
北京京华信托投资公司破产管理人	8,041,059.57	8,041,059.57	3 年以上	100.00	预计无法收回
北京市电力公司	8,000,000.00	8,000,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
中国工商银行	7,053,743.94	7,053,743.94	3 年以上	100.00	预计无法收回

北京欣迪雅装饰艺术中心	6,319,823.43	6,319,823.43	3 年以上	100.00	无法收回
顺鸿金建	5,031,332.36	5,031,332.36	3 年以上	100.00	无法收回
海南省国际信托投资公司	5,000,000.00	5,000,000.00	3 年以上	100.00	无法收回
济南天鸿永辉房地产开发有限公司	4,452,200.00	--	1 年以内	--	
岳安物资公司	4,093,000.00	4,093,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
其他	60,681,270.37	52,070,937.13	3 年以上	85.81	预计无法收回
合　计	**267,391,163.61**	**203,660,186.79**			

“已经执行新金融工具准则的公司”:

其他应收款按账龄披露

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	20,680,495,621.19	13,890,414,940.46
1 至 2 年	6,886,655,491.42	10,687,636,125.19
2 至 3 年	7,325,383,298.07	16,817,350,737.32
3 年以上	12,531,648,891.38	2,437,430,630.78
小　计	**47,424,183,302.06**	**43,832,832,433.75**
减：坏账准备	222,962,432.03	186,861,084.53
合　计	**47,201,220,870.03**	**43,645,971,349.22**

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	1,044,264,007.48	--	--	1,044,264,007.48
按组合计提坏账准备	46,285,925,702.80	0.28	128,968,840.25	46,156,956,862.55
其中:				
应收押金、保证金及备用金	1,485,251,011.94	--	--	1,485,251,011.94
应收关联公司款项	26,976,039,532.38	--	--	26,976,039,532.38
应收少数股东款项	17,256,334,541.83	--	--	17,256,334,541.83
其他信用风险组合	568,300,616.65	22.69	128,968,840.25	439,331,776.40
合计	**47,330,189,710.28**	**0.27**	**128,968,840.25**	**47,201,220,870.03**

期末，本集团不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款项。

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					
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	62,463,761.19	100.00	62,463,761.19	--	无法收回
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	31,529,830.59	100.00	31,529,830.59	--	无法收回
合　计	**93,993,591.78**	**100.00**	**93,993,591.78**	**--**	

2019 年 12 月 31 日，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	1,087,096,325.05	--	--	1,087,096,325.05
按组合计提坏账准备	42,656,390,978.92	0.23	97,515,954.75	42,558,875,024.17
其中:				
应收押金、保证金及备用金	1,404,081,682.71	--	--	1,404,081,682.71
应收关联公司款项	23,308,904,861.12	--	--	23,308,904,861.12
应收少数股东款项	17,226,409,942.90	--	--	17,226,409,942.90
其他信用风险组合	716,994,492.19	13.60	97,515,954.75	619,478,537.44
合计	**43,743,487,303.97**	**0.22**	**97,515,954.75**	**43,645,971,349.22**

期末，本集团不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款项。

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					
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	57,825,299.19	100.00	57,825,299.19	--	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	31,519,830.59	100.00	31,519,830.59	--	
合　计	**89,345,129.78**	**100.00**	**89,345,129.78**	**--**	

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类　别	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	其他增加	转销或核销	其他减少	
坏账准备	671,273,417.91	33,461,223.28	10,756,514.87	78,893.53	151,852.37	715,260,410.16

④本期实际核销的其他应收款项情况

项　目	其他应收款项性质	核销金额	核销原因
三亚提拉米苏婚纱摄影有限公司	代收代付	27,603.78	无法追回
其他	代收代付	20,575.65	无法追回
田志奇（内部员工借款）	押金备用金	5,689.00	无法追回
结转桂林厅会议费	其他	3,750.00	无法追回
红酒提成	代收代付	21,275.10	无法追回
合　计		**78,893.53**	

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常熟虞茂置业有限公司	往来款	3,728,914,183.37	3年以内	7.49	--
北京龙湖中佰置业有限公司	往来款	1,674,550,217.52	3年以内	3.36	--
北京保利营房地产开发有限公司	往来款	1,674,550,217.52	3年以内	3.36	--
深圳联新投资管理有限公司	往来款	1,674,550,217.51	3年以内	3.36	--
厦门莹泰置业有限公司（以下简称厦门莹泰）	往来款	1,458,958,554.33	3年以内	2.93	--
合　计	--	**10,211,523,390.25**	--	**20.50**	--

6、存货

（1）存货分类

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	44,751,287.02	--	44,751,287.02	17,889,916.21	--	17,889,916.21
自制半成品及在产品	167,118,517,603.19	718,629,411.71	166,399,888,191.48	172,013,202,519.92	1,253,375,499.33	170,759,827,020.59
其中：已完工未结算工程	692,541,571.36	--	692,541,571.36	576,469,061.52	--	576,469,061.52
开发成本	166,425,976,031.83	718,629,411.71	165,707,346,620.12	171,436,733,458.40	1,253,375,499.33	170,183,357,959.07
库存商品(产成品)	38,973,432,013.50	565,353,237.85	38,408,078,775.65	28,993,871,307.31	645,358,102.20	28,348,513,205.11

其中：开发产品	38,967,099,650.85	565,353,237.85	38,401,746,413.00	28,986,214,523.32	645,358,102.20	28,340,856,421.12
周转材料（包装物、低值易耗品等）	11,561,089.92	--	11,561,089.92	5,796,689.89	--	5,796,689.89
其他	1,448,654,604.87	--	1,448,654,604.87	76,169,337.60	--	76,169,337.60
其中：尚未开发的土地储备	1,343,663,799.72	--	1,343,663,799.72	74,202,951.68	--	74,202,951.68
合 计	**207,596,916,598.50**	**1,283,982,649.56**	**206,312,933,948.94**	**201,106,929,770.93**	**1,898,733,601.53**	**199,208,196,169.40**

（2）存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
自制半成品及在产品	1,253,375,499.33	217,000,075.24	-211,111,699.43	4,500,713.00	536,133,750.43	718,629,411.71
其中：已完工未结算工程	--	--	--	--	--	--
开发成本	1,253,375,499.33	217,000,075.24	-211,111,699.43	4,500,713.00	536,133,750.43	718,629,411.71
库存商品	645,358,102.20	158,887,096.62	211,111,699.43	142,161,021.18	307,842,639.22	565,353,237.85
其中：开发产品	645,358,102.20	158,887,096.62	211,111,699.43	142,161,021.18	307,842,639.22	565,353,237.85
合 计	**1,898,733,601.53**	**375,887,171.86**	**--**	**146,661,734.18**	**843,976,389.65**	**1,283,982,649.56**

（3）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	期末余额
累计已发生成本	6,158,826,880.72
累计已确认毛利	258,827,957.04
减：预计损失	--
已办理结算的金额	5,725,113,266.40
建造合同形成的已完工未结算资产	**692,541,571.36**

7、合同资产

项 目	2020.12.31	2020.01.01
合同资产	60,189,530.15	1,581,088.71
减：合同资产减值准备	--	--
小 计	60,189,530.15	1,581,088.71
减：列示于其他非流动资产的合同资产	--	--
合 计	**60,189,530.15**	**1,581,088.71**

8、持有待售资产

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
（一）持有待售非流动资产						
其中：固定资产	23,865,355.45	5,016,300.00	18,849,055.45	--	--	--
投资性房地产	938,450.36	--	938,450.36	--	--	--
无形资产	68,348,980.85	--	68,348,980.85	--	--	--
（二）持有待售处置组中的资产						
货币资金	--	--	--	4,276,775.85	--	4,276,775.85
应收款项	--	--	--	13,802,200.00		13,802,200.00
其他应收款	2,207.17	--	2,207.17	325,398.08	--	325,398.08
存货	54,265.23	--	54,265.23	13,901,970.70	--	13,901,970.70
其他流动资产	--	--	--	160,965.01	--	160,965.01
固定资产	1,461,379.02	--	1,461,379.02	9,038.87	--	9,038.87
预付款项	67,424.94	--	67,424.94	--	--	--
合　计	**94,738,063.02**	**5,016,300.00**	**89,721,763.02**	**32,476,348.51**	**--**	**32,476,348.51**

说明：2020 年 12 月，澳大利亚澳宝有限公司与 Ta De Investment Pty Ltd 签订产权交易合同，约定以 3568 万澳元转让旗下酒店物业，亨廷顿有限公司（以下简称 亨廷顿）与 Austin Hotel Group Pty Ltd 签订转让酒店业务合同，约定以 240 万澳元转让旗下酒店业务。截至 2020 年 12 月 31 日，澳宝公司和亨廷顿公司均尚未收到资产转让对价款。澳宝公司在编制年度财务报表时，已将相关的物业和业务资产划分为持有待售资产，将其相关的负债划分为持有待售负债。因年末持有待售资产及负债的净额低于合同约定的转让价格，故以账面价值列示。澳宝公司于 2021 年 3 月 26 日完成资产和业务转让，收到前述转让款。

9、其他流动资产

项　目	期末余额	期初余额
进项税额	1,157,033,967.59	1,357,229,929.88
多交或预缴的增值税额	2,270,567,331.48	1,789,951,372.44
待抵扣进项税额	225,017,256.41	32,557,647.82
待认证进项税额	22,600,606.86	15,682,068.27
增值税留抵税额	37,970,776.88	146,247,020.08
预缴所得税	130,912,829.53	59,187,280.65
预缴其他税费	128,544,060.77	170,483,720.99
委托贷款	227,900,000.00	227,900,000.00

预付保险费、维护费、修缮费等	1,892,794.91	1,778,002.95
预缴土增税	2,040,753,339.41	1,803,357,921.52
预缴房产税	6,411,491.83	9,563,390.46
合同取得成本	634,083,128.75	518,207,627.23
其他	10,379,772.44	11,732,449.83
合　计	**6,894,067,356.86**	**6,143,878,432.12**

10、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具				2,288,396,481.44	82,592,189.86	2,205,804,291.58
按公允价值计量的	273,609,021.66	–	273,609,021.66	564,437,945.67	--	564,437,945.67
按成本计量的	1,615,999,366.73	38,721,066.85	1,577,278,299.88	1,723,958,535.77	82,592,189.86	1,641,366,345.91
合　计	**1,889,608,388.39**	**38,721,066.85**	**1,850,887,321.54**	**2,288,396,481.44**	**82,592,189.86**	**2,205,804,291.58**

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项　目	可供出售权益工具
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	48,589,636.25
公允价值	273,609,021.66
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	225,019,385.41
已计提减值金额	--

说明：本集团将北京银行、美都控股、交通银行按照公允价值计量。

（3）采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期末账面余额	期末减值准备	期末账面价值	期末持股比例
第五大道 281 号成员公司	652,490,000.00	--	652,490,000.00	49.00
世博汇 1B 合伙企业	400,774,809.60	--	400,774,809.60	50.00
北京农村商业银行股份有限公司	330,000,000.00	--	330,000,000.00	0.82
北京城市铁路股份有限公司	178,706,888.00	--	178,706,888.00	11.93
海南国邦公司	12,210,000.00	12,210,000.00	–	10.17
珠海市五联实业发展公司	10,125,000.00	10,125,000.00	--	22.50
深圳市华晟达投资控股有限公司	9,690,000.00	--	9,690,000.00	3.23
国邦大厦	8,229,593.95	8,229,593.95	--	100.00
北京万信房地产开发有限公司	4,970,000.00	4,970,000.00	--	10.00

北京岳安物资经营有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	--	50.00
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司（以下简称 天鸿宝威）	2,784,602.28	--	2,784,602.28	15.00
北京城建四建设工程有限责任公司（以下简称 城建四建）	1,000,000.00	--	1,000,000.00	1.65
其他	2,018,472.90	186,472.90	1,832,000.00	--
合 计	**1,615,999,366.73**	**38,721,066.85**	**1,577,278,299.88**	**--**

11、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	400,000.00	1,100,000.00	--	1,500,000.00
对合营企业投资	597,108,712.74	194,667,136.88	9,068,693.26	782,707,156.36
对联营企业投资	20,504,047,917.98	7,960,945,588.93	2,840,734,877.78	25,624,258,629.13
小 计	21,101,556,630.72	8,156,712,725.81	2,849,803,571.04	26,408,465,785.49
减：长期股权投资减值准备	16,400,000.00	1,100,000.00	--	17,500,000.00
合 计	**21,085,156,630.72**	**8,155,612,725.81**	**2,849,803,571.04**	**26,390,965,785.49**

（2）长期股权投资明细

被投资单位	简称	投资成本	期初余额	本期增减变动 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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
一、对子公司投资												
北京大昭广告有限公司	大昭广告公司	400,000.00	400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	400,000.00	400,000.00
北京博维信瑞龙建材有限责任公司	博维信公司	1,100,000.00	-	-	-	-	-	-	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
小计		1,500,000.00	400,000.00	-	-	-	-	-	1,100,000.00	1,100,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
二、对合营企业投资												
北京住总首开置业有限公司	住总首开	450,000,000.00	534,622,217.83	-	-	49,636,597.11	-	-	-	-	584,258,814.94	-
北京首开野村不动产管理有限公司	首开野村	30,000,000.00	40,001,723.80	-	-	9,920,843.16	-	9,068,693.26	-	-	40,853,873.70	-
北京润和信通房地产开发有限公司	润和信通	150,000,000.00	-	150,000,000.00	-	-14,415,247.72	-	-	-	-	135,584,752.28	-
北京首开美驰房地产开发有限公司	首开美驰	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京俊泰房地产开发有限公司	北京俊泰	25,000,000.00	22,484,771.11	-	-	-475,055.67	-	-	-	-	22,009,715.44	-
小计		660,000,000.00	597,108,712.74	150,000,000.00	-	44,667,136.88	-	9,068,693.26	-	-	782,707,156.36	-
三、对联营企业投资									-			
南京锦泰房地产开发有限公司	南京锦泰	153,000,000.00	152,528,959.75	187,000,000.00	-	-9,428,479.66	-	-	-	-330,100,480.09	0.00	-
天津海景实业有限公司	天津海景	245,819,978.45	402,979,453.39	-	-	-286,899,649.33	-	-	-	-	116,079,804.06	-
北京首开万科和泰置业有限公司	首开万科和泰	170,000,000.00	239,810,580.21	-	-	-37,643,943.71	-	-	-	-	202,166,636.50	-
北京朗泰房地产开发有限公司	朗泰房地产	650,000,000.00	737,967,869.37	-	-	84,186,894.45	-	-	-	-	822,154,763.82	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	尚泰信华	675,000,000.00	767,310,683.06	-	-	16,475,939.54	-	-	-	-	783,786,622.60	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	知泰房地产	990,000,000.00	959,971,923.01	-	-	44,781,396.69	-	-	-	-	1,004,753,319.70	-
北京友泰房地产开发有限公司	友泰房地产	34,000,000.00	6,716,714.79	-	-	-6,716,714.79	-	-	-	-	-	-

被投资单位	简称	投资成本	期初余额	本期增减变动 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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
北京千方置业发展有限公司	千方置业	3,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开万科置业有限公司	首开万科置业	180,000,000.00	275,831,549.50	-	-	116,970,778.36	-		-	-	392,802,327.86	-
北京首开寸草养老服务有限公司	寸草养老	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	首开文投	10,500,000.00	11,736,815.83	-	-	1,113,342.00	-		-	-	12,850,157.83	-
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	首开龙湖盈泰	1,000,000,000.00	995,535,354.28	-	-	-4,544,401.09	-	-	-	-	990,990,953.19	-
苏州首龙置业有限公司	苏州首龙	441,000,000.00	458,516,903.80	-	-	11,080,749.41	-	-	-	-	469,597,653.21	-
苏州安茂置业有限公司	苏州安茂	1,102,500,000.00	1,122,791,259.29	-	-	79,717,315.39	-	36,750,000.00	-	-	1,165,758,574.68	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	成都龙湖锦祥	24,500,000.00	129,839,496.56	-	-	-4,322,392.00	-	122,500,000.00	-	-	3,017,104.56	-
广州市君庭房地产有限公司	广州君庭	1,125,000,000.00	1,085,288,789.58	-	-	110,761,535.46	-	-	-	-	1,196,050,325.04	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	金良兴业	160,000,000.00	147,844,033.93	-	-	18,839,035.22	-	-	-	-	166,683,069.15	-
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	潭柘兴业	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京和信金泰房地产开发有限公司	和信金泰	1,747,500,000.00	1,458,909,048.48	250,000,000.00	-	6,759,895.35	-	-	-	-	1,715,668,943.83	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	深圳熙梁	96,000,000.00	85,832,965.80	-	-	879,832.72	-	-	-	-	86,712,798.52	-
北京城志置业有限公司	城志置业	441,000,000.00	435,983,667.81	-	-	-3,276,435.03	-	-	-	-	432,707,232.78	-
北京腾泰亿远置业有限公司	腾泰亿远	216,000,000.00	201,712,389.04	-	-	-4,535,177.21	-	-	-	-	197,177,211.83	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	祐泰通达	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开万科物业服务有限公司	万科物业	1,250,000.00	1,706,556.37	-	-	627,465.61	-	-	-	-	2,334,021.98	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	滨湖恒兴	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京厚泰房地产开发有限公司	厚泰房地产	130,000,000.00	68,238,554.38	-	-	-2,984,600.93	-	-	-	-	65,253,953.45	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	芜湖高和	4,900,000.00	4,891,092.06	-	-	-	-	-	-	-	4,891,092.06	-

