

金融街控股股份有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-6
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	13-128

审计报告

致同审字（2026）第 110A017862 号

金融街控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了金融街控股股份有限公司（以下简称金融街控股公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金融街控股公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），我们独立于金融街控股公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

（一）投资性房地产公允价值计量

相关信息披露详见财务报表附注三、16、附注三、32和附注五、11。

1、事项描述

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

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

2、审计应对

（1）对公司的公允价值计量的内部控制设计和执行有效性进行评估；

（2）对管理层聘用的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

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

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

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

（二）存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注三、32和附注五、5。

1、事项描述

确定存货可变现净值需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的

预期未来净售价，参考附近地段房地产项目的最近交易价格和未来销售费用以及相关销售税金等确定可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

2、审计应对

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

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

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

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

(5) 重新计算管理层对可变现净值的测算过程。

(三) 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、25和附注五、37。

1、事项描述

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

由于房地产开发项目的收入对金融街控股公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对金融街控股公司的利

润产生重大影响，因此，我们将金融街控股公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、 审计应对

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

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

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

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

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

四、 其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括金融街控股公司 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金融街控股公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金融街控股公司不能持续经营。

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

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

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

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

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



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年四月二十七日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并利润表

2025年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、37	7,998,365,246.17	19,074,882,169.66
减：营业成本	五、37	7,167,357,790.14	18,501,790,667.76
税金及附加	五、38	511,124,833.16	542,663,116.57
销售费用	五、39	573,648,958.81	846,260,290.57
管理费用	五、40	295,633,900.17	367,298,933.69
研发费用			
财务费用	五、41	1,891,714,099.34	1,886,342,801.86
其中：利息费用	五、41	2,098,028,005.24	2,228,800,811.53
利息收入	五、41	218,156,312.67	352,916,298.38
加：其他收益	五、42	3,349,372.21	17,075,261.25
投资收益(损失以“-”号填列)	五、43	19,062,142.52	-708,916,911.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、43	-9,255,379.55	-732,364,239.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、44	-380,700,158.13	-1,329,599,191.39
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、45	-134,989,279.05	-1,033,708,283.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、46	-2,241,682,168.93	-4,917,052,689.07
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、47	-6,833,151.94	777,683.39
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-5,182,907,578.77	-11,040,897,771.27
加：营业外收入	五、48	29,319,870.64	18,854,921.56
减：营业外支出	五、49	4,740,644.46	62,125,759.76
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-5,158,328,352.59	-11,084,168,609.47
减：所得税费用	五、50	952,441,359.39	471,920,020.20
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-6,110,769,711.98	-11,556,088,629.67
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-6,110,769,711.98	-11,556,088,629.67
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-726,543,527.45	-472,368,130.15
五、其他综合收益的税后净额		-6,877.57	-2,092.40
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-6,877.57	-2,092.40
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-6,877.57	-2,092.40
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、外币财务报表折算差额		-6,877.57	-2,092.40
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-6,110,776,589.55	-11,556,090,722.07
归属于母公司股东的综合收益总额		-5,384,233,062.10	-11,083,722,591.92
归属于少数股东的综合收益总额		-726,543,527.45	-472,368,130.15
七、每股收益			
(一) 基本每股收益		-1.80	-3.71
(二) 稀释每股收益		-1.80	-3.71

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并现金流量表

2025年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,813,976,233.80	12,420,239,438.23
收到的税费返还		95,000,087.20	73,316,906.64
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	1,010,252,505.87	2,850,581,074.97
经营活动现金流入小计		8,919,228,826.87	15,344,137,419.84
购买商品、接受劳务支付的现金		3,623,917,060.86	5,869,088,496.71
支付给职工以及为职工支付的现金		647,835,833.59	758,557,582.46
支付的各项税费		1,319,610,713.16	1,590,719,871.15
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	1,295,410,559.03	1,127,473,633.89
经营活动现金流出小计		6,886,774,166.64	9,345,839,584.21
经营活动产生的现金流量净额		2,032,454,660.23	5,998,297,835.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		77,717,179.85	374,700,000.00
取得投资收益收到的现金		103,093,712.22	44,019,590.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		257,024,815.51	571,390.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		196,902,781.55	306,983,145.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、51		69,203.05
投资活动现金流入小计		634,738,489.13	726,343,328.36
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,943,991.54	27,366,881.10
投资支付的现金			1,007,765,280.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,188,381.49	
支付其他与投资活动有关的现金	五、51		209,979.37
投资活动现金流出小计		33,132,373.03	1,035,342,140.50
投资活动产生的现金流量净额		601,606,116.10	-308,998,812.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		19,841,749,436.43	20,404,901,211.68
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,841,749,436.43	20,404,901,211.68
偿还债务支付的现金		14,554,471,757.74	22,570,669,887.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,424,851,913.15	2,773,411,469.93
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		96,001,744.68	1,731,244.04
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	1,715,945,093.78	1,677,520,252.89
筹资活动现金流出小计		18,695,268,764.67	27,021,601,610.79
筹资活动产生的现金流量净额		1,146,480,671.76	-6,616,700,399.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,735.07	-2,618.28
五、现金及现金等价物净增加额		3,780,539,713.02	-927,403,993.90
加：期初现金及现金等价物余额		12,613,041,325.79	13,540,445,319.69
六、期末现金及现金等价物余额		16,393,581,038.81	12,613,041,325.79

法定代表人：



总经理：



财务总监：



财务部经理：



合并股东权益变动表 (一)

2025年度

单位: 人民币元

项目	本年金额							少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10		1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,600,927,049.67
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10		1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,600,927,049.67
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额		11,720,337.87		-6,877.57				-5,384,226,184.53	-923,480,272.13	-6,295,992,996.36
(二) 股东投入和减少资本		11,720,337.87		-6,877.57				-5,384,226,184.53	-726,543,527.45	-6,110,776,589.55
1. 股东投入的普通股		11,720,337.87		-6,877.57					-32,935,000.00	-21,214,662.13
2. 股份支付计入股东权益的金额									-32,935,000.00	-32,935,000.00
3. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用 (以负号填列)										
(六) 其他										
四、本年年末余额	2,988,929,907.00	6,980,028,917.96		747,544,236.53		1,494,464,953.50		7,299,368,539.54	1,794,597,498.78	21,304,934,053.31



编制单位: 鑫隆街捷成股份有限公司

法定代表人: 

总经理: 

财务总监: 

财务部经理: 

合并股东权益变动表 (二)

2025年度

单位: 人民币元

	上年金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	6,939,918,297.92		747,553,206.50	1,494,464,953.50		23,767,315,223.59	4,271,782,316.27	40,209,963,904.78
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	6,939,918,297.92		747,553,206.50	1,494,464,953.50		23,767,315,223.59	4,271,782,316.27	40,209,963,904.78
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		28,390,282.17		-2,092.40			-11,083,720,499.52	-1,553,704,545.36	-12,609,036,855.11
(一) 综合收益总额		28,390,282.17		-2,092.40			-11,083,720,499.52	-472,368,130.15	-11,555,090,722.07
(二) 股东投入和减少资本								-1,079,605,171.17	-1,051,214,889.00
1. 股东投入的普通股								-615,700,000.00	-615,700,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用 (以负号填列)									
(六) 其他									
四、本年年末余额	2,988,929,907.00	6,968,308,580.09		747,551,114.10	1,494,464,953.50		12,683,594,724.07	2,718,077,770.91	27,609,927,049.67



编制单位: 金融租赁股份有限公司
 法定代表人: 
 总经理: 
 财务总监: 
 财务部经理: 

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

母公司利润表

2025年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	402,585,035.77	462,417,850.39
减：营业成本	十四、4	109,014,349.76	95,103,175.20
税金及附加		59,206,590.77	69,932,413.13
销售费用		8,093,881.92	10,943,766.49
管理费用		110,883,489.87	127,871,015.77
研发费用			
财务费用		912,244,657.51	732,926,948.47
其中：利息费用		1,917,208,281.64	2,273,225,765.24
利息收入		1,014,871,498.77	1,548,651,650.30
加：其他收益		129,026.08	3,100,918.83
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、5	813,955,312.78	736,184,358.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十四、5	654,712.46	37,476.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-327,915,000.00	-102,395,227.68
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-4,125,946.49	-90,256,272.22
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-360,019,828.10
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-4,416,071.17	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-319,230,612.86	-387,745,519.05
加：营业外收入		7,035,239.05	811,675.11
减：营业外支出		5,365.64	58,068,800.50
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-312,200,739.45	-445,002,644.44
减：所得税费用		-280,542,103.58	-271,939,626.02
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-31,658,635.87	-173,063,018.42
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-31,658,635.87	-173,063,018.42
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.外币财务报表折算差额			
6.自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7.多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
六、综合收益总额		-31,658,635.87	-173,063,018.42