被投资单位	简称	投资成本	期初余额	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			本期增减变动									
北京碧和信泰置业有限公司	碧和信泰	610,572,464.00	554,277,885.24		-	2,349,944.39	-	-	-	-	556,627,829.63	-
北京国家速滑馆经营有限责任公司	北京国家速滑馆	130,723,997.12	128,156,176.02	-	-	-122,204.03	-	-	-	-	128,033,971.99	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	79,200,000.00	73,852,985.28	-	-	5,809,907.06	-	-	-	-	79,662,892.34	-
北京昌信硕泰置业有限公司	昌信硕泰	20,000,000.00	19,581,742.99	-	-	-2,384,736.17	-	-	-	-	17,197,006.82	-
开茂置业（杭州）有限公司	杭州开茂	1,075,000,000.00	1,003,973,384.90	-	-	-12,021,718.52	-	-	-	-	991,951,666.38	-
厦门兆淳置业有限公司	厦门兆淳	50,000.00	-	-	-	68,957,773.06	-	-	-	-	68,957,773.06	-
北京远和置业有限公司	远和置业	202,500,000.00	164,396,417.56	-	-	-106,624,895.67	-	-	-	-	57,771,521.89	-
苏州隆泰置业有限公司	苏州隆泰	980,000,000.00	970,986,314.22	-	-	-18,052,777.00	-	-	-	-	952,933,537.22	-
北京怡和置业有限公司	北京怡和	871,200,000.00	842,421,197.76	-	-	-25,445,849.82	-	-	-	-	816,975,347.94	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	龙万华开	2,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	宁波金郡	262,500,000.00	255,400,668.79	-	-	181,114,321.63	-	-	-	-	436,514,990.42	-
成都辰启置业有限公司	成都辰启	500,402,624.00	206,019,786.97	290,000,000.00	-	48,361,591.42	-	-	-	-	544,381,378.39	-
成都辰华置业有限公司	成都辰华	250,353,723.00	7,984,442.41	240,000,000.00	-	-16,067,189.55	-	-	-	-	231,917,252.86	-
廊坊市首开伟图房地产开发有限公司	廊坊伟图	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北京金谷创信置业有限责任公司	金谷创信	66,000,000.00	-	66,000,000.00	-	-9,538,958.96	-	-	-	-	56,461,041.04	-
福州中泰投资有限公司	福州中泰	828,400,000.00	-	828,400,000.00	-	-10,781,126.68	-	-	-	-	817,618,873.32	
北京怡城置业有限公司	怡城置业	750,000,000.00	-	750,000,000.00	-	-29,177,353.54	-	-	-	-	720,822,646.46	
常熟耀泰房地产有限公司	常熟耀泰	330,000,000.00	-	330,000,000.00	-	-3,930,023.90	-	-	-	-	326,069,976.10	
北京中开盈泰房地产开发有限公司	简称中开盈泰	380,000,000.00	-	380,000,000.00	-	-4,733,196.09	-	-	-	-	375,266,803.91	-
北京祥晟辉年置业有限公司	祥晟辉年	120,000,000.00	-	120,000,000.00	-	-1,085,233.46	-	-	-	-	118,914,766.54	-
北京隽兴房地产开发有限公司	隽兴房地产	490,000.00	-	490,000.00	-	-490,000.00	-	-	-	-		-

被投资单位	简称	投资成本	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			期初余额	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	北京旭泰	600,000,000.00	-	-	750,000,000.00	-78,039,113.70	-	500,000,000.00	-	2,869,395,917.80	1,541,356,804.10	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	金开连泰	605,000,000.00	-	-	-	-5,766,174.18	-	-	-	599,589,489.50	593,823,315.32	-
首城置业	首城置业	50,000,000.00	901,311,263.81	-	-	23,393,450.76	-	-	-	-	924,704,714.57	-
国奥投资发展有限公司	国奥投资	868,630,388.31	260,289,065.93	224,630,388.31	-	33,463,346.13	-	-	-	-	518,382,800.37	-
北京万城永辉置业有限公司	万城永辉	6,000,000.00	82,510,347.55	-	-	14,275,492.82	-	-	-	-	96,785,840.37	-
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	787,500,000.00	-	-	-	-9,954,014.20	-	-	-	423,276,030.85	413,322,016.65	-
沈阳首开国盛投资有限公司	沈阳首开国盛	300,000,000.00	298,026,780.06	-	298,026,780.06	-	-	-	-	-	-	-
厦门琼泰置业有限公司	厦门琼泰	1,135,575,000.00	1,218,634,020.44	-	1,086,575,000.00	573,504,872.71	-	-	-	-	705,563,893.15	-
厦门煊泰置业有限公司	厦门煊泰	49,000,000.00	30,865,516.82	-	-	-17,958,521.78	-	-	-	-	12,906,995.04	-
厦门莹泰置业有限公司	厦门莹泰	1,062,898,200.00	787,705,474.13	-	-	-4,823,985.67	-	-	-	-	782,881,488.46	-
厦门跃泰置业有限公司	厦门跃泰	624,566,250.00	593,534,944.98	-	-	-25,086,358.38	-	-	-	-	568,448,586.60	-
无锡润泰置业有限公司	无锡润泰	494,802,000.00	453,941,797.39	-	-	-6,207,606.62	-	-	-	-	447,734,190.77	-
福建省大广汽车城发展有限公司	大广汽车城	146,696,784.88	218,388,809.28	-	-	-3,565,508.21	-	-	-	-	214,823,301.07	-
珠海市卓轩房地产有限公司	珠海卓轩	335,000,000.00	341,565,196.31	-	-	10,503,825.42	-	-	-	-	352,069,021.73	-
珠海市润乾房地产有限公司	珠海润乾	171,500,000.00	168,741,520.15	-	-	-2,272,583.96	-	-	-	-	166,468,936.19	-
福州中泓盛实业有限公司	福州中泓盛	16,520,886.03	16,308,435.14	-	-	-2,658,686.22	-	-	-	-	13,649,748.92	-
武汉明泰置业有限公司	武汉明泰	122,500,000.00	118,965,826.04	-	-	-16,658,118.33	-	-	-	-	102,307,707.71	-
北京首开天恒文化发展有限公司	首开天恒	33,000,000.00	33,034,958.71	-	-	236,739.67	-	-	-	-	33,271,698.38	-
北京合安房地产开发有限责任公司	合安房地产	4,900,000.00	4,684,197.33	22,272,000.00		-116,849.11			-	-26,839,348.22	-	-
房地产交易市场有限公司	房地产交易市场	40,000,000.00	28,224,992.71	-	-	-954,001.14	-	-	-	-27,270,991.57	-	-

被投资单位	简称	投资成本	期初余额	本期增减变动 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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
北京城建万科天运置业有限公司	城建万科天运	11,500,000.00	26,325,486.81	-		6,630,865.71	-	-	-	-	32,956,352.52	-
北京金隅房地置业有限公司	金隅房地	15,000,000.00	43,111,910.63	-	-	65,848,276.83	-	25,473,113.72	-	-	83,487,073.74	-
北京厚泰房地产开发有限公司	厚泰房地产	100,000,000.00	56,968,859.98	-	-	-2,295,846.87	-	-	-	-	54,673,013.11	-
北京集善首开健康科技发展有限公司	集善科技	2,000,000.00	1,295,165.00	-	-	-18,304.73	-	-	-	-	1,276,860.27	-
北京市住宅产业化集团股份有限公司	住宅产业公司	50,000,000.00	59,289,098.10	-	-	6,649,768.75		2,307,600.00	-		63,631,266.85	-
首开梦想加（北京）科技有限公司	首开梦想加	4,500,000.00	1,950,323.22	-	-	114,252.50	-	-	-	-	2,064,575.72	-
北京静态交通投资运营有限公司	静态交通	240,000,000.00	237,980,517.84	-	-	490,822.51	-	-	-	-	238,471,340.35	-
北京智能建筑科技有限公司	智能建筑	10,000,000.00	-	10,000,000.00		40,143.69	-	-	-	-	10,040,143.69	-
海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	蜈支洲旅游	74,755,191.82	376,429,122.98	-	-	-20,523,468.77	-	-	-	-	355,905,654.21	-
北京首开京南开发有限公司	首开京南	50,000,000.00	50,003,157.67	-	-	168,126.43	-	-	-	-	50,171,284.10	-
北京燕侨物业管理有限公司	燕侨物业	1,016,000.00	4,154,644.57	-	-	113,600.00		300,000.00	-		3,968,244.57	-
北京宝景物业管理有限公司	宝景物业	600,000.00	6,663,037.15	-	-	1,289,163.85	-	-	-	-	7,952,201.00	-
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	天鸿宝地	1,000,000.00	-	-	-	3,409,778.29	-	100,000.00	-	1,224,758.02	4,534,536.31	-
北京复兴商业城有限公司	复兴商业城	1,000,000.00	47,757,559.48	-	-	1,846,353.94	-1,596,971.88	8,000,000.00	-	-	40,006,941.54	-
北京首开千方科技信息服务有限公司	首开千方	8,000,000.00	7,453,376.11	-	-	115,385.94	-	-	-	-	7,568,762.05	-
北京首开万科物业服务有限公司	首开万科	1,250,000.00	1,710,333.46	-	-	659,138.74	-	-	-	-	2,369,472.20	-
澳门同仁堂	澳门同仁堂	9,510,790.17	31,226,515.77	-	-	12,588,045.05	-	10,702,384.00	-	-1,948,172.28	31,164,004.54	-
北京成铭大厦有限公司	成铭大厦	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	16,000,000.00	16,000,000.00
小计		25,146,584,277.78	20,504,047,917.98	3,698,792,388.31	2,134,601,780.06	756,422,968.49	-1,596,971.88	706,133,097.72	-	3,507,327,204.01	25,624,258,629.13	16,000,000.00
总 计		25,808,084,277.78	21,101,556,630.72	3,848,792,388.31	2,134,601,780.06	801,090,105.37	-1,596,971.88	715,201,790.98	1,100,000.00	3,507,327,204.01	26,408,465,785.49	17,500,000.00

说明：北京开创金润置业有限公司（以下简称 开创金润）、北京骏泰置业有限公司（以下简称 北京骏泰）、北京万龙华开房地产开发有限公司（以下简称 万龙华开）、北京辉广企业管理有限公司（以下简称 北京辉广）、北京和信丰泰置业有限公司（以下简称 和信丰泰）、苏州沪泰置业有限公司(以下简称 苏州沪泰)、北京城安辉泰置业有限公司（以下简称 城安辉泰）、北京金旭开泰房地产开发有限公司（以下简称 金旭开泰）、常熟虞茂置业有限公司（以下简称 常熟虞茂）截至期末尚未实际出资。

（3）重要联营企业的主要财务信息

项目	宁波金郡		厦门琸泰	
	2020.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	3,575,286,900.69	3,202,541,868.89	1,968,186,366.35	8,125,562,702.07
非流动资产	26,653,145.21	55,114,144.06	69,989,581.81	36,597,926.89
资产合计	**3,601,940,045.90**	**3,257,656,012.95**	**2,038,175,948.16**	**8,162,160,628.96**
流动负债	2,354,754,358.97	2,337,939,816.41	598,249,635.62	5,675,152,423.99
非流动负债	--	190,000,000.00	--	--
负债合计	**2,354,754,358.97**	**2,527,939,816.41**	**598,249,635.62**	**5,675,152,423.99**
净资产	1,247,185,686.93	729,716,196.54	1,439,926,312.54	2,487,008,204.97
归属于母公司的所有者权益	1,247,185,686.93	729,716,196.54	1,439,926,312.54	2,487,008,204.97
按持股比例计算的净资产份额	436,514,990.42	255,400,668.79	705,563,893.15	1,218,634,020.44
调整事项	--	--	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	**436,514,990.42**	**255,400,668.79**	**705,563,893.15**	**1,218,634,020.44**

续：

项　目	宁波金郡		厦门琸泰	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,852,335,596.53	--	4,500,958,737.91	26,150,607.09
净利润	509,464,680.02	--	1,165,307,051.57	-37,203,101.98
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	509,464,680.02	--	1,165,307,051.57	-37,203,101.98
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--	--	485,100,000.00

12、其他非流动金融资产

种　类	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53

13、投资性房地产

项　目	期初余额	本期增加				本期减少		期末余额
		购置或计提	自用房地产或存货转入	企业合并增加	汇率变动	处　置	其他减少	
一、账面原值合计	**17,365,818,795.01**	**121,300,159.91**	**1,912,494,320.19**	**--**	**-97,353,839.78**	**885,257,631.44**	**1,453,676,335.82**	**16,963,325,468.07**
1、房屋、建筑物	11,752,686,284.06	121,300,159.91	1,105,202,571.26	--	-96,409,551.90	885,257,631.44	1,453,676,335.82	10,543,845,496.07
2、土地使用权	67,254,281.20	--	--	--	-944,287.88	--	--	66,309,993.32
3、在建工程	5,545,878,229.75	--	807,291,748.93	--	--	--	--	6,353,169,978.68
二、累计折旧和累计摊销合计	**1,409,892,381.76**	**273,320,073.39**	**23,093,051.98**	**--**	**-4,124,976.54**	**38,011,146.95**	**39,795,758.03**	**1,624,373,625.61**
1、房屋、建筑物	1,409,892,381.76	273,320,073.39	23,093,051.98	--	-4,124,976.54	38,011,146.95	39,795,758.03	1,624,373,625.61
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--	--	--
3、在建工程	--	--	--	--	--	--	--	--
三、投资性房地产账面净值合计	**15,955,926,413.25**							**15,338,951,842.46**
1、房屋、建筑物	10,342,793,902.30							8,919,471,870.46
2、土地使用权	67,254,281.20							66,309,993.32
3、在建工程	5,545,878,229.75							6,353,169,978.68
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	**21,091,269.72**	**16,372,815.97**	**--**		**21,120.00**	**--**	**--**	**37,485,205.69**
1、房屋、建筑物	21,091,269.72	6,554,816.88	--		21,120.00	--	--	27,667,206.60
2、土地使用权	--	--	--			--	--	--
3、在建工程	--	9,817,999.09	--			--	--	9,817,999.09
五、投资性房地产账面价值合计	**15,934,835,143.53**							**15,301,466,636.77**
1、房屋、建筑物	10,321,702,632.58							8,891,804,663.86
2、土地使用权	67,254,281.20							66,309,993.32
3、在建工程	5,545,878,229.75							6,343,351,979.59

14、固定资产

项　目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	4,967,991,160.18	3,615,387,919.45
固定资产清理	--	--
合　计	**4,967,991,160.18**	**3,615,387,919.45**

（1）固定资产

①固定资产情况

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	5,692,662,130.81	1,942,169,593.18	194,064,681.76	7,440,767,042.23
其中：土地资产	89,930,985.86	--	3,513,142.09	86,417,843.77
房屋、建筑物	5,011,726,740.55	1,756,942,661.20	133,412,247.60	6,635,257,154.15
机器设备	184,336,464.30	100,581,424.93	11,035,944.08	273,881,945.15
运输工具	138,864,438.20	8,244,461.58	8,701,117.25	138,407,782.53
其他	267,803,501.90	76,401,045.47	37,402,230.74	306,802,316.63
二、累计折旧合计	2,035,945,322.34	475,394,058.46	75,008,087.77	2,436,331,293.03
其中：土地资产	--	--	--	--
房屋、建筑物	1,626,498,162.60	393,382,309.69	47,329,558.68	1,972,550,913.61
机器设备	117,055,757.82	37,842,620.95	9,312,673.37	145,585,705.40
运输工具	106,148,142.62	12,274,273.85	7,879,845.51	110,542,570.96
其他	186,243,259.30	31,894,853.97	10,486,010.21	207,652,103.06
三、固定资产账面净值合计	3,656,716,808.47			5,004,435,749.20
其中：土地资产	89,930,985.86			86,417,843.77
房屋、建筑物	3,385,228,577.95			4,662,706,240.54
机器设备	67,280,706.48			128,296,239.75
运输工具	32,716,295.58			27,865,211.57
其他	81,560,242.60			99,150,213.57
四、固定资产减值准备合计	41,328,889.02	--	4,884,300.00	36,444,589.02
其中：土地资产	--	--	--	--
房屋、建筑物	40,762,023.65	--	4,884,300.00	35,877,723.65
机器设备	566,865.37	--	--	566,865.37
运输工具	--	--	--	--
其他	--	--	--	--

五、固定资产账面价值合计	3,615,387,919.45	4,967,991,160.18
其中：土地资产	89,930,985.86	86,417,843.77
房屋、建筑物	3,344,466,554.30	4,626,828,516.89
机器设备	66,713,841.11	127,729,374.38
运输工具	32,716,295.58	27,865,211.57
其他	81,560,242.60	99,150,213.57

说明：① 本期计提累计折旧金额为 268,980,631.76 元。

②本期固定资产减值准备计提数为 4,950,300.00 元，其余减少为汇率变动所致。

（2）暂时闲置的固定资产情况

项　目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
机器设备	6,298,504.01	5,101,788.24	566,865.37	629,850.40	溜冰场设备

15、在建工程

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
在建工程	831,907,068.41	--	831,907,068.41	444,830,432.45	--	444,830,432.45

在建工程情况

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北四环干杨树甲16号项目	--	--	--	40,412,641.01	--	40,412,641.01
海淀区老旧供热管网改造工程（小南庄）	--	--	--	4,954,955.00	--	4,954,955.00
农光里112号楼增设电梯工程	--	--	--	3,096,520.10	--	3,096,520.10
小马厂南里增设电梯工程	--	--	--	3,151,779.49	--	3,151,779.49
红居南街1号院2、3号楼增设电梯工程	--	--	--	2,541,019.19	--	2,541,019.19
农光南路22号楼增设电梯工程	--	--	--	2,520,594.27	--	2,520,594.27
武圣东里20号楼增设电梯工程	--	--	--	1,643,788.33	--	1,643,788.33
惠新西里一区5号楼增设电梯工程	--	--	--	1,866,986.93	--	1,866,986.93

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
柳芳南里10号楼老楼加电梯工程	--	--	--	1,200,319.17	--	1,200,319.17
太平桥中里7号楼增设电梯工程	--	--	--	1,070,558.23	--	1,070,558.23
红莲中里6号楼增设电梯工程	--	--	--	1,383,998.58	--	1,383,998.58
红莲北里7号楼增设电梯工程	--	--	--	869,612.01	--	869,612.01
朝阳区农光里小区增设电梯工程	--	--	--	152,830.19	--	152,830.19
朝阳区武圣东里小区增设电梯工程	--	--	--	152,830.19	--	152,830.19
朝阳区潘家园东里小区增设电梯工程	--	--	--	91,698.11	--	91,698.11
石景山老山东里小区增设电梯工程	--	--	--	3,358.19	--	3,358.19
安防技防改造工程	--	--	--	20,313,593.22	--	20,313,593.22
低氮改造工程	8,154,760.88	--	8,154,760.88	8,461,940.88	--	8,461,940.88
非经改造工程	760,681.07	--	760,681.07	887,824.76	--	887,824.76
老旧小区加装电梯	99,606,837.32	--	99,606,837.32	13,959,459.06	--	13,959,459.06
销售展示厅	--	--	--	6,207,074.56	--	6,207,074.56
酒店	553,552,479.46	--	553,552,479.46	299,681,719.91	--	299,681,719.91
望京体育公园装修改造工程	48,217,607.72	--	48,217,607.72	10,748,262.00	--	10,748,262.00
华侨村商业改造工程	83,451,312.37	--	83,451,312.37	19,457,069.07	--	19,457,069.07
房地大厦装修工程	14,611,205.19	--	14,611,205.19	--	--	--
紫东投资大厦装修工程	17,190,737.81	--	17,190,737.81	--	--	--
青龙湖镇锅炉及制冷站BOT工程	6,150,266.59	--	6,150,266.59	--	--	--
房屋改造工程	211,180.00	--	211,180.00	--	--	--
合　计	**831,907,068.41**	**--**	**831,907,068.41**	**444,830,432.45**	**--**	**444,830,432.45**

16、无形资产

项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	701,153,745.87	184,713,047.27	95,418,249.93	790,448,543.21
其中：软件	34,786,701.66	6,873,601.61	--	41,660,303.27
土地使用权	628,951,298.49	165,625,782.88	94,918,249.93	699,658,831.44
房屋使用权	500,000.00	--	500,000.00	--
特许权	36,915,745.72	10,653,662.78	--	47,569,408.50
其他	--	1,560,000.00	--	1,560,000.00
二、累计摊销合计	57,800,557.82	63,218,621.00	431,984.30	120,587,194.52
其中：软件	20,305,706.93	3,866,919.31	--	24,172,626.24
土地使用权	33,466,284.28	56,177,635.05	--	89,643,919.33
房屋使用权	431,984.30	--	431,984.30	--
特许权	3,596,582.31	2,253,568.88	--	5,850,151.19
其他	--	920,497.76	--	920,497.76
三、无形资产减值准备合计	--	130,921.29	--	130,921.29
其他	--	130,921.29	--	130,921.29
四、账面价值合计	643,353,188.05			669,730,427.40
其中：软件	14,480,994.73			17,487,677.03
土地使用权	595,485,014.21			610,014,912.11
房屋使用权	68,015.70			--
特许权	33,319,163.41			41,719,257.31
其他	--			508,580.95

说明：　无形资产本期实际计提累计摊销 15,736,054.40 元。

17、开发支出

项　目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
非经系统信息化	8,750,360.08	37,610.62	--	--	8,787,970.70	--	--
老房管智慧停车系统一期	1,032,162.26	--	--	--	1,032,162.26	--	--
老房管物业巡检系统一期	1,287,075.99	--	--	--	1,287,075.99	--	--
老房管营销系统一期	1,068,831.53	--	--	800,955.76	--	--	267,875.77

项　目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
智慧社区服务平台老房管 APP 三期	474,562.54	1,026,006.41	--	--	--	--	1,500,568.95
首华物业智慧停车系统二期	--	1,048,427.71	--	--	--	--	1,048,427.71
首华物业老房管社区应急管理系统	--	264,338.93	--	264,338.93	--	--	--
首华物业老房管社区早市系统	--	303,631.55	--	303,631.55	--	--	--
首华物业首开 E 家	--	446,886.58	--	--	446,886.58	--	--
首华物业老房管社区早市系统二期	--	264,328.53	--	--	--	--	264,328.53
首华物业经营核算系统	--	286,236.10	--	--	143,989.23	--	142,246.87
合　计	**12,612,992.40**	**3,677,466.43**	**--**	**1,368,926.24**	**11,698,084.76**	**--**	**3,223,447.83**

18、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京盛秋石油制品有限责任公司	243,563.96			243,563.96
北京博泰佳兴房地产开发有限公司	3,061.84	--	--	3,061.84
北京修一装饰工程有限公司	856,045.23	--	--	856,045.23
广州市湖品房地产有限公司（以下简称广州湖品）	9,181,088.60	--	--	9,181,088.60
福州融城房地产开发有限公司（以下简称福州融城）	444,064.63	--	--	444,064.63
力博国际建材会展（北京）有限公司（以下简称力博国际）	115,952.52	--	--	115,952.52
苏州茂泰	281,494.41	--	--	281,494.41
兴茂置业（杭州）有限公司（以下简称杭州兴茂）	8,714,022.17	--	--	8,714,022.17
交易市场	--	945,119.15	--	945,119.15
合　计	**19,839,293.36**	**945,119.15**	**--**	**20,784,412.51**

19、长期待摊费用

项　目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修、修理费	194,391,960.38	153,500,782.82	54,908,579.43	19,993,211.96	272,990,951.81
临时建筑、设施	40,355,752.41	9,132,315.77	10,528,502.47	--	38,959,565.71
待转费用	2,238,885.48	522,907.23	644,969.73	--	2,116,822.98
长期借款手续费摊销	5,670,937.03	--	1,496,141.17	164,733.56	4,010,062.30
租约价值	906,942.49	--	352,200.27	46,895.88	507,846.34
循环贷款手续费	505,774.50	--	405,036.00	19,177.25	81,561.25
其他	7,235,673.33	915,944.93	2,701,909.60	--	5,449,708.66
合　计	**251,305,925.62**	**164,071,950.75**	**71,037,338.67**	**20,224,018.65**	**324,116,519.05**

说明：本期累计摊销金额为 71,268,677.98 元，其余为汇率变动所致。

20、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项　目	期末余额		期初余额	
	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	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
应付未付款项	1,344,024,295.52	5,339,505,537.04	1,656,875,210.32	6,599,941,048.10
预收账款预计利润	1,618,832,518.56	6,474,998,295.92	1,906,208,741.09	7,624,563,852.23
可弥补亏损	241,160,525.13	936,560,535.18	271,580,937.80	1,042,402,171.10
完工清算成本差异	310,852,088.77	1,243,408,355.16	861,843,935.99	3,447,375,744.05
资产减值准备	189,605,146.90	757,637,840.62	189,288,619.53	757,027,845.72
固定资产原值税会差异	21,623,623.00	66,865,770.58	22,984,458.24	71,126,625.30
内部交易未实现利润	4,782,317.36	19,129,269.41	4,906,360.38	19,625,441.50
纽约公寓购置成本税会差异	3,483,115.59	10,770,678.53	3,721,258.56	11,515,641.24
三项期间费用	13,514,720.88	54,058,883.49	29,909,525.26	119,638,100.95
贷款融资费用税会差异	--	--	284,419.67	880,145.51
投资成本税会差异	--	--	98,109.80	726,739.28
长期待摊费用摊销	338,985.77	1,355,943.07	169,332.72	677,330.88
递延收益	800,257.50	3,201,030.04	844,716.25	3,378,865.00
固定资产折旧税会差异	20,957.15	83,332.66	11,976.72	44,358.27
借款汇兑收益税会差异	911,870.13	4,124,428.27	387,553.33	2,021,470.78
其他	86,755,438.73	289,184,795.76	--	--
小　计	**3,836,705,860.99**	**15,200,884,695.73**	**4,949,115,155.66**	**19,700,945,379.91**

二、递延所得税负债				
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	56,254,846.36	225,019,385.41	93,473,436.66	373,893,746.60
存货税会差异	31,310,467.92	126,757,800.85	36,885,938.13	145,430,920.65
视同处置联营企业收益	53,594,282.94	214,377,131.76	53,594,282.94	214,377,131.76
处置拉斯维加斯项目递延收益	7,341,784.86	22,702,662.68	7,843,753.26	24,272,910.75
递延费用（佣金、保险、维修）	16,022,688.71	61,563,270.89	3,417,898.50	10,576,858.55
折旧税会差异	6,322,442.86	20,469,188.24	4,991,382.25	15,563,798.07
固定资产原值税会差异	21,547,559.51	84,388,262.92	22,247,631.81	87,070,223.54
应收账款税会差异	1,345,865.02	4,161,758.44	2,203,900.18	6,820,089.95
境外债权利息收入	60,617,694.58	355,662,594.60	41,331,504.23	224,451,718.19
借款汇兑收益税会差异	2,070,830.80	14,135,964.11	339,356.90	3,119,077.31
租金收入税会差异	4,123,470.53	16,493,882.11	--	--
合同取得成本	117,192,093.89	468,768,375.50	118,428,004.54	473,712,018.16
固定资产评估增值	33,030,154.89	132,120,619.56	--	--
公允价值计量收益	267,327,339.15	1,069,309,356.61	139,529,396.55	558,117,586.22
其他	51,323,671.49	171,078,904.97	--	--
合　计	**729,425,193.51**	**2,987,009,158.65**	**524,286,485.95**	**2,137,406,079.75**

（2）未确认递延所得税资产明细

项　目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	6,614,353,593.71	6,530,065,487.27
可抵扣亏损	8,235,701,832.94	5,659,489,848.57
合　计	**14,850,055,426.65**	**12,189,555,335.84**

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末余额	期初余额
2020 年	--	489,565,698.46
2021 年	879,535,923.64	925,507,040.68
2022 年	772,535,610.32	673,535,766.84
2023 年	949,752,432.67	961,161,965.30
2024 年	2,659,762,992.28	2,609,719,377.29
2025 年	2,974,114,874.03	--
合　计	**8,235,701,832.94**	**5,659,489,848.57**

21、其他非流动资产

项　目	期末余额	期初余额
曙光花园车位	146,548,492.07	146,998,698.43
委托贷款	320,000,000.00	320,000,000.00
其他	41,032,762.69	41,102,974.25
体育馆综合楼	2,047,200.66	2,388,400.78
固定资产预付款	531,924.00	--
京澳大厦预付股权对价	--	18,811,380.00
小　计	510,160,379.42	529,301,453.46
减：曙光花园车位减值准备	133,229,888.09	133,229,888.09
合　计	**376,930,491.33**	**396,071,565.37**

22、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	923,816,414.04	284,730,330.69
信用借款	2,916,389,816.54	7,391,133,352.55
保证借款	32,724,790.60	--
合　计	**3,872,931,021.18**	**7,675,863,683.24**

23、衍生金融负债

项　目	期末余额	期初余额
掉期交易	299,105,422.28	244,616,527.13

说明：首开国际为规避英镑兑美元汇率波动风险，于 2017 年 1 月 17 日与中国银行（香港）有限公司完成货币掉期交易。交易金额为 3.06 亿英镑，约定英镑交割利率 2.44%/年，期限 5 年。

24、应付票据

类　别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	378,102,908.05	398,755,876.42
银行承兑汇票	4,809,421.53	140,061,754.65
合　计	**382,912,329.58**	**538,817,631.07**

25、应付账款

账　龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	9,538,401,033.51	7,845,609,632.86

1至2年（含2年）	1,314,974,535.31	1,609,874,932.32
2至3年（含3年）	737,039,208.60	499,412,399.66
3年以上	720,511,265.58	744,122,251.74
合　计	**12,310,926,043.00**	**10,699,019,216.58**

账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京金港机场建设有限责任公司	174,012,071.02	尚未结算
中天建设集团有限公司	103,243,883.52	尚未结算
北京百键开发建设有限公司	93,395,652.85	尚未结算
南通市裕成建设有限公司	71,187,033.23	尚未结算
北京集顺工程咨询有限公司	70,000,000.00	尚未结算
北辰正方建设集团有限公司	69,807,554.12	尚未结算
四川中成煤炭建设（集团）有限责任公司	65,109,194.28	尚未结算
北京宝鸿建设项目管理有限公司	62,946,202.23	尚未结算
江苏南通二建集团有限公司	51,947,637.17	尚未结算
中电建建筑集团有限公司	37,601,981.38	尚未结算
北京城建北方建设有限责任公司	32,250,827.78	尚未结算
北京城乡建设集团有限责任公司	32,142,027.68	尚未结算
合　计	**863,644,065.26**	

26、预收款项

账　龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	2,909,988,846.96	2,140,048,730.46
1年以上	1,998,789,129.88	2,504,818,790.50
合　计	**4,908,777,976.84**	**4,644,867,520.96**

27、合同负债

项　目	期末余额	期初余额
售房款	67,266,082,815.81	63,676,454,689.33
酒店预收款	7,745,360.98	8,653,032.93
其他	1,660,377.36	1,509,433.96
合　计	**67,275,488,554.15**	**63,686,617,156.22**

28、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	201,545,761.37	2,472,760,878.65	2,515,831,579.22	158,475,060.80
离职后福利-设定提存计划	5,142,791.64	116,486,154.50	116,819,411.58	4,809,534.56
辞退福利	1,241,690.66	2,056,147.23	2,976,331.02	321,506.87
其他	--	13,118,176.27	13,118,176.27	--
合　计	**207,930,243.67**	**2,604,421,356.65**	**2,648,745,498.09**	**163,606,102.23**

（2）短期薪酬列示

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	158,054,936.24	1,748,091,531.82	1,785,512,793.76	120,633,674.30
职工福利费	13,888,612.00	90,369,303.92	91,704,118.04	12,553,797.88
社会保险费	11,196,812.71	127,754,624.02	127,637,633.82	11,313,802.91
其中：医疗保险费	10,766,663.84	116,885,203.89	116,757,185.51	10,894,682.22
工伤保险费	55,377.99	2,236,641.29	2,216,194.71	75,824.57
生育保险费	296,844.11	3,090,590.69	3,155,361.04	232,073.76
其他	77,926.77	5,542,188.15	5,508,892.56	111,222.36
住房公积金	607,905.19	140,405,613.12	140,274,180.78	739,337.53
工会经费和职工教育经费	11,107,419.55	34,560,028.04	35,135,811.44	10,531,636.15
短期带薪缺勤	--	124,961.38	124,961.38	--
其他短期薪酬	6,690,075.68	331,454,816.35	335,442,080.00	2,702,812.03
合　计	**201,545,761.37**	**2,472,760,878.65**	**2,515,831,579.22**	**158,475,060.80**

（3）设定提存计划列示

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	3,647,461.84	63,680,013.07	63,860,953.46	3,466,521.45
失业保险费	686,139.74	2,969,693.15	2,989,366.37	666,466.52
企业年金缴费	809,190.06	49,836,448.28	49,969,091.75	676,546.59
合　计	**5,142,791.64**	**116,486,154.50**	**116,819,411.58**	**4,809,534.56**

29、应交税费

项　目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	490,842,360.32	2,092,559,826.80	2,077,899,270.76	505,502,916.36
消费税	950,708.99	35,691,101.22	35,599,052.77	1,042,757.44

土增税	1,562,317,266.21	3,193,509,395.75	4,074,276,820.28	681,549,841.68
企业所得税	2,148,145,419.10	1,099,849,925.60	2,136,285,768.04	1,111,709,576.66
城市维护建设税	31,591,047.11	125,302,572.34	127,033,300.06	29,860,319.39
房产税	5,953,866.96	183,371,538.53	183,905,422.93	5,419,982.56
土地使用税	4,192,293.63	53,528,827.71	52,560,241.56	5,160,879.78
个人所得税	22,539,320.50	122,029,133.19	122,613,379.94	21,955,073.75
教育费附加	23,164,339.80	93,427,390.88	94,509,604.58	22,082,126.10
其他税费	59,495,981.76	95,862,294.77	120,452,955.75	34,905,320.78
合计	**4,349,192,604.38**	**7,095,132,006.79**	**9,025,135,816.67**	**2,419,188,794.50**

30、其他应付款

类　别	期末余额	期初余额
应付利息	1,269,751,652.36	1,204,771,615.72
应付股利	31,479,566.57	3,944,775.07
其他应付款	30,179,358,543.40	31,372,068,094.03
合　计	**31,480,589,762.33**	**32,580,784,484.82**

（1）应付利息

项　目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	65,398,480.30	66,695,000.83
企业债券利息	1,067,055,779.26	1,034,267,119.06
短期借款应付利息	12,438,396.84	16,003,382.97
短期融资券利息	71,340,916.23	51,386,301.37
其他利息	53,518,079.73	36,419,811.49
合　计	**1,269,751,652.36**	**1,204,771,615.72**

（2）应付股利

项　目	期末余额	期初余额
城建四建	1,640,000.00	1,640,000.00
个人股东	361,975.07	361,975.07
北京城市建设集团股份有限公司	654,000.00	--
北京北辰实业集团公司	2,268,000.00	1,890,000.00
北京住总集团有限责任公司	654,000.00	--
京建工集团（澳门公司）	662,791.50	--
建丞科技	25,000,000.00	--

清华同方股份有限公司	186,000.00	--
北京首佳物业管理有限公司	52,800.00	52,800.00
合　计	**31,479,566.57**	**3,944,775.07**