法定代表人：



总经理：



财务总监：



财务部经理：





母公司现金流量表

2025年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		422,247,925.75	467,730,053.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		57,044,088,805.00	25,088,749,853.56
经营活动现金流入小计		57,466,336,730.75	25,556,479,907.37
购买商品、接受劳务支付的现金		77,981,398.60	54,031,969.00
支付给职工以及为职工支付的现金		126,116,211.33	103,960,403.41
支付的各项税费		111,228,998.52	144,240,056.62
支付其他与经营活动有关的现金		52,972,028,657.74	26,058,409,065.82
经营活动现金流出小计		53,287,355,266.19	26,360,641,494.85
经营活动产生的现金流量净额		4,178,981,464.56	-804,161,587.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		98,026,566.71	263,097,585.95
取得投资收益收到的现金		905,514,119.56	672,689,389.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		330.00	23,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,003,541,016.27	935,810,575.21
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,296,573.35	2,528,602.64
投资支付的现金		60,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		64,296,573.35	2,528,602.64
投资活动产生的现金流量净额		939,244,442.92	933,281,972.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,135,655,434.57	18,852,353,480.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,135,655,434.57	18,852,353,480.00
偿还债务支付的现金		7,929,583,796.00	16,917,207,940.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,503,438,783.18	1,803,776,493.57
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,661,071,048.36	601,071,048.36
筹资活动现金流出小计		11,094,093,627.54	19,322,055,481.93
筹资活动产生的现金流量净额		-6,958,438,192.97	-469,702,001.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-1,840,212,285.49	-340,581,616.84
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		7,109,267,663.68	7,449,849,280.52
六、期末现金及现金等价物余额			
		5,269,055,378.19	7,109,267,663.68

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

母公司股东权益变动表（一）
2025年度

单位：人民币元

项目	本年年末余额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,458,420,307.48	32,100,083,914.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,458,420,307.48	32,100,083,914.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,720,337.87					-31,658,635.87	-19,938,298.00
（一）综合收益总额							-31,658,635.87	-31,658,635.87
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,988,929,907.00	7,470,812,657.84		699,176,426.10		1,494,464,953.50	19,426,761,671.61	32,080,145,616.05

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：



母公司股东权益变动表（二）
2025年度

单位：人民币元

项目	上年金额						股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	32,273,146,932.47
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	32,273,146,932.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	2,988,929,907.00	7,459,092,319.97		699,176,426.10		1,494,464,953.50	32,100,083,914.05

法定代表人：  12
 财务总监： 
 财务部经理： 

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

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

公司注册住所为北京市西城区金城坊街 7 号。法定代表人为杨扬。

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

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

2、合并财务报表范围

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

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定

（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

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

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见附注三、25。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
转回或收回金额重要的坏账准备	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的应收款项核销情况	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的在建工程	单个项目的投资预算金额大于 10,000 万元

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股东股权

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

（4）丧失子公司控制权的处理

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

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

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融资产

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

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

租赁应收款；

预期信用损失的计量

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

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信

用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期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）。

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

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

应收票据和应收账款

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

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

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

应收账款组合 1：应收内部关联方

应收账款组合 2：应收联营、合营企业

应收账款组合 3：应收其他客户

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

损失。

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

其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收押金、备用金、保证金

其他应收款组合 2：应收内部关联方

其他应收款组合 3：应收联营、合营企业

其他应收款组合 4：应收其他客户

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

长期应收款

本公司的长期应收款包括应收分期收款销售商品款等款项。

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

债权投资、其他债权投资

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

信用风险显著增加的评估

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

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

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

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

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

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

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

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

12、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

关资产或负债的不可观察输入值。

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

13、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司各类存货按实际成本进行初始计量。

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

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

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

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

14、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

得税资产及保险合同产生的权利。

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

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

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

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

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

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

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

②可收回金额。

（2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项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

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

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

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

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

15、长期股权投资

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

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨

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

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

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

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必

须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

（4）持有待售的权益性投资

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

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16、投资性房地产

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

本公司投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

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

17、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	45.00	3.00%	2.16
机器设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
电子设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
运输设备	5.00-10.00	3.00%	9.70-19.40
其他	2.00	3.00%	48.50

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21。

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

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

（5）固定资产处置

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

18、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

19、借款费用

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

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

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

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

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

20、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可

能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21。

21、资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资

产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、长期待摊费用

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

23、职工薪酬

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

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

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

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

二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

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

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

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

25、收入

（1）一般原则

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

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

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

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

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

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确

认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

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

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

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

（2）与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①房地产销售合同

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

②物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

④其他服务合同

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

26、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

27、政府补助

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

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负

债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

28、递延所得税资产及递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

29、租赁

（1）租赁的识别

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

利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、30。

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

短期租赁

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

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

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

经营租赁

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

租赁变更

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

（4）转租赁

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

（5）售后回租

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

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

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

30、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

（2）使用权资产的折旧方法

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

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

31、资产证券化业务

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

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

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

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

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

32、重大会计判断和估计

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

金融资产的分类

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

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

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

应收账款预期信用损失的计量

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

存货跌价准备

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

折旧和摊销

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

投资性房地产公允价值的确定

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

递延所得税资产

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

所得税

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

土地增值税

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

33、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

无。

（2）重要会计估计变更

无。

四、税项

主要税种及税率

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 种	具体税率情况
企业所得税	本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。本公司设立于香港地区的子公司适用所得税税率为 16.5%。
契税	按土地使用权的出售、出让金额3%-5%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

五、合并财务报表项目附注

1、货币资金

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

期末，受限的货币资金余额 220,452,077.03 元。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内		
其中：0-6 个月	168,317,509.22	235,913,908.35
6 个月-1 年	115,122,629.34	70,031,376.37
1 年以内小计：	283,440,138.56	305,945,284.72
1 至 2 年	50,328,483.79	36,863,784.54
2 至 3 年	32,659,701.48	33,110,591.60
3 年以上	162,053,693.37	178,442,040.01
小 计	528,482,017.20	554,361,700.87
减：坏账准备	85,852,018.27	63,411,208.55
合 计	442,629,998.93	490,950,492.32

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,851,065.85	0.73	3,851,065.85	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	524,630,951.35	99.27	82,000,952.42	15.63	442,629,998.93
其中：					

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
应收联营、合营组合	25,811,543.50	4.88			25,811,543.50
应收其他客户	498,819,407.85	94.39	82,000,952.42	16.44	416,818,455.43
合 计	528,482,017.20	100.00	85,852,018.27	16.25	442,629,998.93

续:

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

按单项计提坏账准备的应收账款:

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

续:

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按组合计提坏账准备的应收账款：

组合计提项目：应收其他客户

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

组合计提项目：应收其他客户（续）

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

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,170,829.27

本年无重要的应收账款核销情况。

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

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

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

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

期末，本公司无账龄超过一年的重要预付款项。

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
国泰建设集团有限责任公司	10,995,945.96	4.88
浙江绿城建筑设计有限公司	1,792,452.83	0.80
国网四川省电力公司成都供电公司	935,546.02	0.42
北京京东工业品贸易有限公司	618,147.73	0.27
上海前锦众程人力资源有限公司	600,000.00	0.27
合 计	14,942,092.54	6.64

4、其他应收款

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款

① 按账龄披露

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

② 按款项性质披露

项目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、备用金、押金	103,534,586.62		103,534,586.62	69,096,338.68		69,096,338.68
代付公维基金、水泥基金等	126,402,694.10	75,320,983.66	51,081,710.44	118,812,193.05	54,896,785.77	63,915,407.28
往来款	5,701,494,675.00	1,174,085,044.41	4,527,409,630.59	5,677,647,239.16	1,099,328,034.23	4,578,319,204.93
其他	22,505,832.46	10,553,406.19	11,952,426.27	25,589,580.50	13,501,953.23	12,087,627.27
合计	5,953,937,788.18	1,259,959,434.26	4,693,978,353.92	5,891,145,351.39	1,167,726,773.23	4,723,418,578.16

③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

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

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，处于第三阶段的坏账准备：

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

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

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

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

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

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
期初余额	132,302,962.48		1,035,423,810.75	1,167,726,773.23
期初余额在本期				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
转入第二阶段				
转入第三阶段	-45,546,771.25		45,546,771.25	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	16,728,196.87		75,511,420.74	92,239,617.61
本期转回				
本期转销				
本期核销			6,956.58	6,956.58
其他变动				
期末余额	103,484,388.10		1,156,475,046.16	1,259,959,434.26

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

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

5、存货

(1) 存货分类

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

存货种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,147,535.00		1,147,535.00	792,993.00		792,993.00
酒店物资	185,432.95		185,432.95	996,277.56		996,277.56
合计	49,096,662,042.15	5,425,563,719.76	43,671,098,322.39	56,275,197,166.23	5,285,724,520.69	50,989,472,645.54