（3）其他应付款

①按款项性质列示

项　目	期末余额	期初余额
资金往来款	21,100,037,334.84	24,702,362,071.41
公共事业维修基金	3,890,832,669.63	1,404,666,360.28
购房诚意金	1,636,981,282.13	1,817,843,940.54
代收代付款	1,415,806,388.61	1,247,044,617.67
押金备用金	593,547,897.57	632,492,472.65
改制企业调整退出资金	71,263,570.55	71,263,570.55
债券承销费	--	34,500,000.00
离退休及职工作安置费	86,891,295.71	91,512,037.08
其他	1,383,998,104.36	1,370,383,023.85
合　计	**30,179,358,543.40**	**31,372,068,094.03**

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
厦门琼泰	840,788,345.67	尚未支付
首开万科置业	640,652,310.00	尚未支付
北京良乡城市建设开发有限公司	507,148,375.00	尚未结算
武汉华侨城实业发展有限公司	364,598,673.13	尚未结算
北京城市副中心投资建设集团有限公司	358,294,811.49	尚未支付
北京住总首开置业有限公司	328,545,236.15	尚未结算
万城永辉置业有限公司	319,925,327.78	尚未支付
北京鹏润房地产开发有限责任公司	288,907,828.07	未清算完毕
北京嘉茂置业有限公司	259,201,212.82	尚未支付
合　计	**3,908,062,120.11**	

31、持有待售负债

项　目	期末余额	期初余额
持有待售的处置组中的负债		
应付账款	13,652.36	331,076.80
预收账款	27,891.68	2,099,275.53
应付职工薪酬	625,982.82	103,785.78
其他流动负债	1,914,533.10	--
应交税费	--	30,916.48
其他应付款	--	60,266.95
合　计	**2,582,059.96**	**2,625,321.54**

说明：见附注七、8。

32、一年内到期的非流动负债

项　目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	12,583,818,176.45	10,515,431,505.02
1 年内到期的应付债券	19,268,631,713.01	13,404,536,230.76
合　计	**31,852,449,889.46**	**23,919,967,735.78**

33、其他流动负债

项　目	期末余额	期初余额
预提工程成本	1,299,710,738.07	1,643,186,079.98
预提项目土地增值税	6,263,473,057.84	7,342,153,098.45
短期融资券	2,999,865,277.78	2,498,663,150.76
待转销汇兑损益.	2,019,690.86	--
待转销项税	5,534,283,691.61	4,792,720,970.33
应付退货款	269,500,000.00	--
预计损失	12,996,044.87	--
其他	2,700,000.00	10,291,307.68
合　计	**16,384,548,501.03**	**16,287,014,607.20**

短期融资券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2019 年度第一期短期融资券 15 亿（19 首开 CP001）	1,500,000,000.00	2019/3/5	366 天	1,500,000,000.00
2019 年度第一期超短期融资券 10 亿（19 首开 SCP001）	1,000,000,000.00	2019/8/26	270 天	1,000,000,000.00

2020 年度第一期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP001）	2,000,000,000.00	2020/3/4	50 天	2,000,000,000.00
2020 年度第二期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP002）	2,000,000,000.00	2020/4/20	84 天	2,000,000,000.00
2020 年度第三期超短期融资券 10 亿（20 首开 SCP003）	1,000,000,000.00	2020/4/29	90 天	1,000,000,000.00
2020 年度第四期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP004）	2,000,000,000.00	2020/7/9	134 天	2,000,000,000.00
2020 年度第五期超短期融资券 10 亿（20 首开 SCP005）	1,000,000,000.00	2020/7/24	180 天	1,000,000,000.00
2020 年度第六期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP006）	2,000,000,000.00	2020/11/17	84 天	2,000,000,000.00
小　计	**12,500,000,000.00**			**12,500,000,000.00**

短期融资券（续）

债券名称	2020.01.01	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020.12.31
2019 年度第一期短期融资券 15 亿（19 首开 CP001）	1,499,463,150.76	–	8,815,068.49	536,849.24	1,500,000,000.00	–
2019 年度第一期超短期融资券 10 亿（19 首开 SCP001）	999,200,000.00	–	12,060,273.97	800,000.00	1,000,000,000.00	–
2020 年度第一期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP001）	–	2,000,000,000.00	7,265,753.42	–	2,000,000,000.00	–
2020 年度第二期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP002）	–	2,000,000,000.00	6,904,109.59	–	2,000,000,000.00	–
2020 年度第三期超短期融资券 10 亿（20 首开 SCP003）	–	1,000,000,000.00	3,945,205.48	–	1,000,000,000.00	–
2020 年度第四期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP004）	–	2,000,000,000.00	15,052,054.79	–	2,000,000,000.00	–
2020 年度第五期超短期融资券 10 亿（20 首开 SCP005）	–	1,000,000,000.00	10,557,377.05	-26,388.89	–	999,973,611.11
2020 年度第六期超短期融资券 20 亿（20 首开 SCP006）	–	2,000,000,000.00	6,639,344.26	-108,333.33	–	1,999,891,666.67
合　计	**2,498,663,150.76**	**10,000,000,000.00**	**71,239,187.05**	**1,202,127.02**	**9,500,000,000.00**	**2,999,865,277.78**

34、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	1,914,000,000.00	2,162,000,000.00
抵押借款	19,368,652,793.11	25,466,764,451.62
保证借款	48,366,720,922.13	47,741,601,104.65
信用借款	16,166,727,431.39	4,460,000,000.00
小　计	**85,816,101,146.63**	**79,830,365,556.27**
减：一年内到期的长期借款	12,583,818,176.45	10,515,431,505.02
合　计	**73,232,282,970.18**	**69,314,934,051.25**

35、应付债券

（1）应付债券

项　目	期末余额	期初余额
14 首开 01 债	139,061,056.72	277,209,632.12
14 首开 02 债	209,351,210.31	419,534,646.82
2014 年公开发行公司债	--	3,995,977,907.92
15 首开 01 债	--	1,921,170,800.60
2015 年公司债券（第一期）	--	2,120,046,805.48
2016-公开债券	769,835,000.00	768,635,000.00
2016-非公开债券	1,526,091,233.16	1,523,849,259.90
2016 年公司债券（第一期）	1,999,919,247.21	1,996,947,482.44
2016 年公司债券（第二期）	320,000,000.00	320,000,000.00
2016 年公司债券（第三期）	100,000,000.00	100,000,000.00
美元债券	3,247,503,798.07	3,460,847,459.11
2017 首开 MTN003 号中期票据	--	3,995,066,158.45
2017 首开购房尾款资产支持证券	--	2,905,921,839.19
2018-中期票据	1,549,053,765.18	1,546,223,576.50
2018 丽亭宝辰收益权资产支持计划	--	1,311,588,659.52
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	2,498,583,440.45	2,492,575,643.55
2018 年度第一期债权融资计划（18 京首开 ZR001）	--	499,223,184.11
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	2,996,304,880.73	2,991,191,553.50
2018 年度第二期债权融资计划（18 京首开 ZR002）	--	498,860,385.48
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	2,994,085,586.89	2,985,480,452.94
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	2,994,823,294.91	2,990,184,698.63
2019 年度第一期债权融资计划（19 京首开 ZR001）	--	996,248,463.01
2019 首开 MTN001 号中期票据	2,493,665,477.86	2,488,642,493.15
房地集团 2019 年非公开发行公司债（第一期）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
2019 年度第二期债权融资计划（19 京首开 ZR002）	1,198,632,133.15	1,195,376,377.15
非公开发行 2019 公司债券（第一期）（19 首股 01）	1,995,486,915.99	1,992,050,980.82
2019 年度第三期债权融资计划（19 京首开 ZR003）	1,097,821,635.65	1,093,643,250.09
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	1,676,292,396.75	1,674,044,622.89
2019 年度第四期债权融资计划（19 京首开 ZR004）	798,110,272.89	795,728,933.70
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	997,292,150.00	995,812,550.27
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,692,282,911.78	--

非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,196,532,382.68	--
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	2,987,133,746.83	--
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	996,522,084.93	--
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	4,185,315,576.82	--
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	996,384,773.98	--
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	747,130,548.56	--
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	1,991,080,259.62	--
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	498,762,483.70	--
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	997,298,318.90	--
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	1,898,022,259.53	--
2020 首开-丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	1,834,855,626.67	--
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	1,592,245,657.64	--
海通华泰-华樾北京资产支持专项计划	800,000,000.00	--
2020-01 公开债券	1,915,500,624.62	--
小　计	**58,430,980,752.18**	**51,852,082,817.34**
减：一年内到期的应付债券	19,268,631,713.01	13,404,536,230.76
合　计	**39,162,349,039.17**	**38,447,546,586.58**

（2）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
14 首开 01 债	130,000,000.00	2014/1/15	7 年	130,000,000.00
14 首开 02 债	200,000,000.00	2014/2/27	7 年	200,000,000.00
2016-公开债券	750,000,000.00	2016/3/14	5 年	750,000,000.00
2016-非公开债券	1,500,000,000.00	2016/8/10	5 年	1,500,000,000.00
2016 年公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2016/1/11	5 年	2,000,000,000.00
2016 年公司债券（第二期）	3,000,000,000.00	2016/9/5	3+2 年	3,000,000,000.00
2016 年公司债券（第三期）	1,000,000,000.00	2016/10/27	5 年	1,000,000,000.00
美元债券	3,264,565,655.00	2016/11/4	5 年	3,264,565,655.00
2018-中期票据	1,500,000,000.00	2018/5/7	3 年	1,500,000,000.00
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	2,500,000,000.00	2018/3/22	3 年	2,500,000,000.00
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	3,000,000,000.00	2018/8/29	5 年	3,000,000,000.00
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	3,000,000,000.00	2018/8/31	3 年	3,000,000,000.00
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	3,000,000,000.00	2019/3/8	5 年	3,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2019 首开 MTN001 号中期票据	2,500,000,000.00	2019/4/3	5 年	2,500,000,000.00
房地集团 2019 年非公开发行公司债（第一期）	1,500,000,000.00	2019/1/14	3 年	1,500,000,000.00
2019 年度第二期债权融资计划（19 京首开 ZR002）	1,200,000,000.00	2019/5/31	2 年	1,200,000,000.00
非公开发行 2019 公司债券(第一期)(19 首股 01)	2,000,000,000.00	2019/5/22	5 年	2,000,000,000.00
2019 年度第三期债权融资计划（19 京首开 ZR003）	1,100,000,000.00	2019/7/5	2 年	1,100,000,000.00
非公开发行 2019 公司债券(第二期)(19 首股 02)	1,680,000,000.00	2019/8/28	5 年	1,680,000,000.00
2019 年度第四期债权融资计划（19 京首开 ZR004）	800,000,000.00	2019/10/11	2 年	800,000,000.00
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	1,000,000,000.00	2019/10/15	5 年	1,000,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,700,000,000.00	2020/2/26	3+2 年	2,700,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,200,000,000.00	2020/3/4	3+2 年	1,200,000,000.00
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	3,000,000,000.00	2020/1/21	3+3+3+3+3+3+2 年	3,000,000,000.00
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	1,000,000,000.00	2020/4/16	3+2 年	1,000,000,000.00
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	4,200,000,000.00	2020/4/27	3+2 年	4,200,000,000.00
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	1,000,000,000.00	2020/3/16	3+2 年	1,000,000,000.00
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	750,000,000.00	2020/6/18	2 年	750,000,000.00
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	2,000,000,000.00	2020/6/24	2 年	2,000,000,000.00
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	500,000,000.00	2020/8/21	2 年	500,000,000.00
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	1,000,000,000.00	2020/5/21	3+2 年	1,000,000,000.00
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	1,905,000,000.00	2020/9/30	3+2 年	1,905,000,000.00
2020 首开-丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	1,840,000,000.00	2020/10/16	3 年	1,840,000,000.00
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	1,600,000,000.00	2020/12/9	2 年	1,600,000,000.00
海通华泰-华樾北京资产支持专项计划	800,000,000.00	2020/8/31	2020/8/31-2021/10/22	800,000,000.00
2020-01 公开债券	1,900,000,000.00	2020/9/23	5 年	1,900,000,000.00
小　计	**62,019,565,655.00**			**62,019,565,655.00**
减：一年内到期的应付债券	22,744,565,655.00			22,744,565,655.00
合　计	**39,275,000,000.00**			**39,275,000,000.00**

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
14 首开 01 债	277,209,632.12	–	9,606,638.89	938,785.71	148,694,000.00	139,061,056.72
14 首开 02 债	419,534,646.82	–	14,877,777.78	938,785.71	226,000,000.00	209,351,210.31
2014 年公开发行公司债	3,995,977,907.92	–	80,262,295.08	4,022,092.08	4,000,000,000.00	–
15 首开 01 债	1,921,170,800.60	–	82,755,555.56	2,473,643.84	2,006,400,000.00	–
2015 年公司债券（第一期）	2,120,046,805.48	–	95,434,918.03	3,953,194.52	2,124,000,000.00	–
2016-公开债券	768,635,000.00	–	24,750,000.00	1,200,000.00	24,750,000.00	769,835,000.00
2016-非公开债券	1,523,849,259.90	–	67,500,000.00	2,241,973.26	67,500,000.00	1,526,091,233.16
2016 年公司债券（第一期）	1,996,947,482.44	–	87,800,000.00	2,971,764.77	–	1,999,919,247.21
2016 年公司债券（第二期）	320,000,000.00	–	11,488,000.00	–	–	320,000,000.00
2016 年公司债券（第三期）	100,000,000.00	–	3,570,000.00	–	–	100,000,000.00
美元债券	3,460,847,459.11	–	–	-213,343,661.04	–	3,247,503,798.07
2017 首开 MTN003 号中期票据	3,995,066,158.45	–	88,180,327.87	4,933,841.55	4,000,000,000.00	–
2017 首开购房尾款资产支持证券	2,905,921,839.19	2,756,019,000.26	115,484,065.57	4,078,160.81	5,666,019,000.26	–
2018-中期票据	1,546,223,576.50	–	74,700,000.00	2,830,188.68	74,700,000.00	1,549,053,765.18
2018 丽亭宝辰收益权资产支持计划	1,311,588,659.52	–	60,376,534.74	2,411,340.48	1,314,000,000.00	–
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	2,492,575,643.55	–	136,500,000.00	6,007,796.90	–	2,498,583,440.45
2018 年度第一期债权融资计划（18 京首开 ZR001）	499,223,184.11	–	16,409,836.07	776,815.89	500,000,000.00	–
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	2,991,191,553.50	–	171,000,000.00	5,113,327.23	–	2,996,304,880.73
2018 年度第二期债权融资计划（18 京首开 ZR002）	498,860,385.48	–	24,073,770.49	1,139,614.52	500,000,000.00	–
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	2,985,480,452.94	–	198,600,000.00	8,605,133.95	–	2,994,085,586.89
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	2,990,184,698.63	–	132,000,000.00	4,638,596.28	–	2,994,823,294.91
2019 年度第一期债权融资计划（19 京首开 ZR001）	996,248,463.01	–	61,491,803.28	3,751,536.99	1,000,000,000.00	–

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2019 首开 MTN001 号中期票据	2,488,642,493.15	--	99,500,000.00	5,022,984.71	--	2,493,665,477.86
房地集团 2019 年非公开发行公司债（第一期）	1,500,000,000.00	--	77,400,000.00	--	--	1,500,000,000.00
2019 年度第二期债权融资计划（19 京首开 ZR002）	1,195,376,377.15	--	68,400,000.00	3,255,756.00	--	1,198,632,133.15
非公开发行 2019 公司债券（第一期）（19 首股 01）	1,992,050,980.82	--	87,800,000.00	3,435,935.17	--	1,995,486,915.99
2019 年度第三期债权融资计划（19 京首开 ZR003）	1,093,643,250.09	--	61,600,000.00	4,178,385.56	--	1,097,821,635.65
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	1,674,044,622.89	--	69,552,000.00	2,247,773.86	--	1,676,292,396.75
2019 年度第四期债权融资计划（19 京首开 ZR004）	795,728,933.70	--	44,960,000.00	2,381,339.19	--	798,110,272.89
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	995,812,550.27	--	40,000,000.00	1,479,599.73	--	997,292,150.00
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）27 亿	--	2,689,200,000.00	85,529,508.20	3,082,911.78	--	2,692,282,911.78
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）12 亿	--	1,195,200,000.00	36,416,065.57	1,332,382.68	--	1,196,532,382.68
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	--	2,991,000,000.00	67,384,918.03	2,743,746.83	6,610,000.00	2,987,133,746.83
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	--	995,500,000.00	24,934,426.23	1,022,084.93	--	996,522,084.93
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	--	4,181,100,000.00	77,149,180.33	4,215,576.82	--	4,185,315,576.82
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	--	995,500,000.00	21,516,393.44	884,773.98	--	996,384,773.98
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	--	746,100,000.00	20,144,057.38	1,030,548.56	--	747,130,548.56
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	--	1,988,000,000.00	53,438,251.37	3,080,259.62	--	1,991,080,259.62

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	--	498,500,000.00	9,357,240.44	262,483.70	--	498,762,483.70
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	--	997,000,000.00	12,699,453.55	298,318.90	--	997,298,318.90
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	--	1,897,380,000.00	20,669,250.00	642,259.53	--	1,898,022,259.53
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	--	1,835,480,000.00	16,645,464.48	375,626.67	1,000,000.00	1,834,855,626.67
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	--	1,677,000,000.00	4,826,229.51	245,657.64	85,000,000.00	1,592,245,657.64
海通华泰-华樾北京资产支持专项计划	--	800,000,000.00	10,810,000.00	--	--	800,000,000.00
2020-01 公开债券	--	1,894,622,641.51	20,583,333.33	294,649.78	--	1,915,500,624.62
小计	**51,852,082,817.34**	**28,137,601,641.77**	**2,588,177,295.22**	**-108,804,012.23**	**21,744,673,000.26**	**58,430,980,752.18**
减：一年内到期的应付债券	13,404,536,230.76					19,268,631,713.01
合计	**38,447,546,586.58**					**39,162,349,039.17**