(2) 存货跌价准备

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

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

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

（4）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00	
E6	未开工			384,121,678.71	384,121,678.71	
E6-A	未开工			473,116,956.07	473,116,956.07	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007 年	2026 年-2032 年	200.00 亿	2,090,329,562.96	2,034,440,690.99	
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	2018 年	2025 年-2028 年	31.66 亿	119,384,612.84	2,671,079,214.03	119,384,612.84
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2018 年 - 2019 年	2026 年	95.54 亿	1,875,711,518.23	1,658,369,730.15	322,209,195.10
金融街·嘉熙融府（重庆礼嘉项目）	2019 年 - 2021 年	2027 年	47.89 亿	48,877,685.72	45,370,074.83	
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2018 年 - 2020 年	2025 年-2030 年	62.19 亿	2,422,806,236.55	3,361,249,262.98	
金融街·融御（武汉光谷广场项目）				488,994,979.58	488,406,300.33	
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2019 年 - 2021 年	2026 年	26.32 亿	124,820,720.07	207,840,589.90	
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2019 年 - 2021 年	2026 年	30.89 亿	503,756,242.68	480,760,646.23	
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	2019 年 - 2025 年	2027 年-2030 年	72.20 亿	3,241,195,460.81	3,186,901,009.45	
金融街·金悦府（文化大道项目）	2018 年 - 2020 年	2025 年-2027 年	85.76 亿	1,066,911,964.60	2,083,445,001.54	264,110,799.18
金融街·古泉小镇（福泉地块项目）	2021 年 - 2022 年	2028 年	19.42 亿	444,170,810.36	429,106,603.42	
惠州仲恺德赛工业园项目	未开工			680,680,617.73	680,460,686.77	
固安融府（固安融筑）	2021 年 - 2022 年	2026 年	24.87 亿	9,533,392.97	9,533,392.97	906,049.71
固安金悦府（固安融兴项目）	2024 年	2027 年-2030 年	35.16 亿	1,859,043,297.29	1,806,126,452.29	
和悦里（海盐县 21-082 号地块）	2022 年	2028 年	13.67 亿	349,498,925.12	344,373,909.39	
金融街·融府（无锡谈村东地块）	2021 年	2025 年	23.24 亿		66,316,894.34	
苏州 99 号地块	2024 年	2025 年-2026 年	23.00 亿	1,363,726,193.84	1,420,793,822.37	345,055,742.71
金融街·融府（南开迎水道项目）	2023 年	2025 年	23.32 亿		1,135,753,968.10	
合 计				17,563,045,356.13	22,983,931,384.86	1,051,666,399.54

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
B5 富凯大厦	2002 年	9,187,484.43			9,187,484.43	
G2-6/7	2003 年	18,215,435.85			18,215,435.85	
融华世家（大屯项目）	2010 年	501,942.37			501,942.37	
金阳大厦	1997 年	3,373,654.42			3,373,654.42	
金融街·金色漫香苑（北七家）	2013 年 - 2014 年	479,016.55		135,225.51	343,791.04	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2008 年 - 2021 年	815,160,228.66	33,309,320.63	153,580,430.63	694,889,118.66	
重庆金融中心	2010 年 - 2011 年	6,109,518.84			6,109,518.84	
重庆融城华府项目	2011 年	4,779,454.84		3,336,210.71	1,443,244.13	
金融街·融景城（重庆融景城）	2013 年 - 2021 年	788,338,925.94	35,896,217.07	44,758,376.69	779,476,766.32	
重庆金悦城项目	2012 年 - 2014 年	7,407,867.77			7,407,867.77	
天津大都会项目	2012 年 - 2020 年	2,019,641,756.66	2,643,872.35	122,443,794.11	1,899,841,834.90	
天津（南开）中心（天津世纪中心）	2013 年 - 2015 年	147,872,211.27	9,108,726.55	29,815,741.04	127,165,196.78	
金融街（和平）中心	2014 年 - 2016 年	38,752,808.63		32,253,770.92	6,499,037.71	
金融街·金色漫香林（三羊居住区居住、商业项目）	2009 年 - 2016 年	17,210,586.12		242,788.94	16,967,797.18	
金融街·金色漫香郡（大兴区黄村镇孙村项目）	2012 年 - 2013 年	2,115,558.47			2,115,558.47	
金融街·园中园（通州商务园项目）	2012 年 - 2020 年	733,787,031.82			733,787,031.82	
北京融景城（衙门口住宅项目）	2010 年 - 2013 年	1,100,615.19			1,100,615.19	
金融街·融汇（生物医药基地 11 号地）	2014 年	7,518,016.17			7,518,016.17	
南官嘉园（南官项目）	2015 年 - 2017 年	815,086.67			815,086.67	
金融街（长安）中心（京西项目）	2016 年	831,512,139.64		365,611.74	831,146,527.90	15,016.98
金融街（海伦）中心（上海海伦中心项目）	2016 年	18,752,166.22			18,752,166.22	
金融街（静安）中心	2016 年	7,031,904.88			7,031,904.88	
融穗御府（萝岗长岭居项目）	2016 年 - 2017 年	38,625,638.04		254,116.04	38,371,522.00	13,839,821.38
融穗澜湾（番禺市桥项目）	2016 年	32,733,192.54		9,099,356.06	23,633,836.48	
重庆金悦熙城项目	2016 年	151,310,831.26		70,846,030.68	80,464,800.58	31,328,519.23
公园懿府（南苑项目）	2017 年 - 2018 年	5,460,177.61			5,460,177.61	
天津诺丁山项目（张家窝 H 地块）	2017 年 - 2018 年	62,763,841.92			62,763,841.92	
天津融汇（华苑项目）	2017 年	1,350,242.44		1,350,242.44		
重庆金悦锦城项目	2017 年 - 2021 年	40,893,819.93		1,755,753.47	39,138,066.46	73,356.26
金融街·花溪小镇（广州花都北优花园项目）	2017 年 - 2023 年	745,846,835.19		55,060,545.32	690,786,289.87	46,707,364.80
融穗华府（荔湾区广钢新城一期项目）	2017 年	599,057,539.54		861,611.54	598,195,928.00	

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
金融街·金茂·珠江金茂府（荔湾区广钢新城二期项目）	2017 年 - 2019 年	310,007,421.83		4,333,250.89	305,674,170.94	
金融街·融御（海珠区石岗路项目）	2018 年	149,466,468.47		550,721.04	148,915,747.43	
上海火车站北广场项目	2018 年 - 2022 年	1,600,936,665.04	35,334,394.64	284,626,718.10	1,351,644,341.58	
金融街·听湖小镇（天津东丽湖项目）	2018 年 - 2023 年	980,296,318.63		215,225,993.69	765,070,324.94	
金融街·融府（周庄子项目）	2019 年 - 2022 年	1,312,439,076.59	75,697,163.94	16,752,323.43	1,371,383,917.10	
金融街·融府（沙坪坝融府项目）	2020 年 - 2022 年	225,305,426.49		14,678,114.64	210,627,311.85	9,670,521.22
金融街·融府（两江新区水土复兴地块）	2020 年 - 2024 年	456,659,217.07		87,349,867.65	369,309,349.42	34,086,805.32
金融街·金悦府（天津金悦府项目）	2020 年 - 2022 年	86,216,709.57		4,749,199.28	81,467,510.29	34,011,264.98
金融街·融悦广场（门头沟项目）	2020 年	410,828,989.27			410,828,989.27	
金融街·古泉小镇（董氏地块项目）	2020 年 - 2024 年	697,985,368.75		3,725,039.41	694,260,329.34	
金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	2020 年 - 2024 年	887,710,759.12		4,117,162.62	883,593,596.50	467,702,576.78
远洋·金融街西郊宸章（上海西郊宸章）	2020 年	47,671,256.44	6,656,478.30	13,837,616.93	40,490,117.81	4,184,906.99
金融街·嘉熙融府（重庆礼嘉项目）	2020 年 - 2024 年	2,534,564,016.86		688,288,081.79	1,846,275,935.07	657,712,042.12
金融街·金悦府（佛山三水地块）	2021 年	353,623,704.03	246,946.43	78,505,783.32	275,364,867.14	125,108,618.43
金融街·碧桂园·熙湖台（天津东丽湖 03、04 地块）	2021 年	338,283,318.44		165,555,261.80	172,728,056.64	51,350,000.00
金融街·万科·保利·南奥体·锦庐（李七庄项目）	2021 年	3,676,700.94		3,676,700.94		
金融街·花屿岛（天津御滨府项目）	2021 年 - 2022 年	184,418,542.81		110,413,174.99	74,005,367.82	52,902,955.41
金融街·金悦府（文化大道项目）	2021 年 - 2025 年	1,224,547,296.40	1,159,542,776.08	1,265,988,838.38	1,118,101,234.10	278,244,450.42
金融街·金悦府（武清中央水城项目）	2021 年 - 2025 年	43,513,318.22	1,048,987,954.70	1,054,493,694.25	38,007,578.67	10,724,626.17
金融街·融御滨江（盛澜武生所项目）	2021 年 - 2022 年	286,994,776.22	104,155,923.62	71,300,512.55	319,850,187.29	17,482,244.94
金融街·金悦府（重庆九龙坡地块）	2021 年 - 2023 年	216,935,583.47		102,637,040.72	114,298,542.75	7,209,352.50
金融街·融府（无锡梅村项目）	2021 年	21,721,214.40		8,114,258.00	13,606,956.40	6,601,004.86
金融街·金悦府（东莞茶山项目）	2021 年 - 2022 年	74,697,911.17		3,643,548.46	71,054,362.71	
金融街·融府（成都市成华区龙潭寺地块）	2021 年	52,967,317.17			52,967,317.17	
金融街·融悦时光（苏州市苏地 2019-WG-14 号地块）	2021 年 - 2022 年	147,407,203.34		52,288,089.08	95,119,114.26	6,637,539.78
金融街·金悦融庭（常熟市 2018A-010 地块住宅用房项目）	2021 年	28,096,572.87			28,096,572.87	11,897,249.68
金融街·金悦郡（佛山三水地块）	2022 年 - 2024 年	1,221,578,970.30		202,575,668.22	1,019,003,302.08	391,169,873.04
上海崇明项目（05A-01A 地块）	2022 年	122,026,002.50		9,580,075.75	112,445,926.75	