说明：

（1）首开股份于 2020 年在全国银行间债券市场公开发行北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据 30 亿元，期限为 20 年，本期资产支持票据的利率为固定利率。

（2）首开股份于 2020 年向中国银行间交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 42 亿元，期限为 5 年，本期中期票据的利率为固定利率，发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定。

（3）首开股份于 2020 年向中国银行间交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具 10 亿元，2020 年度第二期定向债务融资工具 10 亿元，2020 年度第三期定向债务融资工具 10 亿元，期限均为 5 年，均采用固定利率方式付息。

（4）首开股份于 2020 年在北京金融资产交易所有限公司发行以非公开方式挂牌募集资金的债权性固定收益类产品，2020 年度第一期债权融资计划挂牌金额为 7.5 亿元，2020 年度第二期债权融资计划挂牌金额为 20 亿元，2020 年度第三期债权融资计划挂牌金额为 5 亿元，期限均为 2 年，债权融资计划通过挂牌定价、集中配售的结果确定发行利率。

（5）首开股份于 2020 年面向合格投资者非公开发行第一期公司债券 27 亿元，第二期公司债券 12 亿元，第三期公司债券 19.05 亿元，期限均为 5 年，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。

（6）首开股份于 2020 年面向合格投资者非公开发行招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划 16 亿，期限为 2 年。

（7）首开股份于 2020 年面向合格投资者非公开发行中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划 18.4 亿，期限为 9 年。

（8）首开股份之子公司北京金开祯泰房地产开发有限公司（以下简称金开祯泰）于 2020 年在上海证券交易所市场面向合格投资者公开发行海通华泰-华樾北京资产支持专项计划 8 亿元，期限为 14 个月，发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定。

（9）本集团于 2020 年面向专业投资者公开发行第一期公司债券 19 亿元，期限为 5 年。

36、长期应付款

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	559,165,427.95	7,327,113,736.34	7,004,382.91	7,879,274,781.38
专项应付款	1,178,615,625.98	620,774,480.98	855,897,408.83	943,492,698.13
合　计	**1,737,781,053.93**	**7,947,888,217.32**	**862,901,791.74**	**8,822,767,479.51**

（1）长期应付款期末余额最大的前 5 项：

项　目	期末余额	期初余额
往来款	7,300,388,557.24	--
大中修基金	337,703,695.57	64,400,841.45
公共部位维修基金	148,735,930.90	43,441,092.66
经营房维修基金	23,239,884.52	189,498,087.99
电梯、水泵折旧基金	51,198,385.02	51,195,130.41
供暖锅炉管线大修折旧	--	200,986,458.03
小　计	**7,861,266,453.25**	**549,521,610.54**
减：一年内到期长期应付款项	--	--
合　计	**7,861,266,453.25**	**549,521,610.54**

（2）专项应付款

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非经资产	862,814,101.17	468,773,837.84	789,041,277.11	542,546,661.90
市级公产	218,152,907.46	37,151,473.82	15,680,378.32	239,624,002.96
财政性质拨款	56,642,907.06	7,146,931.38	51,175,753.40	12,614,085.04
自管产	41,005,710.29	7,702,237.94	--	48,707,948.23
三眼井申请式退租项目	--	100,000,000.00	--	100,000,000.00
合　计	**1,178,615,625.98**	**620,774,480.98**	**855,897,408.83**	**943,492,698.13**

37、长期应付职工薪酬

项　目	期末余额	期初余额
辞退福利	765,458.28	1,824,147.90

减：一年内到期的长期应付职工薪酬	321,506.87	1,241,690.66
合　计	**443,951.41**	**582,457.24**

38、预计负债

项　目	期末余额	期初余额
未决诉讼	1,606,479.70	--
其他	12,271,276.51	12,271,276.51
合　计	**13,877,756.21**	**12,271,276.51**

说明：（1）本集团下属子公司世安公司开发的项目因历史原因，无法为业主办理产权手续，产生预计负债 12,271,276.51 元；

（2）本集团下属分公司体经部和下属子公司北京房修一建筑工程有限公司根据民事裁决书，预计赔偿款金额为 1,606,479.70 元。

39、递延收益

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	2,206,223,589.87	774,063,622.39	2,431,569,697.30	548,717,514.96

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
太平桥煤改气	--	2,400,000.00	800,000.00	其他收益	--	--	1,600,000.00	与收益相关
玉林煤改气	--	2,400,000.00	800,000.00	其他收益	--	--	1,600,000.00	与收益相关
西罗园锅炉改造	--	9,600,000.00	1,920,000.00	其他收益	--	--	7,680,000.00	与资产相关
2015 年老旧管网改造补贴	--	6,468,908.11	1,053,096.85	其他收益	--	--	5,415,811.26	与收益相关
2016 年低氮补贴	--	5,572,225.59	790,071.27	其他收益	--	--	4,782,154.32	与收益相关
2017 年老旧管网改造补贴	--	20,510,621.00	3,507,915.78	其他收益	--	--	17,002,705.22	与收益相关
2017 年低氮补贴	--	5,446,700.00	1,210,377.78	其他收益	--	--	4,236,322.22	与收益相关
建筑产业现代化专项引导资金补	1,660,000.00	--	1,660,000.00	其他收益	--	--	--	与收益相关
租赁型住房项目补贴	--	40,735,000.00	151,666.67	其他收益	--	--	40,583,333.33	与收益相关
废水处理奖励	216,000.00	--	108,000.00	其他收益	--	--	108,000.00	与收益相关
超低能耗奖励资金	12,500,000.00	10,000,000.00	--	其他收益	--	--	22,500,000.00	与收益相关
非经综合补助	2,182,310,821.95	668,668,993.14	2,415,232,083.68	其他收益	--	--	435,747,731.41	与收益相关

北京市朝阳区管庄地区养老照料中心	3,378,865.00	--	177,835.00	其他收益	--	--	3,201,030.00	与收益相关
北京市海淀区复兴路社区服务驿站（建筑补贴及设备补贴）	213,902.92	2,261,174.55	2,314,650.27	其他收益	--	--	160,427.20	与收益相关
绿色建筑奖励基金	1,844,000.00	--	1,844,000.00	其他收益	--	--	--	与收益相关
超低能耗资金奖励预拨款	4,100,000.00	--	--	其他收益	--	--	4,100,000.00	与收益相关
合 计	**2,206,223,589.87**	**774,063,622.39**	**2,431,569,697.30**		**--**	**--**	**548,717,514.96**	

40、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
国管中心	2,222,100,000.00	100.00	--	--	2,222,100,000.00	100.00

41、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	变动原因、依据
资本溢价	543,724,314.84	12,430,675.40	--	556,154,990.24	见说明1、2、3、4
其他资本公积	5,525,749,284.70	19,716,279.42	8,591,126.22	5,536,874,437.90	见说明5、6
原制度资本公积转入	6,235,491.20	--	--	6,235,491.20	--
合 计	**6,075,709,090.74**	**32,146,954.82**	**8,591,126.22**	**6,099,264,919.34**	**--**

说明：

（1）本期首开股份因收购首开保利仁泰置业有限公司少数股东股权，导致资本公积-股本溢价增加18,444,140.11元，本集团按照权益份额相应增加资本公积-资本溢价9,710,839.77元。

（2）本期首开股份因子公司北京金开辉泰房地产开发有限公司的其他股东对其增资导致持股比例变动，导致资本公积-股本溢价增加4,284,200.33元，本集团按照权益份额相应增加资本公积-资本溢价2,255,631.47元。

（3）本期首开股份因转让孙公司福州首融房地产开发有限公司、福州首开纵成置业有限公司股权但未丧失控制权，导致资本公积-股本溢价增加1,119,917.14元，本集团按照权益份额相应增加资本公积-资本溢价589,636.38元。

（4）本期首开股份因收购温州首开中庚实业有限公司少数股东股权，导致资本公积-股本溢价减少238,237.83元，本集团按照权益份额相应减少资本公积-资本溢价125,432.22元。

（5）本期因非经房产移交入账，增加资本公积-其他资本公积19,716,279.42元。

（6）本期国际公司处置的中信建投股票，是2017年由资产管理公司购入，资产管理公司计入资本公积-其他资本公积核算，本期减少资本公积-其他资本公积8,591,126.22元。

42、盈余公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	160,560,619.96	--	--	160,560,619.96

43、未分配利润

项　目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	9,374,475,959.03	9,178,169,566.62
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	116,387,738.35	122,274,568.57
调整后期初未分配利润	9,490,863,697.38	9,300,444,135.19
本期增加额	2,062,746,913.00	1,587,254,923.84
其中：本期净利润转入	2,062,746,913.00	1,587,254,923.84
本期减少额	457,132,400.00	1,513,223,100.00
其中：本期提取盈余公积数	--	--
本期分配现金股利数	457,132,400.00	1,513,223,100.00
本期期末余额	11,096,478,210.38	9,374,475,959.03

说明：首开股份自 2020 年初执行新收入准则，增加期初未分配利润 221,059,332.09 元，本集团按照权益份额相应调增未分配利润 116,387,738.35 元。

44、营业收入、营业成本

（1）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
1、主营业务				
房产销售	44,989,929,678.51	31,992,470,443.57	48,645,470,840.59	30,979,197,630.10
物业管理	1,968,572,176.83	2,040,602,492.84	1,422,477,318.48	1,410,332,084.28
出租经营	1,102,999,566.88	490,560,208.33	1,002,028,315.68	298,372,288.10
锅炉供暖	569,537,848.59	468,746,468.68	546,178,689.74	500,158,862.64
商品销售	58,552,378.34	49,873,212.85	706,222.57	582,939.64
非经资产管理	327,952,534.51	214,630,371.95	429,172,998.43	333,878,575.95
工程收入	2,739,077,894.71	2,612,766,158.66	2,993,769,059.02	2,825,122,652.95
其他	116,738,574.28	66,804,842.75	395,469,241.34	278,522,165.79
主营业务小计	51,873,360,652.65	37,936,454,199.63	55,435,272,685.85	36,626,167,199.45
2、其他业务				
出租收入	266,218,748.56	34,537,668.94	386,445,830.31	82,455,566.65

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
停车场收入	47,659,841.96	13,038,746.09	47,923,147.14	13,784,157.13
其他	291,225,739.20	147,432,367.72	796,313,410.64	172,056,771.86
其他业务小计	605,104,329.72	195,008,782.75	1,230,682,388.09	268,296,495.64
合　计	**52,478,464,982.37**	**38,131,462,982.38**	**56,665,955,073.94**	**36,894,463,695.09**

（2）建造合同

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工进度（%）	累计确认的合同收入	累计确认的合同成本	累计已确认毛利（亏损以"-"号表示）	已办理结算款	累计收款数	当期确认的合同收入	当期确认的合同成本
一、固定造价合同										
81-6 期工程	390,000,000.00	385,000,000.00	34.00	136,807,783.03	134,071,627.37	2,736,155.66	136,807,783.03	149,120,483.55	95,523,379.38	88,831,845.60
1#公租房等 8 项	412,844,036.00	410,000,000.00	54.00	209,233,115.22	217,389,191.08	-8,156,075.86	209,233,115.22	218,441,132.88	89,785,516.25	75,590,250.48
朝阳区和平街 14 区简易住宅楼改造项目（1#住宅楼等 7 项、4#幼儿园教学楼等 2 项）	357,047,760.11	355,308,241.19	23.00	68,676,271.62	68,280,878.97	395,392.65	68,676,271.62	90,123,888.75	68,676,271.62	68,280,878.97
串城街南片及周边提升改造工程	70,449,565.06	69,040,573.76	100.00	70,449,565.06	69,040,573.76	1,408,991.30	70,449,565.06	72,790,025.91	57,344,083.41	56,197,201.74
青海金融大厦写字楼室内装修工程	56,444,787.24	54,248,719.75	90.00	50,910,270.73	49,819,046.08	1,091,224.65	20,910,270.73	46,215,819.96	50,910,270.73	49,819,046.08
丰台区花乡羊坊村棚户区改造和环境整治项目二期回迁房项目	351,214,269.07	337,165,698.30	42.00	111,741,300.81	100,772,756.31	10,968,544.50	-	148,155,517.03	44,137,808.47	75,890,387.68
北京市朝阳区东坝乡驹子房村 1109-663 地块 R2 二类居住用地项目	184,323,713.00	175,000,000.00	67.00	123,285,966.12	116,349,079.24	6,936,886.88	123,285,966.12	119,895,415.70	43,908,256.89	40,250,088.08
12#-14#住宅楼及 3 号地下车库工程 1 标段										
云南信息化中心园区机电等改造	145,503,683.17	138,228,499.02	40.70	38,951,239.38	36,849,096.25	2,102,143.13	-	14,105,901.47	38,951,239.38	36,849,096.25

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工进度（%）	累计确认的合同收入	累计确认的合同成本	累计已确认毛利（亏损以"-"号表示）	已办理结算款	累计收款数	当期确认的合同收入	当期确认的合同成本
丰台区正阳街九条 17 号国家机关职工住宅项目	160,577,135.68	156,039,542.26	34.00	53,541,600.00	51,980,668.00	1,560,932.00	67,671,559.65	71,800,000.00	38,681,600.00	37,266,468.00
815 工程	366,972,477.06	333,981,651.37	10.00	36,715,161.26	27,249,423.56	9,465,737.70	58,045,890.12	63,270,020.21	36,715,161.26	27,249,423.56
二、成本加成合同										
万象新天 M 地块一期建设项目-1 及-2 工程	204,313,315.44	134,046,285.21	99.00	124,289,784.99	120,210,517.69	4,079,267.30	124,289,784.99	45,043,470.01	117,862,382.78	111,858,456.65
济南商河长青.艺墅一期住宅	136,474,053.06	132,308,003.58	60.00	61,593,570.15	58,784,465.57	2,809,104.58	61,593,570.15	58,240,172.12	20,119,627.71	18,052,698.93
万象新天 B7 地块一期建设项目-3（13#楼）、车库施工工程	44,012,813.25	42,833,800.81	69.00	20,334,763.67	19,109,202.00	1,225,561.67	20,334,763.67	20,552,499.07	16,540,483.83	15,396,346.22
山东省立医院二期	92,713,506.10	88,439,391.36	90.00	32,116,543.64	29,931,383.62	2,185,160.02	32,116,543.64	42,451,583.68	8,005,555.29	7,535,107.92

45、销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
销售代理、服务费	703,931,620.74	701,500,266.43
广告宣传制作费	248,977,584.91	399,205,520.16
职工薪酬	127,208,089.69	121,922,647.93
售楼处费用	242,097,551.78	198,517,716.35
办公费	49,937,338.86	49,344,214.73
运营费	10,800,862.19	11,211,459.92
折旧摊销	19,185,403.05	15,676,994.17
能源成本	9,212,211.47	6,504,799.58
其他	25,952,136.53	85,379,214.69
合　计	**1,437,302,799.22**	**1,589,262,833.96**

46、管理费用

项　目	本期发生额	上期发生额
人员管理	1,347,732,515.88	1,218,426,809.12
服务费	140,927,913.01	173,828,107.20
办公费用	204,209,390.63	202,278,571.52
办公用房费用	40,362,130.66	59,337,071.81
折旧及摊销	211,544,811.62	125,394,142.04
离退人员管理费	17,300,000.00	--
其他	91,861,356.08	117,933,256.20
合　计	**2,053,938,117.88**	**1,897,197,957.89**

47、研发费用

项　目	本期发生额	上期发生额
信息化建设	5,613,637.30	--
非经信息化系统建设	4,262,559.71	--
首华物业老房管停车项目三期	530,542.49	--
首华物业首华经营核算项目	143,989.23	--
首华物业首开E家项目	446,179.50	--
服务费	--	1,905,582.06
材料费	--	137,361.64
技术协作费	--	2,528,196.02

下拨科研经费	--	280,000.00
首华物业房屋信息化系统	--	353,385.65
智慧社区服务平台老房管 App 三期	--	508,602.95
合　计	**10,996,908.23**	**5,713,128.32**

48、财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	8,749,133,562.30	8,374,727,813.51
减：利息资本化	4,782,303,024.36	4,589,642,258.21
利息费用净额	3,966,830,537.94	3,785,085,555.30
减：利息收入	1,587,027,729.76	1,314,945,491.89
汇兑损益	-134,434,437.87	-101,838,199.57
手续费及其他	70,075,385.45	92,088,500.89
合　计	**2,315,443,755.76**	**2,460,390,364.73**

49、其他收益

项　目	本期发生额	上期发生额
纳税、节能等奖励款	22,087,668.65	16,394,580.65
进项税加计扣除	10,293,485.43	5,001,800.57
房租补贴	9,289,671.28	77,112.00
产业扶持资金	7,454,276.25	4,427,000.00
稳岗及培训补贴	7,200,208.23	859,508.96
老旧管网改造补贴	4,561,012.63	2,403,096.85
环保局财政补贴	3,520,000.00	3,520,000.00
低氮补贴	3,482,449.05	421,473.33
个税返还	2,401,502.96	1,015,964.03
绿色奖励基金	1,844,000.00	--
财政税收补贴及项目奖励款	1,705,263.59	--
西城区发改委奖励金	1,000,000.00	900,000.00
电梯改造更新补助款	679,245.28	1,358,490.53
失业保险稳岗返还	468,411.29	--
收到东城区政府奖励资金	320,000.00	--
企业减负补贴经费	168,600.00	--
能源补贴	120,000.00	--