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
金融街·南海仙湖悦府（佛山南海丹灶）	2022年	515,292,820.63		80,509,759.97	434,783,060.66	
金融街·西青金悦府（天津南站项目）	2022年	8,112,643.19			8,112,643.19	
金融街·金悦府（无锡鸿山项目）	2022年	122,433,117.07		43,990,100.55	78,443,016.52	8,990,743.76
金融街·金悦府（顺德陈村项目）	2023年 - 2024年	1,074,204,454.30		301,257,188.07	772,947,266.23	277,493,458.23
金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	2023年	235,740,721.21	751,228.35	92,867,683.59	143,624,265.97	93,951,592.68
金融街·金悦府（宝山项目）	2023年	509,468,105.55		114,290,933.87	395,177,171.68	
上海金汇地块（金汇地块）	2023年	44,508,944.62		117,561.14	44,391,383.48	
金融街·融御（无锡模具厂地块）	2023年	446,628,961.66		328,535,989.93	118,092,971.73	24,016,072.59
固安融府（固安融筑）	2023年 - 2024年	630,009,096.53		356,352,565.74	273,656,530.79	82,201,269.93
金融街·逸湖小镇（自来水地块）	2022年 - 2023年	191,016,658.85	3,713,437.67	96,485,693.53	98,244,402.99	
金融街·融御（成都春熙路）	2024年	462,961,818.12		152,461,498.59	310,500,319.53	78,940,355.12
和悦里（海盐县 21-082号地块）	2024年	466,971,123.99		75,022,984.70	391,948,139.29	106,004,158.65
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	2024年	1,030,071,886.99		869,604,913.34	160,466,973.65	89,661,653.35
金融街·金悦府（上海崇明项目（06A-01A地）块）	2024年	1,667,672,857.25		318,624,701.90	1,349,048,155.35	
东望璟园（昆山市经开区景王路地块）	2024年	235,172,148.67		77,292,617.98	157,879,530.69	26,501,852.16
铂悦融御（灵隐道项目）	2024年	3,787,799.86		776,984.59	3,010,815.27	
金融街·融府（无锡谈村东地块）	2024年 - 2025年	1,661,466,235.23	71,315,788.88	178,933,147.62	1,553,848,876.49	118,586,119.59
金融街·金悦嘉苑（房山区良乡镇中心地块）	2025年		2,716,476,011.62	1,898,560,476.94	817,915,534.68	415,564,593.53
金融街·融府（南开迎水道项目）	2025年		1,558,151,032.65	91,281,596.74	1,466,869,435.91	
北京融尚未来家园项目	2019年		1,132,910,163.11		1,132,910,163.11	726,648,974.52
苏州 99 号地块	2025年		391,689,939.34		391,689,939.34	45,224,022.02
合计		30,483,801,050.01	8,386,587,375.93	10,070,132,740.56	28,800,255,685.38	4,352,444,977.42

(6) 出租开发产品明细情况

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

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

6、持有待售资产和持有待售负债

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

项目	期末余额	上年年末余额
持有待售负债：		
持有待售的处置组中的负债		169,505,819.12
其中：金融街津门公司		169,505,819.12
合计		169,505,819.12

7、其他流动资产

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

8、长期应收款

（1）长期应收款按性质披露

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

（2）坏账准备计提情况

类 别	期末余额					
	账面余额		坏账准备			账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	102,351,644.50	100.00	25,189,361.50		24.61	77,162,283.00
其中：						
应收其他客户	102,351,644.50	100.00	25,189,361.50		24.61	77,162,283.00
合 计	102,351,644.50	100.00	25,189,361.50		24.61	77,162,283.00

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

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

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额	
			追加/ 新增 投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备			其他
①合营企业												
北京石开房地产开发 有限公司(以下简 称北京石开)	32,523,022.77				-79,515.05						32,443,507.72	
深圳融祺投资发展 有限公司(以下简 称深圳融祺)(注)												
惠州融拓置业有限 公司(以下简称惠州 融拓)	131,992,243.85				-8,247,023.86						123,745,219.99	
武汉两湖半岛(注)												
上海复屹实业发展 有限公司(注)												
小计	164,515,266.62				-8,326,538.91						156,188,727.71	
②联营企业												
北京未来科学城昌 融置业有限公司(以 下简称昌融置业)	66,678,418.49		64,162,595.48		-7,581,359.96					5,065,536.95		
昌金置业	36,702,722.87		37,707,156.19		-1,015,960.24					2,020,393.56		
北京武夷房地产开 发有限公司(以下简 称武夷地产)	2,565,944,071.62				-2,037,391.84			279,000,000.00		2,292,161.88	2,287,198,841.66	
北京绿色交易所 有限公司(以下简称北 京绿交所)	99,902,278.15				654,712.46		11,720,337.87				112,277,328.48	
融筑地产	122,202,341.77				1,733,367.12					21,122.08	123,956,830.97	

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额
			追加/ 新增 投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备		
远和置业（注）	6,019,849.11				-6,037,802.18					17,953.07	
天津万锦华瑞房地 产开发有限公司	7,734,740.43				-112,382.57						7,622,357.86
北京融泰房地开 发有限公司(以下简 称北京融泰)	323,858,836.53				505,311.51					215,670.58	324,579,818.62
重庆科世金（注）											
无锡隼苑企业管 理有限公司	31,610,704.64				-474,927.30						31,135,777.34
北京京石融宁房 地产开发有限公司(以 下简称京石融宁)	14,528,998.72				757,313.65						15,286,312.37
天津海鑫地产有 限公司(以下简称天津 海鑫地产)	288,616,580.94				12,680,278.71			85,000,000.00			216,296,859.65
小 计	3,563,799,543.27		101,869,751.67		-928,840.64		11,720,337.87	364,000,000.00		9,632,838.12	3,118,354,126.95
合 计	3,728,314,809.89		101,869,751.67		-9,255,379.55		11,720,337.87	364,000,000.00		9,632,838.12	3,274,542,854.66

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

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

10、其他非流动金融资产

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

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

非上市权益工具投资明细

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

11、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

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

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

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

公司投资性房地产均位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。

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

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

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 投资性房地产按项目披露

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号	93,378.29	253,908,128.50	3,691,150,585.75	3,691,150,585.75	
金树街底商	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号底商	14,771.14	44,772,804.43	503,884,761.45	503,884,761.45	
金融街中心	中国北京市西城区金融大街 9 号楼	139,616.60	459,671,279.83	7,174,809,499.41	7,174,809,499.41	
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号	2,080.56	6,755,125.48	201,559,920.92	201,559,920.92	
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号	4,811.42	10,676,964.87	632,831,555.73	632,831,555.73	
美晟国际广场项目	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼	48,977.93	17,370,549.82	1,872,852,307.85	1,872,852,307.85	
金融街（月坛）中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院	42,085.08	70,139,979.60	2,269,002,942.89	2,269,002,942.89	
天津环球金融中心	中国天津市和平区大沽北路 2 号	97,970.72	40,736,687.86	2,158,921,180.07	2,165,320,397.48	-10,009,032.35
金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼	12,175.34	55,815,376.24	612,285,915.84	612,285,915.84	
金融街公寓	中国北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、太平桥大街 27 号	13,131.41	30,706,298.86	706,795,115.60	706,795,115.60	
上海海伦中心	中国上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北	127,235.02	105,857,085.04	4,397,605,975.65	4,397,605,975.65	
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼	101,990.53	36,810,345.31	1,657,724,295.00	1,657,724,295.00	
金融街（长安）中心	中国北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢	12,570.91	500,852.71	147,710,303.79	132,283,568.50	-15,426,735.29
远洋·金融街西郊宸章(上海西郊宸章)	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号	7,445.50	3,084,539.47	266,972,997.01	266,972,997.01	
金融街·嘉粼融府(重庆礼嘉项目)	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区	15,658.90	339,171.18	302,477,243.63	302,477,243.63	

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇 MC00-0018-0061 地块	39,203.94	8,518,339.07	553,526,951.20	553,526,951.20	
沙坪坝地块（重庆磁器口后街项目）	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区	148,458.19	50,126,698.61	1,974,532,369.16	1,974,532,369.16	
静安融悦中心	上海市闸北区天目西路街道 212 街坊 12 丘	198,461.27	112,784,835.23	7,694,638,847.67	7,694,638,847.67	
黄鹤楼融御滨江（临江大道 9 号项目）	武汉市武昌区彭刘杨西路和临江大道交汇处	20,531.01	133,084.50	203,095,562.92	185,822,062.42	-15,982,688.19
金融街·融御（成都春熙路）	四川省成都市锦江区暑袜北二街 60 号	21,430.90	10,765,879.96	274,097,833.42	274,097,833.42	
东莞金悦府	东莞市茶山镇下朗村	722.66		13,372,667.24	10,054,619.87	-3,318,047.37
佛山金悦郡项目	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧地块一	1,050.12		9,817,218.42	9,817,218.42	
两江新区水土项目（在建/部分竣备）	重庆市两江新区水土组团 B 分区	40,000.00		259,863,607.88	259,863,607.88	
武清金悦府（在建/部分竣备）	天津市武清区黄庄街滨河道东侧	10,672.05		179,688,180.00	179,688,180.00	-1,582,293.78
房山金悦嘉苑（在建）	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 B1 商业用地	7,940.41		102,467,282.91	102,467,282.91	
苏州太湖新城项目（在建）	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧	107,206.06		1,118,000,000.00	1,240,000,000.00	-2,466,361.15
合 计			1,319,474,026.57	38,979,685,121.41	39,072,066,055.66	-48,785,158.13

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）未办妥产权证书的情况

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

12、固定资产

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

（1）固定资产情况

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）未办妥产权证书的固定资产情况

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

13、使用权资产

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

14、无形资产

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

15、长期待摊费用

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

16、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	267,392,485.01	66,848,121.25	705,779,848.97	176,444,962.24
出租开发产品摊销	63,356,472.97	15,839,118.24	54,153,165.95	13,538,291.49
可抵扣亏损	4,468,163,536.62	1,117,040,884.16	6,534,317,064.57	1,633,579,266.14

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
结转以后年度抵扣的费用	9,624,327.05	2,406,081.76	44,271,708.50	11,067,927.13
已预提尚未支付的各项费用	1,936,577,559.07	484,144,389.77	2,766,843,095.97	691,710,773.99
未实现内部利润	584,717,621.48	146,179,405.37	676,316,957.44	169,079,239.36
租赁负债	174,550,637.54	43,637,659.39	73,736,714.43	18,434,178.61
小 计	7,504,382,639.74	1,876,095,659.94	10,855,418,555.83	2,713,854,638.96
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动及折旧	14,411,794,530.97	3,602,948,632.74	14,430,426,757.08	3,607,606,689.27
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
其他非流动金融资产公允价值变动	322,965,000.00	80,741,250.00	654,880,000.00	163,720,000.00
合同取得成本	25,919,888.83	6,479,972.21	6,464,802.30	1,616,200.58
使用权资产	169,541,673.18	42,385,418.30	73,386,281.29	18,346,570.32
小 计	14,936,902,327.02	3,734,225,581.76	15,171,839,074.71	3,792,959,768.68

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额
2025 年		654,237,307.46
2026 年	1,357,545,071.35	557,819,638.61
2027 年	1,283,966,988.32	701,255,675.64
2028 年	2,939,172,148.14	1,704,903,959.69
2029 年	3,554,055,399.12	2,918,457,878.51
2030 年	4,239,808,788.94	
合 计	13,374,548,395.87	6,536,674,459.91

17、其他非流动资产

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
F7/9 地下人防车库	93,400,044.96		93,400,044.96	96,891,635.40		96,891,635.40
B5 地下人防车库	18,311,686.32		18,311,686.32	19,082,704.82		19,082,704.82
B1 地下人防车库	4,177,422.85		4,177,422.85	4,344,519.79		4,344,519.79
F2 地下人防车库	2,817,259.09		2,817,259.09	5,641,566.13		5,641,566.13

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托业保障基金				9,999,800.00		9,999,800.00
B7 地下人防车库				1,239,506.01		1,239,506.01
合 计	118,706,413.22		118,706,413.22	137,199,732.15		137,199,732.15

18、所有权或使用权受到限制的资产

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

续：

项 目	上年年末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	43,536,518.41	43,536,518.41	冻结	诉讼冻结
货币资金	100,000,000.00	100,000,000.00	冻结	履约保函保证金
货币资金	3,653,907.81	3,653,907.81	冻结	按揭贷款连带保证金及 监管资金等
货币资金	87,000,000.00	87,000,000.00	冻结	定期存款质押
持有待售资产	10,000,000.00	10,000,000.00	冻结	定期存款
存货	9,605,120,023.11	9,214,325,381.85	抵押	用于借款抵押
固定资产	797,656,024.55	652,389,045.08	抵押	用于借款抵押
无形资产	154,305,698.75	122,992,879.72	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	31,452,637,633.37	31,452,637,633.37	抵押	用于借款抵押
长期股权投资	488,000,000.00	488,000,000.00	质押	用于借款质押
合 计	42,741,909,806.00	42,174,535,366.24		

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

19、应付票据

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

20、应付账款

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

期末，本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

21、预收款项

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

期末，本公司无账龄超过一年的重要预收款项。

22、合同负债

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

(1) 本期合同负债账面价值的重大变动

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	变动额绝对值	变动原因
金融街·嘉粼融府（重庆礼嘉项目）	405,044,466.34	本期结利
金融街·金悦府（廊安 2014-1, 2014-2, 2014-3）	380,189,730.33	本期结利

(2) 大额合同负债中预售房产收款情况列示如下:

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

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

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

23、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	262,445,810.43	496,676,235.76	561,326,594.95	197,795,451.24
离职后福利-设定提存计划	1,621,586.85	66,157,570.23	66,389,339.51	1,389,817.57
辞退福利	44,479.60	17,386,401.87	17,427,247.85	3,633.62
合 计	264,111,876.88	580,220,207.86	645,143,182.31	199,188,902.43

(1) 短期薪酬

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

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	1,459,199.02	55,612,977.69	55,881,215.20	1,190,961.51

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2. 失业保险费	45,741.41	1,828,071.75	1,837,030.98	36,782.18
3. 企业年金缴费	116,646.42	8,716,520.79	8,671,093.33	162,073.88
合 计	1,621,586.85	66,157,570.23	66,389,339.51	1,389,817.57

24、应交税费

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

25、其他应付款

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

(1) 应付股利

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

(2) 其他应付款（按款项性质列示）

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

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

26、一年内到期的非流动负债

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

(1) 一年内到期的长期借款

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

(2) 一年内到期的应付债券

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

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）			18,500,000.00	245,131.98		501,309,256.87

27、其他流动负债

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

28、长期借款

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
信用借款	1,344,000,000.00	2.85%-3.00%	3,895,300,000.00	3.10%-5.10%
质押借款	669,535,798.67	3.30%-3.60%	1,032,453,271.81	3.05%-4.15%
抵押借款	38,042,218,764.02	2.09%-3.95%	26,512,795,327.51	2.19%-3.69%
保证借款	46,000,000.00	2.55%-2.65%	2,029,900,000.00	2.65%-5.50%
小 计	40,101,754,562.69		33,470,448,599.32	

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
减：一年内到期的长期借款	1,497,800,000.00		3,837,200,000.00	
合 计	38,603,954,562.69		29,633,248,599.32	