采暖季锅炉区级供热补贴资金	--	30,966,782.14
其 他	150,892.38	526,650.33
合 计	**76,746,687.02**	**67,872,459.39**

50、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	710,235,597.91	229,168,710.85
处置长期股权投资产生的投资收益	172,648,779.99	99,235,084.50
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	32,793,319.23	34,225,231.14
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的	49,990,476.76	-11,892,317.51
处置可供出售金融资产取得的投资收益	22,086,384.78	17,588,517.64
委托贷款收益	16,036,478.02	19,670,540.10
交易性金融资产持有期间的投资收益	24,602,141.73	18,900,372.76
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	682,363,867.07	--
其他	4,929,700.00	--
合 计	**1,715,686,745.49**	**406,896,139.48**

51、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产		
其中：非上市权益工具	511,191,770.39	284,628,244.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-71,520,470.08	-67,497,681.03
合 计	**439,671,300.31**	**217,130,563.33**

52、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	-4,439,121.82	2,842,402.14
其他应收款坏账损失	-36,253,199.87	-112,268,572.44
合 计	**-40,692,321.69**	**-109,426,170.30**

53、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-22,941,886.94	-7,400,754.49
可供出售金融资产减值损失	--	-4,970,000.00

存货跌价损失	-375,887,171.86	-726,392,505.54
投资性房地产减值损失	-9,817,999.09	--
合　计	**-408,647,057.89**	**-738,763,260.03**

54、资产处置收益

项　目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
持有待售的非流动资产处置利得	--	22,975.43	--
固定资产处置利得	409,485.18	4,288,904.59	409,485.18
合　计	**409,485.18**	**4,311,880.02**	**409,485.18**

55、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
取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得	--	76,089,859.45	--
无法支付款项	2,381,679.72	33,000,618.63	2,381,679.72
废旧物资处理	159,101.78	305,117.09	159,101.78
违约金、罚款收入	67,873,922.35	11,124,077.86	67,873,922.35
补偿款	21,072,220.61	7,119,507.63	21,072,220.61
赔偿款	623,431.74	929.00	623,431.74
政府补助	525,000.00	--	525,000.00
接受捐赠	1,143.40	--	1,143.40
非流动资产毁损报废利得	87,902.13	--	87,902.13
其他	23,051,658.62	10,789,257.30	23,051,658.62
合　计	**115,776,060.35**	**138,429,366.96**	**115,776,060.35**

其中，政府补助明细:

项　目	本期发生额	上期发生额
老旧汽车政府补贴	120,000.00	--
政府税收奖励资金	400,000.00	--
车辆置换补贴	5,000.00	--
合计	**525,000.00**	**--**

56、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
对外捐赠	16,452,313.43	18,410,000.00	16,452,313.43
税收滞纳金	4,819,384.56	1,370,391.52	4,819,384.56
无法回收的款项	3,617,206.12	--	3,617,206.12
违约金	311,627,428.70	10,189,426.28	311,627,428.70
罚款	513,612.97	62,945.61	513,612.97
未决诉讼预计负债	81,673.00	--	81,673.00
非流动资产毁损报废损失	1,038,855.67	280,505.01	1,038,855.67
赔偿款	726,405.72	--	726,405.72
其他	7,996,143.18	13,306,837.68	7,996,143.18
合　计	**346,873,023.35**	**43,620,106.10**	**346,873,023.35**

57、所得税费用

（1）所得税费用表

项　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,117,266,980.22	2,580,777,661.41
递延所得税调整	1,279,467,265.50	343,704,524.65
合　计	**2,396,734,245.72**	**2,924,482,186.06**

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期发生额
利润总额	7,513,637,425.75
按适定/适用税率计算的所得税费用	1,878,409,356.44
子公司适用不同税率的影响	12,368,131.43
调整以前期间所得税的影响	-88,072,313.50
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-177,558,899.48
非应税收入的影响	-20,695,949.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	76,809,386.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-155,334,727.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,001,824,497.78
其他	-131,015,237.33
合　计	**2,396,734,245.72**

（2）其他综合收益各项目的调节情况

项　目	可供出售金融资产公允价值变动损益	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	外币财务报表折算差额	其他综合收益合计
一、上期期初报告的余额	285,050,595.31	9,868,556.22	-57,873,631.79	237,045,519.74
二、上期增减变动金额（减少以“-”号填列）	26,007,768.39	133,080.98	72,632,501.46	98,773,350.83
三、上期期末余额/本期期初余额	311,058,363.70	10,001,637.20	14,758,869.67	335,818,870.57
四、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-112,464,414.48	-1,596,971.88	-74,770,381.36	-188,831,767.72
五、本期期末余额	198,593,949.22	8,404,665.32	-60,011,511.69	146,987,102.85

59、现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来款项	34,210,800,702.41	34,227,142,073.40
利息收入	489,102,663.28	379,488,087.57
保证金、押金、备用金	562,768,940.71	844,427,338.47
收回受限货币资金	264,505,506.53	181,325,409.47
代收代付款项	1,225,891,590.28	87,626,002.33
房屋维修基金	20,044,158.77	21,427,590.09
收到补偿款	239,220,374.77	--
非经综合补助、非经售房款	605,408,141.68	--
留抵退税款	288,737,343.27	109,242,909.93
其他	311,908,798.35	102,881,854.59
合　计	**38,218,388,220.05**	**35,953,561,265.85**

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来款	42,424,091,920.37	40,568,287,360.23
代收代付款项	941,221,969.58	436,490,510.09
保证金、押金、备用金	947,397,874.19	2,367,613,362.35
期间费用	1,923,554,313.63	2,452,516,731.03
支付受限货币资金	656,999,001.28	334,842,517.38
其他	312,177,711.89	73,332,617.22
合　计	**47,205,442,790.94**	**46,233,083,098.30**

58、归属于母公司所有者的其他综合收益

（1）其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项　目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
以后将重分类进损益的其他综合收益						
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所享有的份额	-1,596,971.88	–	-1,596,971.88	133,080.98	–	133,080.98
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	–	–	–	–	–	–
小　计	**-1,596,971.88**	**–**	**-1,596,971.88**	**133,080.98**	**–**	**133,080.98**
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-149,683,004.78	-37,218,590.30	-112,464,414.48	19,721,998.26	-6,285,770.13	26,007,768.39
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	–	–	–	–	–	–
小　计	**-149,683,004.78**	**-37,218,590.30**	**-112,464,414.48**	**19,721,998.26**	**-6,285,770.13**	**26,007,768.39**
3、外币财务报表折算差额	-74,770,381.36	–	-74,770,381.36	72,632,501.46	–	72,632,501.46
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	–	–	–	–	–	–
小　计	**-74,770,381.36**	**–**	**-74,770,381.36**	**72,632,501.46**	**–**	**72,632,501.46**
其他综合收益合计	**-226,050,358.02**	**-37,218,590.30**	**-188,831,767.72**	**92,487,580.70**	**-6,285,770.13**	**98,773,350.83**

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
收回委托贷款	323,062,193.59	1,115,961,331.41
收购子公司现金净额	1,048,169,483.05	731,693,934.33
合　计	**1,371,231,676.64**	**1,847,655,265.74**

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
发放委托贷款	691,100,000.00	1,226,100,000.00
处置子公司现金净额	587,858,478.07	183,746,170.96
其他	11,556,820.35	394,360,738.58
合　计	**1,290,515,298.42**	**1,804,206,909.54**

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
信托退保障基金	15,046,214.59	9,351,905.84
为取得借款而质押的定期存单到期	3,667,517.69	--
收回厦门银行贷款保障基金	4,612,031.25	--
合　计	**23,325,763.53**	**9,351,905.84**

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
支付永续债	3,000,000,000.00	5,000,000,000.00
信托业保障基金	91,050,000.00	99,100,000.00
购买少数股东股权	292,650,340.00	224,215,757.47
支付的融资费用、筹资手续费、担保费等	154,763,542.32	116,260,012.90
合　计	**3,538,463,882.32**	**5,439,575,770.37**

60、合并现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项　目	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	5,116,903,180.03	6,335,575,146.64
加：资产减值损失	408,647,057.89	738,763,260.03
信用减值损失	40,692,321.69	109,426,170.30

固定资产折旧、投资性房地产摊销	542,300,705.15	387,173,924.05
无形资产摊销	15,736,054.40	10,434,086.72
长期待摊费用摊销	71,268,677.98	56,832,894.82
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）	-409,485.18	-4,311,880.02
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,324,287.65	-24,612.08
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-439,671,300.31	-217,130,563.33
财务费用（收益以“－”号填列）	3,674,058,371.71	3,120,247,824.00
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,715,686,745.49	-406,896,139.48
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,067,378,966.58	244,358,190.21
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	212,088,298.92	99,346,334.44
存货的减少（增加以“－”号填列）	-9,131,764,939.83	-13,174,612,420.44
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,345,192,486.48	8,019,741,420.16
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,854,462,620.68	-3,099,245,849.11
其他	--	-12,620,275.81
经营活动产生的现金流量净额	5,372,135,585.39	2,207,057,511.10
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	46,638,575,571.55	39,726,562,834.83
减：现金的期初余额	39,726,562,834.83	45,080,574,597.00
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	6,912,012,736.72	-5,354,011,762.17

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

项　目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	22,272,000.00
其中：福州融侨和众房地产开发有限公司（以下简称融侨和众）	--
广州穗江置业有限公司（以下简称广州穗江）	--
南京锦泰	--
合安房地产	22,272,000.00
三亚椰林滩	--

减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,068,301,990.89
其中：融侨和众	19,894,490.35
广州穗江	43,193,320.50
南京锦泰	982,331,217.33
合安房地产	20,132,507.84
三亚椰林滩	2,750,454.87
取得子公司支付的现金净额	-1,046,029,990.89

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

项　目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	23,686,227.00
其中：北京旭泰	--
金开连泰	--
上海众承	--
福州首开中庚置业有限公司（以下简称首开中庚置业）	23,686,227.00
《城市开发》杂志社有限公司	--
北京博维信瑞龙建材有限责任公司	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	587,920,504.53
其中：北京旭泰	34,385,356.44
金开连泰	474,681,692.18
上海众承	77,859,927.12
首开中庚置业	62,026.46
《城市开发》杂志社有限公司	848,382.07
北京博维信瑞龙建材有限责任公司	83,120.26
处置子公司收到的现金净额	-564,234,277.53

（4）现金和现金等价物的构成

项　目	期末余额	期初余额
一、现金	46,638,575,571.55	39,726,562,834.83
其中：库存现金	1,698,132.04	2,468,316.02
可随时用于支付的银行存款	46,468,854,667.98	39,707,869,722.78
可随时用于支付的其他货币资金	168,022,771.53	16,224,796.03
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	46,638,575,571.55	39,726,562,834.83

61、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			
其中：美元	16,372,044.36	6.5249	106,825,952.25
港元	251,090,316.09	0.8416	211,317,610.02
澳元	29,672,531.53	5.0163	148,846,319.89
英镑	69,372,882.09	8.8903	616,745,733.65
加元	12,896,177.23	5.1161	65,978,132.31
日元	152,065,844.00	0.0632	9,610,561.34
欧元	53,803.20	8.0250	431,770.69
澳门币	5,842,903.21	0.8173	4,775,404.79
应收账款			
其中：美元	633,941.11	6.5249	4,136,402.35
澳元	97,544.69	5.0163	489,313.43
英镑	691,574.09	8.8903	6,148,301.13
短期借款			
其中：港币	60,000,000.00	0.8416	50,496,000.00
加元	20,000,000.00	5.1161	102,322,000.00
澳元	30,250,000.00	5.0163	151,743,075.00
长期借款			
其中：美元	55,343,012.63	6.5249	361,107,623.11
港元	47,016.68	0.8416	39,569.24
日元	1,299,994,124.00	0.0632	82,159,628.64
加元	50,000,000.00	5.1161	254,491,424.00
澳元	115,000,000.00	5.0163	571,025,600.00
一年内到期的非流动负债			
其中：港币	3,969,283,077.96	0.8416	3,340,548,638.42
美元	30,000,000.00	6.5249	195,747,000.00
澳元	194,311,636.85	5.0163	974,725,463.93

62、所有权和使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金 1	4,541,087.89	见说明（1）
货币资金 2	2,281,150.91	利息储备金
货币资金 3	7,344,656.46	税收托管账户存款
货币资金 4	915,441,766.17	保函保证金、银行贷款抵押
货币资金 5	577,952,468.70	保证金及项目资本金
货币资金 6	20,000,000.00	冻结资金
货币资金 7	650,253,845.36	公共维修基金
货币资金 8	1,500,000.00	农民工工资保证金
货币资金 9	3,078,110.75	售房客户贷款保证金
货币资金 10	1,594,009.65	为监管存款、保证金
货币资金 11	1,598,934.20	资金监管
固定资产 1	153,365,260.50	见说明（2）
固定资产 2	6,326,728.00	见说明（3）
固定资产 3	364,522,366.29	见说明（4）、（5）
固定资产 4	332,529,129.61	见说明（9）
固定资产 5	320,746,162.30	贷款抵押
固定资产 6	77,566,596.56	银行贷款抵押房产
持有待售资产	91,132,230.65	见说明（6）
存货 1	54,184,430,677.08	贷款抵押
存货 2	331,059,158.46	抵押借款
投资性房地产 1	2,800,994.32	见说明（6）
投资性房地产 2	1,722,753,809.10	用于担保的资产，见说明（7）
投资性房地产 3	155,063,356.83	见说明（8）
投资性房地产 4	5,187,020,199.78	贷款抵押
投资性房地产 5	249,248,709.90	银行贷款抵押房产
无形资产 1	5,439,831.63	见说明（6）
无形资产 2	275,236,196.23	见说明（4）、（5）
长期股权投资	5,679,450,995.57	股权质押

说明：

（1）首开国际下属公司澳宝本部受限货币资金为银行保函存款保证金 905,266.41 澳元，折合人民币 4,541,087.89 元。

（2）首开国际下属公司南财公司以均权有限公司香港湾仔轩尼诗道216-218号Apartment全幢作为抵押，于2016年8月3日向中国银行（香港）续贷1.27亿港币，借款期限为5年（60期），五年间每三个月还款100.00万，贷款利率为HIBOR(1/2/3个月)+2.35%。

（3）首开国际下属公司中碧投资公司以香港九龙何文田帝庭园2座10楼A室作为抵押，1997年1月11日向中国银行（香港）借款931.00万港币，借款期限为25年，借款利率为同期最优惠利率减2.65%，还款方式为分期还款。

（4）首开国际下属公司纽约汉金公司以汉金办公楼及相关土地所有权作为抵押，于2016年3月17日取得了中国银行（纽约分行）5年期借款授信额度3,000万美元，实际借款1,150.00万美元，2018年10月2日新增借款600.00万美元，2020年2月27日新增1,250.00万美元，截至期末，共取得抵押借款3,000.00万美元，分期付息，利率为LIBOR加2%，每月调整一次，该笔借款将于2021年3月17日到期。

（5）首开国际下属公司纽约公寓公司以房屋建筑及土地资产作为抵押，于2019年1月8日向中国工商银行借款4,800.00万美元，借款期限为5年，年利率为4.75%。

（6）首开国际下属公司澳宝本部以宝华酒店物业、Landmark Apartment、Capitol Terrace商铺和The Quay Haymarket Trust公司的商铺抵押，从NAB BANK获得两笔贷款：一笔1,545.00万澳元，利率浮动利率+1.95%；另一笔1,000.00万澳元，利率浮动利率+2.28%。

（7）首开国际以子公司CP公司的伦敦皇冠街写字楼物业抵押、CP公司和30CP公司股权质押、30 CP Unit Trust公司的收益权质押、首开集团信用担保为条件，向招商银行离岸中心和伦敦分行申请总授信1.02亿英镑或等值其他外币。

（8）首开国际下属公司北京首开日本心斋桥项目会社以大阪东心斋桥Mystays酒店的信托收益权为抵押，于2019年3月28日向株式会社新生银行借款1,419,440,000.00日元，借款期限为5年，借款利率为基准利率+1.00%。

（9）首开国际下属公司澳宝286沙瑟街信托基金以其固定资产皇冠假日酒店作为抵押，取得3,025.00万澳元短期借款。

九、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2020年12月31日止，本集团为下列单位贷款提供保证：

被担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
一、关联公司					
首开中晟	662,500,000.00	662,500,000.00	2017/11/27	2022/4/27	否
首开中晟	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2018/6/28	2027/12/31	否
首开中晟	400,000,000.00	400,000,000.00	2018/6/28	2027/12/31	否
首开中晟	257,071,891.00	257,071,891.00	2019/4/24	2027/12/31	否