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

②本集团用于抵押的财产详见“附注五、18 所有权或使用权受到限制的资产”。

③保证借款主要系本集团为子公司提供担保取得的借款。

29、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）		501,064,124.89
2022 年度第一期中期票据	130,939,694.61	1,169,574,262.67
2022 年度公开公司债（第一期）		1,127,243,876.66
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	509,506,679.75	509,845,995.38
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	511,465,877.22	511,224,680.34
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）		508,273,093.82
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	581,333,232.56	581,059,085.81
2023 年度第一期中期票据		1,555,380,547.42
2023 年度第二期中期票据	1,341,042,183.39	1,339,821,163.76
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,021,716,730.37	1,021,073,957.05
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	511,424,269.19	511,191,490.05
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	582,226,583.11	581,860,294.89
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,022,848,538.37	1,022,382,980.10
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,222,140,298.18	1,221,369,408.82
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	815,832,273.65	815,459,812.74
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,018,100,371.67	1,017,458,207.76
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,034,337,863.77	2,033,412,683.45
2023 年度第三期中期票据	1,825,105,264.66	1,823,436,792.74
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,112,790,759.24	1,111,771,690.10
2023 年度第四期中期票据（品种二）	505,575,781.09	505,132,802.07
2023 年度第五期中期票据	2,018,457,352.13	2,016,611,516.78
2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	910,079,376.39	909,506,859.76
2023 年度第六期中期票据	1,006,055,792.37	1,005,138,165.46
2023 年度第七期中期票据	1,003,388,521.79	1,002,475,219.78
2023 年度第八期中期票据	802,500,951.62	801,769,290.46
2024 年度第一期中期票据（品种一）	515,412,996.54	514,941,462.22
2024 年度第一期中期票据（品种二）	515,785,795.23	515,330,843.95

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
2024 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,152,110,322.77	1,151,407,864.68
2024 年度公开公司债（第二期）（品种一）	606,804,549.19	606,431,916.81
2024 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,418,290,306.69	1,417,659,066.61
2024 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,412,001,962.80	1,411,133,488.95
2024 年度公开公司债（第三期）（品种二）	504,764,547.68	504,538,764.76
2024 年度公开公司债（第四期）（品种一）	2,516,509,406.37	2,514,961,587.98
2024 年度公开公司债（第五期）	1,001,115,946.09	1,000,518,389.70
2024 年度第二期中期票据	1,548,075,737.39	1,547,148,584.91
2025 年度第一期中期票据	1,225,400,301.34	
2025 年度非公开公司债（第一期）	1,125,105,513.52	
2025 年度非公开公司债（第二期）	506,546,198.33	
合 计	34,534,791,979.07	36,387,609,973.33

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	500,000,000.00	3.70%	2021/12/16	5 年	500,000,000.00
2022 年度第一期中期票据	1,140,000,000.00	1.00%	2022/2/22	5 年	1,140,000,000.00
2022 年度公开公司债（第一期）	1,100,000,000.00	3.48%	2022/3/28	5 年	1,100,000,000.00
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	500,000,000.00	2.65%	2022/5/11	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	500,000,000.00	3.54%	2022/5/11	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）	500,000,000.00	3.08%	2022/6/6	5 年	500,000,000.00
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	570,000,000.00	3.53%	2022/6/6	5 年	570,000,000.00
2023 年度第一期中期票据	1,500,000,000.00	3.79%	2023/1/16	3 年	1,500,000,000.00
2023 年度第二期中期票据	1,300,000,000.00	3.67%	2023/2/17	5 年	1,300,000,000.00
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	3.29%	2023/4/24	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	500,000,000.00	3.60%	2023/4/24	7 年	500,000,000.00
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	570,000,000.00	3.25%	2023/4/28	5 年	570,000,000.00
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,000,000,000.00	3.60%	2023/4/28	7 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,200,000,000.00	3.20%	2023/5/23	5 年	1,200,000,000.00
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	800,000,000.00	3.59%	2023/5/23	7 年	800,000,000.00
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,000,000,000.00	3.14%	2023/6/16	5 年	1,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,000,000,000.00	3.68%	2023/7/17	7 年	2,000,000,000.00
2023 年度第三期中期票据	1,800,000,000.00	3.28%	2023/7/6	5 年	1,800,000,000.00
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,100,000,000.00	3.38%	2023/8/3	5 年	1,100,000,000.00
2023 年度第四期中期票据（品种二）	500,000,000.00	3.76%	2023/8/3	7 年	500,000,000.00
2023 年度第五期中期票据	2,000,000,000.00	3.53%	2023/8/23	5 年	2,000,000,000.00
2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	900,000,000.00	3.49%	2023/9/18	5 年	900,000,000.00
2023 年度第六期中期票据	1,000,000,000.00	3.50%	2023/9/26	5 年	1,000,000,000.00

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2021 年度公开公司债（第六期）（品种二）	501,064,124.89		18,500,000.00	245,131.98		501,309,256.87	否
2022 年度第一期中期票据	1,169,574,262.67		7,486,333.33	2,297,098.61	1,010,000,000.00	130,939,694.61	否
2022 年度公开公司债（第一期）	1,127,243,876.66		9,570,000.00	1,466,123.34	1,100,000,000.00		否
2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）	509,845,995.38	380,000,000.00	14,100,000.00	1,360,684.37	380,000,000.00	509,506,679.75	否
2022 年度公开公司债（第二期）（品种二）	511,224,680.34		17,700,000.00	241,196.88		511,465,877.22	否
2022 年度公开公司债（第三期）（品种一）	508,273,093.82		6,416,666.67	710,239.51	500,000,000.00		否
2022 年度公开公司债（第三期）（品种二）	581,059,085.81		20,121,000.00	274,146.75		581,333,232.56	否
2023 年度第一期中期票据	1,555,380,547.42			1,469,452.58	1,500,000,000.00		否
2023 年度第二期中期票据	1,339,821,163.76		47,710,000.00	1,221,019.63		1,341,042,183.39	否
2023 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,021,073,957.05		32,900,000.00	642,773.32		1,021,716,730.37	否
2023 年度公开公司债（第一期）（品种二）	511,191,490.05		18,000,000.00	232,779.14		511,424,269.19	否
2023 年度公开公司债（第二期）（品种一）	581,860,294.89		18,525,000.00	366,288.22		582,226,583.11	否
2023 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,022,382,980.10		36,000,000.00	465,558.27		1,022,848,538.37	否
2023 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,221,369,408.82		38,400,000.00	770,889.36		1,222,140,298.18	否
2023 年度公开公司债（第三期）（品种二）	815,459,812.74		28,720,000.00	372,460.91		815,832,273.65	否

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2023 年度公开公司债（第四期）（品种一）	1,017,458,207.76		31,400,000.00	642,163.91		1,018,100,371.67	否
2023 年度公开公司债（第五期）（品种二）	2,033,412,683.45		73,600,000.00	925,180.32		2,034,337,863.77	否
2023 年度第三期中期票据	1,823,436,792.74		59,040,000.00	1,668,471.92		1,825,105,264.66	否
2023 年度第四期中期票据（品种一）	1,111,771,690.10		37,180,000.00	1,019,069.14		1,112,790,759.24	否
2023 年度第四期中期票据（品种二）	505,132,802.07		18,800,000.00	442,979.02		505,575,781.09	否
2023 年度第五期中期票据	2,016,611,516.78		70,600,000.00	1,845,835.35		2,018,457,352.13	否
2023 年度公开公司债（第六期）（品种一）	909,506,859.76		31,410,000.00	572,516.63		910,079,376.39	否
2023 年度第六期中期票据	1,005,138,165.46		35,000,000.00	917,626.91		1,006,055,792.37	否
2023 年度第七期中期票据	1,002,475,219.78		37,000,000.00	913,302.01		1,003,388,521.79	否
2023 年度第八期中期票据	801,769,290.46		28,320,000.00	731,661.16		802,500,951.62	否
2024 年度第一期中期票据（品种一）	514,941,462.22		15,900,000.00	471,534.32		515,412,996.54	否
2024 年度第一期中期票据（品种二）	515,330,843.95		17,250,000.00	454,951.28		515,785,795.23	否
2024 年度公开公司债（第一期）（品种一）	1,151,407,864.68		30,849,000.00	702,458.09		1,152,110,322.77	否
2024 年度公开公司债（第二期）（品种一）	606,431,916.81		14,760,000.00	372,632.38		606,804,549.19	否
2024 年度公开公司债（第二期）（品种二）	1,417,659,066.61		41,300,000.00	631,240.08		1,418,290,306.69	否
2024 年度公开公司债（第三期）（品种一）	1,411,133,488.95		32,200,000.00	868,473.85		1,412,001,962.80	否
2024 年度公开公司债（第三期）（品种二）	504,538,764.76		13,500,000.00	225,782.92		504,764,547.68	否

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否 违约
2024 年度公开公司债（第四期）（品种一）	2,514,961,587.98		57,500,000.00	1,547,818.39		2,516,509,406.37	否
2024 年度公开公司债（第五期）	1,000,518,389.70		27,700,000.00	597,556.39		1,001,115,946.09	否
2024 年度第二期中期票据	1,547,148,584.91		37,665,000.00	927,152.48		1,548,075,737.39	否
2025 年度第一期中期票据		1,200,000,000.00	26,950,000.00	-1,549,698.66		1,225,400,301.34	否
2025 年度非公开公司债（第一期）		1,100,000,000.00	26,583,333.33	-1,477,819.81		1,125,105,513.52	否
2025 年度非公开公司债（第二期）		500,000,000.00	7,291,666.67	-745,468.34		506,546,198.33	否
小 计	36,387,609,973.33	3,180,000,000.00	1,085,948,000.00	24,841,262.61	4,490,000,000.00	35,036,101,235.94	
减：一年内到期的应付债券			18,500,000.00	245,131.98		501,309,256.87	
合 计	36,387,609,973.33	3,180,000,000.00	1,067,448,000.00	24,596,130.63	4,490,000,000.00	34,534,791,979.07	

①2022 年度第一期中期票据在存续期内前 3 年（2022 年 2 月 22 日至 2025 年 2 月 21 日）票面年利率为 3.37%；在本期债券的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率，在本期债券后 2 年（2025 年 2 月 22 日至 2027 年 2 月 22 日）票面利率为 1.00%。

②2022 年度公开公司债（第二期）（品种一）在存续期内前 3 年（2022 年 5 月 11 日至 2025 年 5 月 10 日）票面年利率为 3.16%；在本期债券的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率，在本期债券后 2 年（2025 年 5 月 11 日至 2027 年 5 月 10 日）票面利率为 2.65%。根据公司 2025 年 5 月 8 日披露的《金融街控股股份有限公司关于“22 金街 03”债券持有人回售结果的公告》，公司于 2025 年 5 月 13 日至 2025 年 5 月 15 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量 3,800,000 张。本期债券回售转售通过深交所交易终端“回售转售”栏目完成债券转售业务申报，完成转售数量为 3,800,000 张。本次转售后，“22 金街 03”剩余托管数量为 5,000,000 张。

30、租赁负债

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

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

31、递延收益

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

32、股本（单位：股）

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

33、资本公积

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

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

34、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	747,551,114.10	-6,877.57		747,544,236.53
1.权益法下可转损益的其他综合收益				

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于 母公司	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益	
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.现金流量套期储备				
5.外币财务报表折算差额	1,900,158.70	-6,877.57		1,893,281.13
6.存货转为投资性房地产时公允价值与成本的 差额	745,650,955.40			745,650,955.40
其他综合收益合计	747,551,114.10	-6,877.57		747,544,236.53

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

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

其他综合收益的税后净额本期发生额为-6,877.57 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-6,877.57 元。

35、盈余公积

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

36、未分配利润

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

37、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,998,365,246.17	7,167,357,790.14	19,074,882,169.66	18,501,790,667.76
主营业务（业务分部）				
产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	5,923,257,034.78	6,469,843,490.39	16,720,217,755.85	17,758,522,967.69
物业出租	1,492,219,945.84	276,328,650.35	1,729,121,730.74	261,163,078.99
物业经营	394,719,411.64	238,628,838.00	461,856,272.63	340,616,893.14
其他收入	188,168,853.91	182,556,811.40	163,686,410.44	141,487,727.94
合 计	7,998,365,246.17	7,167,357,790.14	19,074,882,169.66	18,501,790,667.76

38、税金及附加

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

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

39、销售费用

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

40、管理费用

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

41、财务费用

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

42、其他收益

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

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

43、投资收益

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

44、公允价值变动收益

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

45、信用减值损失（损失以“-”号填列）

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

46、资产减值损失（损失以“-”号填列）

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

47、资产处置收益（损失以“-”填列）

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

48、营业外收入

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

49、营业外支出

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

50、所得税费用

（1）所得税费用明细

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

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-5,158,328,352.59	-11,084,168,609.47
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	-1,289,582,088.15	-2,771,042,152.37
某些子公司适用不同税率的影响	1,445,376.68	-669,285.50
对以前期间当期所得税的调整	11,450,562.69	9,664,933.08
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-99,117,997.90	183,091,059.79
无须纳税的收入（以“-”填列）	-3,733,934.86	-3,943,571.51
不可抵扣的成本、费用和损失	168,316,921.75	195,781,640.00
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-30,459,079.40	-32,681,385.10
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	2,194,121,598.58	2,891,718,781.81
所得税费用	952,441,359.39	471,920,020.20

51、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

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

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来	528,219,282.79	204,785,831.50
销售费用-大额	472,118,533.90	685,581,825.84
管理费用-大额	75,963,308.90	85,263,791.58
保证金、受限资金等	153,458,739.92	37,952,251.69
金融机构手续费	2,098,169.51	2,430,645.33

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	63,552,524.01	111,459,287.95
合 计	1,295,410,559.03	1,127,473,633.89

(3) 收到的重要的投资活动有关的现金

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

(4) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额		69,203.05

(5) 支付的重要的投资活动有关的现金

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

(6) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的支出		209,979.37

(7) 支付其他与筹资活动有关的现金

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

(8) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款						
长期借款	33,470,448,599.32	16,660,185,501.86	1,133,132,165.49	11,162,011,703.98		40,101,754,562.69
持有待售-长期借款	149,000,000.00				149,000,000.00	
应付债券	36,387,609,973.33	3,181,475,409.97	1,116,553,852.64	5,649,538,000.00		35,036,101,235.94
租赁负债	93,911,353.35		120,770,027.95	23,010,093.77	792,943.06	190,878,344.47

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款	1,659,993,780.57	88,524.60	201,020,022.46	1,860,708,966.92	229,660.71	163,700.00
合 计	71,760,963,706.57	19,841,749,436.43	2,571,476,068.54	18,695,268,764.67	150,022,603.77	75,328,897,843.10

52、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-6,110,769,711.98	-11,556,088,629.67
加：资产减值损失	2,241,682,168.93	4,917,052,689.07
信用减值损失	134,989,279.05	1,033,708,283.00
固定资产折旧	74,982,752.31	104,841,092.61
使用权资产折旧	19,017,378.34	26,301,020.03
无形资产摊销	16,677,768.44	19,767,361.26
长期待摊费用摊销	3,125,035.20	3,081,244.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	6,833,151.94	-777,683.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	17,224.67	1,659,274.24
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	380,700,158.13	1,329,599,191.39
财务费用（收益以“-”号填列）	2,098,029,740.31	2,228,803,429.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-19,062,142.52	708,916,911.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	837,758,979.02	317,865,177.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-58,734,186.92	-218,344,113.54
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,520,411,664.67	14,261,549,633.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	607,263,738.97	1,367,964,771.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,720,468,338.33	-8,547,601,816.71
经营活动产生的现金流量净额	2,032,454,660.23	5,998,297,835.63
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		
当期新增的使用权资产	116,850,838.86	18,148,404.81
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	16,393,581,038.81	12,613,041,325.79
减：现金的期初余额	12,613,041,325.79	13,540,445,319.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,780,539,713.02	-927,403,993.90

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 现金及现金等价物的构成

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

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

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

(4) 供应商融资安排

① 供应商融资安排的条款和条件

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

② 资产负债表中的列报项目和相关信息

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③ 付款到期日的区间

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

④ 不涉及现金收支的当期变动

本公司上述金融负债变动中不存在企业合并和汇率变动的影响。

53、外币货币性项目

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

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
金融街（北京）置业有限公司	45,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-1 号	房地产开发	100.00		直接设立
金融街（遵化）产城融合发展有限公司	22,000	遵化市	河北省遵化市北二环西路南侧	旅游资源开发与经营	100.00		直接设立
金融街（遵化）房地产开发有限公司	10,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	房地产开发		100.00	直接设立
金融街金禧丽景（遵化）酒店管理有限责任公司	1,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡开发区	餐饮、住宿服务		100.00	直接设立
遵化古泉小镇旅游发展有限公司	10,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	旅游资源开发和经营管理		100.00	直接设立
遵化融晟旅游发展有限公司	1,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	商务服务业		100.00	直接设立
遵化融泉房地产开发有限公司	5,000	遵化市	河北省遵化市汤泉满族乡汤泉村	房地产开发		70.00	直接设立
遵化融融房地产开发有限公司	5,000	遵化市	河北省遵化市汤泉乡汤泉村东	房地产开发	51.00		直接设立
金融街（北京）置地有限公司	10,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 11 层	房地产开发	100.00		直接设立
金融街融辰（北京）置业有限公司	1,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 5 层	房地产开发	100.00		直接设立
北京融晟置业有限公司	10,000	北京市	北京市门头沟区紫金路 20 号院 1 号楼 1-4 层,B1 层	房地产开发		80.00	直接设立
北京怡泰汽车修理有限责任公司	1,000	北京市	北京市西城区西绦胡同 63 号	汽车修理	100.00		收购