被担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
首开中晟	212,000,000.00	212,000,000.00	2019/9/25	2027/12/31	否
首开中晟	192,000,000.00	192,000,000.00	2020/9/30	2027/12/31	否
首开股份	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	2017/5/25	2022/4/25	否
首开股份	270,000,000.00	270,000,000.00	2018/6/25	2021/6/24	否
首开股份	255,000,000.00	255,000,000.00	2018/6/25	2021/6/24	否
首开股份	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	2018/12/21	2021/7/31	否
首开股份	700,000,000.00	700,000,000.00	2018/12/14	2023/12/14	否
首开股份	500,000,000.00	500,000,000.00	2018/12/19	2023/12/19	否
首开股份	699,600,000.00	699,600,000.00	2018/12/18	2021/12/18	否
首开股份	676,000,000.00	676,000,000.00	2019/4/26	2021/4/25	否
首开股份	250,000,000.00	250,000,000.00	2019/5/6	2021/4/25	否
首开股份	720,000,000.00	720,000,000.00	2019/5/7	2021/4/25	否
首开股份	400,000,000.00	400,000,000.00	2019/3/21	2024/3/21	否
首开股份	100,000,000.00	100,000,000.00	2019/3/27	2024/3/27	否
首开股份	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00	2019/4/29	2024/4/29	否
首开股份	95,000,000.00	95,000,000.00	2019/9/12	2022/11/24	否
耀河国际有限公司	3,262,450,000.00（5亿美元）	3,262,450,000.00（5亿美元）	2016/11/3	2021/11/3	否
首开控股（国际）有限公司	426,385,500.00(8500万澳元)	426,385,500.00(8500万澳元)	2017/8/9	2022/8/4	否
首开控股（国际）有限公司	100,326,000.00 (2000万澳元)	100,326,000.00 (2000万澳元)	2018/2/9	2022/8/4	否
首开控股（国际）有限公司	50,163,000.00 (1000万澳元)	50,163,000.00 (1000万澳元)	2018/7/3	2022/8/4	否
首开控股（国际）有限公司	255,805,000.00 (5000万加元)	255,805,000.00 (5000万加元)	2017/12/1	2022/8/4	否
首开控股（国际）有限公司	998,309,700.00（1.53亿美元）	998,309,700.00（1.53亿美元）	2017/1/13	2021/11/30	否
城开集团	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2019/6/27	2022/6/27	否
城开集团	850,000,000.00	850,000,000.00	2018/1/12	2021/1/12	否
城开集团	650,000,000.00	650,000,000.00	2018/2/7	2021/2/7	否
城开集团	200,000,000.00	200,000,000.00	2018/2/8	2021/2/8	否
城开集团	3,900,000,000.00	3,900,000,000.00	2018/3/20	2025/3/19	否
城开集团	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2018/4/27	2025/3/19	否
城开集团	150,000,000.00	150,000,000.00	2020/12/30	2025/12/30	否
杭州润泰	10,000,000.00	10,000,000.00	2019/11/18	2022/6/30	否

被担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
中阳政泰	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	2017/7/13	2027/7/12	否
中阳政泰	200,000,000.00	200,000,000.00	2017/9/8	2027/7/12	否
中阳政泰	400,000,000.00	400,000,000.00	2018/3/29	2027/7/12	否
首开中庚投资	899,800,000.00	899,800,000.00	2019/11/27	2021/11/27	否
首开中庚投资	560,000,000.00	560,000,000.00	2019/11/25	2021/11/25	否
盈信投资	325,000,000.00	325,000,000.00	2019/5/31	2022/5/30	否
盈信投资	675,000,000.00	675,000,000.00	2020/3/27	2023/4/3	否
广州振梁	100,000,000.00	50,000,000.00	2017/9/30	2022/9/24	否
广州振梁	500,000,000.00	250,000,000.00	2017/10/17	2022/9/24	否
广州振梁	60,000,000.00	30,000,000.00	2017/11/30	2022/9/24	否
广州振梁	40,000,000.00	20,000,000.00	2017/12/1	2022/9/24	否
武汉首茂城	156,299,500.00	53,141,830.00	2018/3/27	2021/3/1	否
武汉首茂城	3,920,000.00	1,332,800.00	2018/4/17	2021/3/1	否
武汉首茂城	52,500,000.00	17,850,000.00	2018/9/30	2021/3/1	否
武汉首茂城	87,500,000.00	29,750,000.00	2018/10/12	2021/3/1	否
武汉首茂城	910,000.00	309,400.00	2018/10/30	2021/3/1	否
武汉首茂城	8,295,000.00	2,820,300.00	2018/11/23	2021/3/1	否
武汉首茂城	37,380,000.00	12,709,200.00	2018/12/21	2021/3/1	否
武汉首茂城	180,000,000.00	61,200,000.00	2019/9/26	2022/9/8	否
武汉首茂城	297,500,000.00	101,150,000.00	2019/10/25	2022/10/25	否
武汉首茂城	495,833,300.00	168,583,322.00	2019/10/31	2022/10/25	否
武汉首茂城	347,083,400.00	118,008,356.00	2019/11/8	2022/10/25	否
武汉首茂城	49,583,300.00	16,858,322.00	2020/3/3	2022/10/25	否
首开亿信	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	2017/4/13	2022/4/12	否
首开亿信	100,000,000.00	100,000,000.00	2017/8/29	2022/8/29	否
首开亿信	170,000,000.00	170,000,000.00	2017/9/19	2022/9/19	否
首开亿信	500,000,000.00	500,000,000.00	2016/6/27	2021/6/27	否
首开亿信	80,000,000.00	80,000,000.00	2017/7/5	2022//7/5	否
首开亿信	70,000,000.00	70,000,000.00	2017/5/2	2022/5/2	否
首开亿信	80,000,000.00	80,000,000.00	2017/8/7	2022//8/7	否
太原龙泰	465,000,000.00	465,000,000.00	2020/1/17	2023/1/6	否

被担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
厦门同珵	1,699,800,000.00	1,699,800,000.00	2019/11/15	2021/11/15	否
贵阳龙泰	337,950,000.00	337,950,000.00	2020/9/8	2021/6/12	否
福州融城	103,000,000.00	103,000,000.00	2020/4/3	2022/4/3	否
福州融城	58,000,000.00	58,000,000.00	2020/4/10	2022/4/3	否
福州融城	136,000,000.00	136,000,000.00	2020/4/30	2022/4/3	否
福州融城	433,800,000.00	433,800,000.00	2020/5/28	2022/4/3	否
温州中庚	260,000,000.00	260,000,000.00	2020/12/28	2023/3/8	否
温州中庚	500,000,000.00	500,000,000.00	2020/12/25	2023/3/8	否
温州中庚	300,000,000.00	300,000,000.00	2020/11/4	2023/3/8	否
温州中庚	200,000,000.00	200,000,000.00	2020/10/13	2023/3/8	否
温州中庚	200,000,000.00	200,000,000.00	2020/10/12	2023/3/8	否
温州中庚	300,000,000.00	300,000,000.00	2020/10/1	2023/3/8	否
首开中晟	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	2019/11/29	2026/11/28	否
首开中晟	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	2020/7/24	2027/7/24	否
首开中晟	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	2020/7/30	2027/7/24	否
福州祯泰	277,200,000.00	77,616,000.00	2019/12/25	2022/12/25	否
福州祯泰	226,800,000.00	63,504,000.00	2019/12/26	2022/12/25	否
福州祯泰	55,500,000.00	15,540,000.00	2020/1/3	2022/12/25	否
福州祯泰	325,500,000.00	91,140,000.00	2020/1/3	2022/12/25	否
东银燕华	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23	否
福州福泰	500,000,000.00	500,000,000.00	2020/8/20	2022/8/20	否
福州瑞泰	187,000,000.00	187,000,000.00	2020/5/21	2021/10/30	否
福州瑞泰	699,500,000.00	699,500,000.00	2020/5/15	2021/10/30	否
福州瑞泰	400,000,000.00	400,000,000.00	2019/10/30	2021/2/28	否
福州瑞泰	113,000,000.00	113,000,000.00	2019/10/30	2021/5/30	否
福州瑞泰	300,000,000.00	300,000,000.00	2019/10/30	2021/5/30	否
珠海润梁	220,000,000.00	110,000,000.00	2018/6/8	2021/6/7	否
珠海润梁	300,000,000.00	150,000,000.00	2020/8/4	2023/8/3	否
沈阳盛泰	320,000,000.00	320,000,000.00	2019/10/14	2022/10/13	否
沈阳京泰	100,000,000.00	100,000,000.00	2020/9/30	2023/9/21	否
无锡泰茂	315,000,000.00	315,000,000.00	2019/11/29	2022/11/14	否
寸草养老	10,000,000.00	10,000,000.00	2020/3/18	2021/3/19	否

被担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	是否担保已经履行完毕
寸草养老	5,000,000.00	5,000,000.00	2020/4/24	2021/6/3	否
寸草养老	10,000,000.00	10,000,000.00	2020/4/19	2021/4/28	否
寸草养老	7,976,794.59	7,976,794.59	2020/1/15	2021/1/15	否
寸草养老	522,230.50	522,230.50	2020/2/12	2021/2/12	否
寸草养老	789,773.66	789,773.66	2020/3/12	2021/3/12	否
寸草养老	674,879.93	674,879.93	2020/4/13	2021/4/13	否
北京俊泰	1,408,360,446.62	704,180,223.31	2017/9/17	2023/9/6	否
福州中泓盛实业有限公司	122,400,000.00	122,400,000.00	2020/1/22	2023/1/20	否
武汉明泰置业有限公司	333,000,000.00	166,500,000.00	2019/11/19	2022/9/24	否
福州市鸿腾房地产开发有限公司	310,000,000.00	51,150,000.00	2019/4/12	2024/2/27	否
天津海景实业有限公司	58,000,000.00	58,000,000.00	2020/8/28	2023/8/27	否
天津海景实业有限公司	581,000,000.00	581,000,000.00	2020/10/30	2023/10/29	否
天津海景实业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2018/12/19	2021/12/18	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	977,000,000.00	488,500,000.00	2018/5/17	2022/5/16	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	2,270,000,000.00	1,135,000,000.00	43,237.00	52,367.00	否
北京城志置业有限公司	391,000,000.00	191,590,000.00	43,251.00	44,347.00	否
祐泰通达	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	2020/1/19	2023/1/18	否
无锡润泰置业有限公司	1,046,500,000.00	345,345,000.00	2018/6/20	2021/6/11	否
北京怡和置业有限公司	1,130,560,000.00	356,584,800.00	2020/9/30	2021/9/22	否
苏州首龙置业有限公司	50,000,000.00	24,500,000.00	2020/11/20	2023/11/20	否
常熟耀泰房地产有限公司	1,600,000,000.00	528,000,000.00	2020/12/23	2023/12/22	否
北京金开连泰房地产开发有限公司	750,000,000.00	355,500,000.00	2020/12/1	2021/11/1	否
宁波龙禧	573,015.18	200,555.31	2019/10/22	2021/1/10	否

被担保方	借款金额	担保金额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
龙湖盈泰	121,353,065.16	60,676,532.58	2019/7/17	2022/7/16	否
新城置业	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	2018/5/11	2026/5/10	否
共泰房地产	250,000,000.00	250,000,000.00	2020/12/23	2023/12/22	否
丰泰置业	558,000,000.00	558,000,000.00	2018/6/22	2021/6/21	否
首华建设	13,523,990.80	13,523,990.80	2020/7/3	2021/7/2	否
首华建设	19,200,799.80	19,200,799.80	2020/11/24	2021/11/23	否
房地天宇	798,500.00	798,500.00	2019/10/21	2042/12/31	否
合　计	**75,228,499,087.24**	**66,867,588,701.48**			

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2021 年 4 月 19 日止，本集团不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

1、本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本集团的持股比例（%）	母公司对本集团的表决权比例（%）
国管中心	北京	投资管理	3,500,000.00	100.00	100.00

本集团的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本集团的子公司情况

本集团的子公司情况详见附注七、（一）。

3、本集团的合营企业、联营企业情况

本集团的合营企业、联营企业情况详见附注八、11。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
福州市鸿腾房地产开发有限公司（以下简称福州鸿腾）	参股公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司（以下简称正德丰泽）	参股公司
天鸿卓越	参股公司
北京密云经济开发区总公司（以下简称密云开发区）	参股公司

天鸿宝威	参股公司
京澳公司	参股公司
北京宝信实业发展公司（以下简称 宝信实业）	代管企业

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
宝信实业	委托贷款	市场价	--	--	32,000.00	60.42
蜈支洲旅游	资金占用费	市场价	703.23	17.78	701.31	1.33
宝景物业	接受服务	市场价	36.97	0.93	--	--
首开万科物业	接受服务	市场价	920.46	23.28	--	--
燕侨物业管理	接受服务	市场价	1.66	0.04	--	--
金隅房地	资金占用费	市场价	2,069.69	52.34	--	--
天鸿宝地物业	接受服务	市场价	222.33	5.62	--	--
天鸿宝威	委托贷款	市场价	--	--	20,000.00	37.76
千方科技	停车费	协议价	0.09	0.01	26.64	0.05

B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
昌信硕泰	提供劳务	市场价	41,315.97	83.14	--	--
首开万科和泰	提供劳务	市场价	225.04	0.45	225.04	2.42
首开万科置业	提供劳务	市场价	--	--	2,252.14	24.23
天津海景	提供劳务	市场价	--	--	281.83	3.03
尚泰信华	提供劳务	市场价	565.48	1.14	--	--
成都龙湖锦祥	提供劳务	市场价	386.78	0.78	353.33	3.80
首开龙湖盈泰	提供劳务	市场价	752.83	1.51	684.91	7.37

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
远和置业	提供劳务	市场价	110.47	0.22	110.47	1.19
滨湖恒兴	提供劳务	市场价	169.81	0.34	--	--
北京怡和	提供劳务	市场价	840.57	1.69	--	--
首城置业	提供劳务	市场价	368.20	0.74	--	--
朗泰房地产	提供劳务	市场价	325.61	0.66	--	--
正德丰泽	提供劳务	市场价	90.55	0.18	--	--
宝景物业	提供劳务	市场价	19.75	0.04	--	--
知泰房地产	提供劳务	市场价	69.17	0.14	--	--
北京厚泰	提供劳务	市场价	830.16	1.67	--	--
成都旭泰	提供劳务	市场价	635.25	1.28	--	--
成都辰启	提供劳务	市场价	490.57	0.99	--	--
无锡润泰	提供劳务	市场价	200.82	0.40	--	--
南京锦泰	提供劳务	市场价	656.60	1.32	--	--
住总首开	提供劳务	市场价	--	--	330.95	3.56
万城永辉	提供劳务	市场价	--	--	49.97	0.54
杭州开茂	提供劳务	市场价	206.60	0.42	933.96	10.05
苏州安茂	提供劳务	市场价	397.97	0.80	397.97	4.28
首城（天津）投资发展有限公司	提供劳务	协议价	--	--	121.79	1.31
厚泰房地产	提供劳务	市场价	1,038.32	2.09	1,668.91	17.95
首开文投	提供劳务	市场价	--	--	162.11	1.74
千方科技	提供劳务	市场价	--	--	1,722.46	18.53

C、租赁

①公司出租

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
宝信实业	出租房产	市场价	380.95	4.43	--	--
首开野村	出租房产	市场价	6,356.06	73.98	6,267.92	95.94

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
寸草养老	出租房产	市场价	1,307.53	15.22	807.75	–
厚泰房地产	出租房产	市场价	67.86	0.79	--	–
首开龙湖盈泰	出租汽车	市场价	7.60	0.09	--	–
首开千方科技	场地出租	市场价	14.15	0.16	–	–
和信丰泰	出租汽车	市场价	9.52	0.11	–	–
怡城置业	出租房产	市场价	54.58	0.64	--	–
怡和置业	出租房产	市场价	17.32	0.20	–	–
首开文投	出租房产	市场价	376.47	4.38	265.18	4.06

②公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费（万元）	上期确认的租赁费（万元）
惠信端泰	售楼处	--	342.46
惠信端泰	商业	--	2,599.00
燕侨物业管理	商业办公	74.61	--

（2）其他关联交易

向联营合营企业收取利息情况

关联方	2020年收取资金占用费
无锡润泰	38,991,524.48
天津海景	23,825,059.36
首开万科和泰	24,447,555.04
友泰房地产	8,735,258.42
潭柘兴业	53,753,200.00
祐泰通达	37,092,812.50
滨湖恒兴	71,321,171.54
金隅房地	10,211,504.17
昌信硕泰	5,562,869.37
杭州开茂	3,309,401.81
远和置业	33,127,602.07
北京怡和	41,705,270.75
和信丰泰	58,920,839.88
中开盈泰	16,099,965.38

福州中泰	22,068,675.69
润和信通	24,196,856.26
常熟耀泰	10,194,876.90
祥晟辉年	2,269,647.09
城安辉泰	8,380,820.79
龙万华开	14,177,388.49
万龙华开	28,661,798.27
正德丰泽	6,689,160.28
金谷创信	28,060,071.97
北京骏泰	13,844,727.12
开创金润	26,503,625.39
怡城置业	78,206,894.52
国奥投资	3,780,000.00
武汉明泰	19,798,094.56
首城置业	20,001,495.99
首开美驰	34,770,000.00
南京锦泰	15,161,733.33
常熟虞茂	129,960,448.67

（3）向关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额
金隅房地	9,941,925.00

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京厚泰	--	--	1,475,806.73	--
应收账款	首开千方	919,811.32	--	--	--
应收账款	首开文投	1,234,144.00	--	--	--
应收账款	城建万科	3,750,668.89	--	3,750,668.89	--
应收账款	昌信硕泰	115,545,131.38	--	--	--
应收账款	北京城市开发股份有限公司物资供应部	14,257,764.46	--	14,257,764.46	--

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	昌信硕泰	136,608,698.37	–	–	–
其他应收款	万龙华开	510,834,451.34	–	532,172,653.07	–
其他应收款	祐泰通达	853,984,164.05	–	1,566,810,046.27	–
其他应收款	广州君庭	15,024,400.00	–	665,024,400.00	–
其他应收款	开创金润	1,173,630,381.38	–	1,359,806,755.99	–
其他应收款	城志置业	662,205,844.44	–	843,505,844.44	–
其他应收款	滨湖恒兴	1,399,849,583.25	–	1,353,328,411.71	–
其他应收款	首开龙湖盈泰	1,426,150,000.00	–	1,261,150,000.00	–
其他应收款	金隅房地	433,876,104.04	–	583,876,104.04	
其他应收款	碧和信泰	493,146,282.17	–	468,142,182.17	–
其他应收款	怡城置业	871,766,894.52	–	–	–
其他应收款	厦门煊泰	934,276,990.54	–	924,534,818.87	–
其他应收款	福州鸿腾	332,593,800.00	–	486,043,800.00	–
其他应收款	首开美驰	811,775,860.63	–	777,005,860.63	–
其他应收款	潭柘兴业	839,851,729.40	–	786,098,529.40	–
其他应收款	厦门莹泰	1,458,958,554.33	–	932,769,252.77	–
其他应收款	首开万科和泰	607,578,518.57	–	556,130,963.53	–
其他应收款	无锡润泰	693,788,396.55	–	603,540,316.08	–
其他应收款	厚泰房地产	47,280,000.00	–	96,756,495.63	–
其他应收款	远和置业	493,314,656.59	–	575,187,054.52	–
其他应收款	友泰房地产	516,458,738.91	–	320,264,665.49	–
其他应收款	厦门跃泰	356,067,704.33	–	490,813,421.14	–
其他应收款	苏州首龙	277,200,190.44	–	258,116,766.22	–
其他应收款	正德丰泽	106,550,640.06	–	106,550,640.06	–
其他应收款	金良兴业	312,988,430.54	–	332,988,430.54	–
其他应收款	北京骏泰	352,314,434.79	–	338,469,707.67	–
其他应收款	杭州开茂	35,390,019.84	–	169,377,193.03	–
其他应收款	首城置业	350,117,312.66	–	189,357,777.78	–
其他应收款	腾泰亿远	126,000,000.00	–	158,500,000.00	–
其他应收款	北京俊泰	236,119,000.00	–	236,119,000.00	–
其他应收款	蜈支洲旅游	209,571,028.32	–	203,990,503.20	–
其他应收款	深圳熙梁	158,128,112.30	–	154,128,112.30	–

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	千方置业	--	--	522,036,793.88	--
其他应收款	住总首开	--	--	17,650,333.00	--
其他应收款	万城永辉	529,661.00	--	529,661.00	--
其他应收款	天津海景	385,463,265.31	--	368,449,931.98	--
其他应收款	尚泰信华	5,994,076.55	--	--	--
其他应收款	首开万科置业	--	--	2,385,403.00	--
其他应收款	房地产交易中心	--	--	905,898.61	--
其他应收款	宝景物业	833,723.14	--	833,723.14	--
其他应收款	虎背口物业管理公司	730,000.00	--	730,000.00	--
其他应收款	寸草养老公司	1,191,136.29	--	8,061,798.06	--
其他应收款	知泰房地产	70,288.00	--	70,288.00	--
其他应收款	福州中泓盛	482,272,000.00	--	692,272,000.00	--
其他应收款	珠海润乾	23,590,584.97	--	23,590,584.97	--
其他应收款	国奥投资	62,170,500.00	--	98,745,000.00	--
其他应收款	和信丰泰	681,945,380.71	--	261,617,777.78	--
其他应收款	北京辉广	61,236,000.00	--	61,236,000.00	--
其他应收款	金谷创信	184,480,071.97	--	195,690,000.00	--
其他应收款	龙万华开	82,104,283.80	--	571,604,095.31	--
其他应收款	北京怡和	--	--	1,366,200,000.00	--
其他应收款	成都辰华	--	--	519,429,939.43	--
其他应收款	成都辰启	--	--	697,365,162.10	--
其他应收款	武汉明泰	230,964,488.46	--	--	--
其他应收款	常熟虞茂	3,728,914,183.37	--	--	--
其他应收款	金旭开泰	231,200,000.00	--	--	--
其他应收款	苏州隆泰	1,547,718.33	--	1,194,166,648.44	--
其他应收款	上海众承	1,239,274,304.71	--	--	--
其他应收款	中开盈泰	623,041,047.18	--	--	--
其他应收款	福州中泰	908,172,675.69	--	--	--
其他应收款	润和信通	385,366,856.26	--	--	--
其他应收款	常熟耀泰	365,642,966.27	--	--	--
其他应收款	城安辉泰	614,619,119.55	--	--	--

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	密云开发区	50,000,000.00	--	50,000,000.00	--
其他应收款	北京首开千方科技	64.00	--	62,284.84	--
其他应收款	北京城开物资供应部	3,940,711.02	--	18,198,475.48	--
其他应收款	首城（天津）投资发展有限公司	206,507.29	--	948,865.69	--
其他应收款	成铭公司	--	--	14,907,838.98	7,453,919.49
其他应收款	京澳公司	101,737,053.32	101,737,053.32	101,737,053.32	101,737,053.32
其他应收款	美都能源	142,345,663.38	142,345,663.38	142,345,663.38	142,345,663.38
其他应收款	宝信实业	166,400,000.00	1,200,000.00	185,000,000.00	1,200,000.00
应收股利	宝景物业	--	--	1,000,000.00	--
应收股利	首城置业	--	--	335,289,150.00	--
应收股利	国奥投资	617,097,745.65	117,994,298.65	430,098,428.79	99,294,366.96
应收股利	万城永辉	165,000,000.00	--	165,000,000.00	--
应收股利	首开文投	2,472,663.07	--	2,472,663.07	--
应收股利	天鸿宝地	100,000.00	--	100,000.00	--
应收股利	天鸿卓越	60,000.00	--	60,000.00	--
其他非流动资产	宝信实业	320,000,000.00	--	320,000,000.00	--

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	北京第五建筑工程集团有限公司	--	2,709,119.34
应付账款	北京金隅	6,654.85	3,632,534.14
应付账款	宏基建筑	150,000.00	150,000.00
其他应付款	厦门琯泰	840,788,345.67	1,927,367,628.86
其他应付款	尚泰信华	675,000,000.00	675,000,000.00
其他应付款	首开万科置业	782,331,869.45	932,331,869.45
其他应付款	朗泰房地产	770,000,000.00	620,000,000.00
其他应付款	成都龙湖锦祥	55,907,888.32	210,257,888.32
其他应付款	保利首开兴泰	322,584.28	322,584.28
其他应付款	知泰房地产	29,754,405.17	260,167,733.45
其他应付款	住总首开	455,728,513.94	250,728,513.94

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	燕侨物业管理	746,105.50	--
其他应付款	大广汽车城	213,070,000.00	172,270,000.00
其他应付款	昌信硕泰	--	19,400,000.00
其他应付款	花园燕都	1,399,043.91	1,399,043.91
其他应付款	和信金泰	735,229,458.35	401,775,242.35
其他应付款	芜湖高和	4,826,500.00	--
其他应付款	苏州屿秀	11,550,000.00	--
其他应付款	宝景物业	445,173.91	445,173.91
其他应付款	天鸿卓越	24,677.51	24,677.51
其他应付款	北京旭泰	411,289,264.83	--
其他应付款	天鸿嘉诚	14,916,854.43	--
其他应付款	金开连泰	646,039,461.59	--
其他应付款	首城置业	--	18,124,600.00
其他应付款	首开万科和泰	485,199.97	485,199.97
其他应付款	广州君庭	5,100,000.00	--
其他应付款	千方科技	--	104,770.00
其他应付款	厚泰房地产	--	10,000,000.00
其他应付款	杭州开茂	--	157,147.00
其他应付款	宁波金郡	614,361,477.76	50,511,477.76
其他应付款	厦门兆淳	35,475,000.00	35,475,000.00
其他应付款	苏州安茂	735,356,934.58	283,844,494.79
其他应付款	珠海卓轩	150,065,000.00	100,065,000.00
其他应付款	万城永辉	319,925,327.78	319,925,327.78
其他应付款	苏州隆泰	1,126,859,366.30	--
其他应付款	北京怡和	871,200,000.00	--
其他应付款	成都辰启	422,634,837.90	--
其他应付款	成都辰华	36,235,255.07	--
其他应付款	祥晟辉年	7,500,000.00	--
其他应付款	苏州安茂	735,356,934.58	--

十二、母公司主要财务报表项目注释

1、 其他应收款

项　目	期末余额	期初余额
应收股利	291,424,720.30	123,125,335.13
其他应收款	3,890,287,239.03	2,172,850,094.08
合　计	**4,181,711,959.33**	**2,295,975,429.21**

（1）应收股利

项　目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利				
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	--	现金流紧张	是
账龄一年以上的应收股利				
天鸿集团	123,125,335.13	123,125,335.13	现金流紧张	否
小计	310,124,651.99	123,125,335.13		
减：坏账准备	18,699,931.69	--		
合　计	**291,424,720.30**	**123,125,335.13**		

（2）其他应收款

种　类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	101,737,053.32	2.54	101,737,053.32	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合	12,100,063.34	0.30	2,052,784.00	16.97
关联方组合	3,880,099,093.69	96.96	--	--
押金备用金组合	140,866.00	0.00	--	--
组合小计	3,892,340,023.03	97.26	2,052,784.00	0.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,772,247.85	0.20	7,772,247.85	100.00
合　计	**4,001,849,324.20**	**100.00**	**111,562,085.17**	**2.79**

其他应收款按种类披露（续）

种　类	期初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	101,737,053.32	4.46	101,737,053.32	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合	6,921,220.36	0.30	2,610,557.90	37.72
关联方组合	2,168,396,565.62	94.97	--	--
押金备用金组合	142,866.00	0.01	--	--
组合小计	2,175,460,651.98	95.28	2,610,557.90	0.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,932,102.35	0.26	5,932,102.35	100.00
合　计	**2,283,129,807.65**	**100.00**	**110,279,713.57**	**4.83**

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例
京澳公司	101,737,053.32	101,737,053.32	3 年以上	100.00

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	7,210,775.74	59.59	--	298,046.17	4.30	--
1 至 2 年	106,258.91	0.88	10,625.89	1,746,781.19	25.24	174,678.12
2 至 3 年	1,746,781.19	14.44	524,034.36	11,583.58	0.17	3,475.07
3 年以上	3,036,247.50	25.09	1,518,123.75	4,864,809.42	70.29	2,432,404.71
合　计	**12,100,063.34**	**100.00**	**2,052,784.00**	**6,921,220.36**	**100.00**	**2,610,557.90**

B、采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	3,880,099,093.69	--	--	2,168,396,565.62	--	--
押金备用金组合	140,866.00	--	--	142,866.00	--	--
合　计	**3,880,239,959.69**	**--**	**--**	**2,168,539,431.62**	**--**	**--**

③期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例
顺鸿金建	5,031,332.36	5,031,332.36	3年以上	100.00
海南国邦公司	900,000.00	900,000.00	3年以上	100.00
上海燕海房地产有限公司	1,840,145.50	1,840,145.50	3年以上	100.00
其他	769.99	769.99	3年以上	100.00
合　计	**7,772,247.85**	**7,772,247.85**		**100.00**

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
首开股份	往来款	1,870,799,723.51	3年以内	46.75	--
北京城开实业发展公司	往来款	478,441,469.51	3年以上	11.95	--
海南天鸿	往来款	414,229,422.33	2至3年、3年以上	10.35	
岳安实业股份有限公司	往来款	405,927,987.66	3年以内、3年以上	10.14	--
北京首开鸿城实业有限公司	往来款	160,281,339.73	1年以内	4.01	--
合　计		**3,329,679,942.74**		**83.20**	--

2、 长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	9,180,396,252.04	894,227,923.07	177,155.69	10,074,447,019.42
对其他企业投资	1,295,165.00	234,770,796.23	18,304.73	236,047,656.50
小　计	9,181,691,417.04	1,128,998,719.30	195,460.42	10,310,494,675.92
减：长期股权投资减值准备	--	--	--	--
合　计	**9,181,691,417.04**	**1,128,998,719.30**	**195,460.42**	**10,310,494,675.92**

（2）长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)
一、子公司					
岳安实业	成本法	138,337,954.30	--	138,337,954.30	91.89%
海南天鸿	成本法	75,841,455.68	--	75,841,455.68	100.00
天鸿集团	成本法	673,273,354.59	--	673,273,354.59	100.00
首开股份	成本法	3,390,103,996.37	--	3,390,103,996.37	47.12%
城开实业	成本法	13,351,673.55	--	13,351,673.55	100.00
京信大厦	成本法	31,861,899.75	--	31,861,899.75	50.00

培训中心	成本法	466,071.61	--	466,071.61	100.00
《城市开发》杂志社有限公司	成本法	177,155.69	-177,155.69	--	51.00
鸿城实业	成本法	110,000,000.00	--	110,000,000.00	100.00
宝晟公司	成本法	8,400,000.00	--	8,400,000.00	100.00
首开国际	成本法	988,324,774.60	--	988,324,774.60	100.00
世安公司	成本法	942,157,915.90	--	942,157,915.90	100.00
鸿晟公司	成本法	56,000,000.00	--	56,000,000.00	80.00
资产管理公司	成本法	1,900,000,000.00	--	1,900,000,000.00	100.00
房地集团	成本法	852,100,000.00	--	852,100,000.00	100.00
三亚椰林滩	成本法	--	864,227,923.07	864,227,923.07	100.00
城运集团	成本法	--	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00
二、联营企业					
北京集善首开健康科技发展有限公司	权益法	1,295,165.00	-18,304.73	1,276,860.27	40.00
国奥投资发展有限公司	权益法		234,770,796.23	234,770,796.23	20.00
合　计		**9,181,691,417.04**	**1,128,803,258.88**	**10,310,494,675.92**	

3、 营业收入、营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
房产销售	--	-215,351,647.55	20,071,780.24	1,877,152.79
客房、餐饮	--	117,509.04	--	266,863.26
出租经营	21,506,539.41	4,478,570.73	23,680,763.96	3,384,584.31
代建收入	397,426.42	--	--	--
项目管理费	--	--	2,547,169.73	--
其他	--	954,280.96	--	--
主营业务小计	21,903,965.83	-209,801,286.82	46,299,713.93	5,528,600.36
2、其他业务				
担保服务费	14,858,490.56	--	16,599,056.60	--
其他	15,927,358.50	2,821,133.52	509,263,831.52	15,280,949.93
资金占用费	23,944.89	--	13,052,279.88	--
投资性房地产出租	75,819,173.61	24,350,813.50	16,986,093.46	8,205,824.16
劳务收入	--	--	884,906.58	--
其他业务小计	106,628,967.56	27,171,947.02	556,786,168.04	23,486,774.09
合　计	**128,532,933.39**	**-182,629,339.80**	**603,085,881.97**	**29,015,374.45**

4、 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	511,401,192.18	489,844,473.83
权益法核算的长期股权投资收益	10,122,103.19	-16,318.94
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	10,927,984.97	10,350,161.64
委托贷款收益	--	7,892,413.53
处置长期股权投资产生的投资收益	2,867,380.31	55,530,052.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	823,282.42	--
合　计	**536,141,943.07**	**563,600,782.86**

5、 现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项　目	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	394,318,861.28	690,755,318.53
加: 资产减值准备	19,982,303.29	5,147,764.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	53,006,322.70	28,372,692.53
无形资产摊销	13,075.46	45,068.20
长期待摊费用摊销	2,097,567.36	1,348,140.00
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）	--	-17,152.31
固定资产报废损失	28,012.55	28,014.46
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	--	--
财务费用（收益以“－”号填列）	302,449,760.00	317,815,884.40
投资损失（收益以“－”号填列）	-536,141,943.07	-563,600,782.86
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-5,432,352.56	-1,284,717.39
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	4,123,470.53	--
存货的减少（增加以“－”号填列）	-8,968,402.86	-9,378,768.62
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,693,382,620.89	612,698,211.36
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,472,156,536.58	419,038,813.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,004,250,590.37	1,500,968,486.66
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	2,416,315,779.99	3,319,571,107.84
减：现金的期初余额	3,319,571,107.84	3,746,145,303.46
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	-903,255,327.85	-426,574,195.62

（2）现金和现金等价物的构成

项　目	期末余额	期初余额
一、现金	2,416,315,779.99	3,319,571,107.84
其中：库存现金	71,134.96	121,312.28
可随时用于支付的银行存款	2,266,237,853.51	3,319,430,865.95
可随时用于支付的其他货币资金	150,006,791.52	18,929.61
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	2,416,315,779.99	3,319,571,107.84

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2020 年 12 月 31 日止，首开集团之子公司北京房地集团有限公司，账龄超过一年的大额其他应付款中应付北京鹏润房地产开发有限责任公司 28,890.78 万元借款、购房款，因历史遗留问题，尚未与北京鹏润房地产开发有限责任公司最终结算。

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团不存在应披露的其他内容。

十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本集团批准报出。

北京首都开发控股（集团）有限公司

2021 年 4 月 19 日

姓名 Full name 关黎明

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1964-06-15

工作单位 Working unit 京都天华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 110105640615114

证书编号: No. of Certificate 110000150180

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance 一九九五 年 九 月 五 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查回执 BICPA 2010

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查回执 BICPA 2011

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA任职资格检查回执 BICPA 2012

2012年 3 月 1 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

京都天华 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年 12 月 6 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

2012 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年 12 月 6 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

姓名：关黎明
证书编号：110000150180

this renewal.

CPA任职资格检查回执 BICPA 2013

年 月 日

CPA任职资格检查回执 BICPA 2016

CPA任职资格检查回执 BICPA 2017

CPA任职资格检查回执 BICPA 2014

CPA任职资格检查回执 BICPA 2015

年 月 日

姓　　名 郭丽娟
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1979-8-18
Date of birth
工作单位 北京京都会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 422127197908185525
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会 110000152710
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2006-4-13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

北京市注册会计师协会
2007年年度检验合格

2006 年 3 月 20 日

5

北京同会计师事务所(特殊普通合伙)
1100000727247

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

京都天华 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 12 月 4 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11

CPA任职资格检测合格
BICPA
2017
2013
2014
2015
2011
2012
2016

年 月 日

2012 年 3 月 1 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2009 年 3 月 20 日

6

姓名：郭丽娟
证书编号：110000152710

记
ration

，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格
BICPA
2010

年 月 日

7

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：[illegible]同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：[illegible]惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

（副 本）(20-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名 称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2022年12月31日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关

2021 年 03 月 18 日