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
金融街长安(北京)置业有限公司	100,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼 04 层 402-L414-A-2 号	房地产开发	100.00		直接设立
廊坊市盛世置业房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-2-202 (仅限办公)	房地产开发		80.00	直接设立
北京融鑫汇达企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-40	企业管理		100.00	直接设立
北京融玺企业管理服务有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-43	企业管理		100.00	直接设立
廊坊市融方房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-3-201 (办公场所)	房地产开发		100.00	直接设立
廊坊市融尚房地产开发有限公司	1,000	廊坊市	河北省廊坊市安次区融通佳苑小区 11-3-202 (仅限办公)	房地产开发		100.00	直接设立
北京金天恒置业有限公司	1,000	北京市	北京市丰台区西红门南一街 206 号院 24 号楼 1 层 102 室	房地产开发		50.00	直接设立
北京金丰融晟投资管理有限公司	3,000	北京市	北京市西城区金融大街 9 号楼等 2 幢甲 9 号楼 10 层 1001-31	投资管理		50.00	直接设立
金融街(北京)商务园置业有限公司	10,000	北京市	北京市通州区新华北路 55 号 518 室	房地产开发	80.00		直接设立
北京金融街奕兴置业有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 6 号楼 2 层 201	房地产开发	100.00		收购
北京奕环天和置业有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区三羊中路 6 号院 8 号楼 4 层 405	房地产开发	100.00		收购
北京金融街奕兴天官置业有限公司	1,000	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼 105 室	房地产开发	100.00		直接设立
北京金石融景房地产开发有限公司	100,000	北京市	北京市石景山区石景山路 54 号院 5 号楼 3 层 6-54	房地产开发	80.00		直接设立
北京永晟酒店管理有限公司	50,000	北京市	北京市石景山区城通街 26 号院 2 号楼 1 层 101	餐饮、住宿服务		80.00	直接设立
北京天石基业房地产开发有限公司	1,000	北京市	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606	房地产开发	51.00		直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	20,000	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	旅游服务业、房地产开发	70.00		收购
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	1,000	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业		56.00	收购
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	10	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心 D7 号	销售日用百货		70.00	直接设立
北京金融街房地产顾问有限公司	500	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	100.00		直接设立
金融街升达(北京)科技有限公司	2,000	北京市	北京市西城区金融大街 33 号 601 室	技术开发、技术咨询		90.00	直接设立
北京金融街资产管理有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	100.00		直接设立
北京金晟惠房地产开发有限公司	75,100	北京市	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发		100.00	直接设立
北京金凯运动健康管理有限公司	1,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号楼-01 层-102-B116D 号商铺	健康管理、健身服务		100.00	直接设立
北京金融街购物中心有限公司	10,000	北京市	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	100.00		直接设立
金融街广安(北京)置业有限公司	1,000	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-306-A29	房地产开发		100.00	直接设立
北京融丰置业有限公司	1,000	北京市	北京市丰台区丰台镇后泥洼 251 号 101 室	房地产开发		100.00	直接设立
北京金融街京西置业有限公司	2,000	北京市	北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 601 室	房地产开发	100.00		直接设立
北京融嘉房地产开发有限公司	34,614	北京市	北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米	房地产开发		100.00	直接设立
北京未来科技城昌金置业有限公司	120,893	北京市	北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院 A115 室	房地产开发	100.00		收购
金融街(天津)置业有限公司	10,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3301	房地产开发	100.00		直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津融承和景企业管理咨询有限公司	1	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3310	企业管理咨询		100.00	直接设立
天津融承和兴企业管理咨询有限公司	3,000	天津市	天津市西青区张家窝镇柳口路与利丰道交口东北侧天安创新科技产业园二区 3-3-301-1	房地产开发		100.00	直接设立
金融街津塔（天津）置业有限公司	105,000	天津市	天津市和平区大沽北路 2 号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立
金融街融拓（天津）置业有限公司	3,000	天津市	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2-1-1401	房地产开发		100.00	直接设立
苏州融拓置业有限公司	2,000	苏州市	苏州市吴中区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发		100.00	直接设立
金融街融展（天津）置业有限公司	3,000	天津市	天津市和平区西宁道 81 号增 1 号 103,104 室	房地产开发		100.00	直接设立
天津恒通华创置业有限公司	3,000	天津市	天津滨海高新区华苑产业区海泰南北大街 67 号融汇景苑 22-1-501	房地产开发		90.00	收购
金融街东丽湖（天津）置业有限公司	14,585	天津市	天津市东丽区东丽湖（旅游开发公司内）	房地产开发		100.00	收购
金融街融兴（天津）置业有限公司	3,000	天津市	天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地 C02 楼 310 室-132（集中办公区）	房地产开发		100.00	直接设立
天津盛世鑫和置业有限公司	40,000	天津市	天津市和平区南市街南市大街与福安大街交口天汇广场 2-501	房地产开发		50.00	直接设立
天津鑫和隆昌置业有限公司	5,000	天津市	天津市西青区张家窝镇琴韵道 1 号尚林苑 32、34 号楼配建二-108	房地产开发		50.00	直接设立
天津融承和鑫企业管理咨询有限公司	25,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-6111	企业管理咨询		34.00	直接设立
天津丽湖融园置业有限公司	3,000	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园（景湖科技园 1 号楼）1-302-20 室	房地产开发		34.00	直接设立
天津融承和信投资有限公司	10,000	天津市	天津市和平区小白楼街大沽北路 2 号-3308	投资		100.00	直接设立
天津丽湖融景置业有限公司	3,000	天津市	天津市东丽区东丽湖华纳景湖花园（景湖科技园 1 号楼）1-401-06 室	房地产开发		100.00	直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津万锦晟祥房地产开发 有限公司	3,000	天津市	天津市西青区中北镇万卉路5号2号楼201	房地产开发		34.00	收购
天津万利融汇置业有限公司	3,000	天津市	天津市西青区李七庄街秀川国际大厦A座315-1	房地产开发		34.00	收购
融信(天津)投资管理有限公 司	2,000	天津市	天津自贸试验区(空港经济区)空港国际物流区第二大街1号212室	投资管理	100.00		直接设立
金融街重庆置业有限公司	43,000	重庆市	重庆市江北区建新东路88号融景中心B塔25层	房地产开发	100.00		直接设立
金融街重庆融拓置业有限公司	1,000	重庆市	重庆市江北区建新东路88号融景中心B塔25层	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆融玺置业有限公司	1,000	重庆市	重庆市九龙坡区华岩镇华龙大道213号附55号(第2号)	房地产开发		100.00	直接设立
常熟融展置业有限公司	2,000	常熟市	常熟市香山路88号	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆融航置业有限公司	2,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街167号附3号(自编号B分区)	房地产开发		100.00	直接设立
重庆金铎实业有限公司	1,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街167号附3号(自编号A分区)	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆裕隆实业有限公司	1,000	重庆市	重庆市沙坪坝区磁器口横街167号附3号	房地产开发		100.00	直接设立
金融街重庆融平置业有限公司	2,000	重庆市	重庆市两江新区礼嘉街道金海大道990号附3号2-13	房地产开发		100.00	直接设立
重庆金融街融迈置业有限公司	2,000	重庆市	重庆市两江新区复兴街道润龙路96号附1号	房地产开发		100.00	直接设立
上海杭钢嘉杰实业有限公司	120,145	上海市	上海市虹口区海伦路440号8层05单元	房地产开发	100.00		收购
上海静盛房地产开发有限公 司	1,000	上海市	上海市静安区安远路127号2幢1层C2室(集中登记地)	房地产开发	100.00		收购
上海融迈置业有限公司	2,000	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路492号(上海城桥经济开发区)	房地产开发		100.00	直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海融阳置业有限公司	2,000	上海市	上海市崇明区城桥镇乔松路 492 号(上海城 桥经济开发区)	房地产开发		100.00	直接设立
金融街(上海)投资有限公司	1,000	上海市	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	投资管理	100.00		直接设立
上海金树街商业管理有限 公司	1,000	上海市	上海市静安区中兴路 1683、1729 号 1 层 L1- 27 室	商业管理		100.00	直接设立
北京金树住房租赁有限公 司	100	北京市	北京市西城区月坛南街 1 号院 1 号楼 3 层 5-305B15 室	住房租赁		100.00	直接设立
苏州融太置业有限公司	10,000	苏州市	苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路 38 号 6 幢	房地产开发		80.00	直接设立
苏州金树街商业管理有限 公司	100	苏州市	苏州市吴中区太湖街道天颜路 188 号 T3-18 层	商业管理	100.00		直接设立
上海融栩实业有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区海宁路 137 号 7 层(集中登记 地)	投资管理		100.00	直接设立
无锡融展置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市新吴区新洲路 228 号	房地产开发		100.00	直接设立
上海融展置地有限公司	2,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 44 室	房地产开发		100.00	直接设立
上海融兴置地有限公司	10,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 52 室	房地产开发		100.00	直接设立
上海融御置地有限公司	10,000	上海市	上海市静安区共和路 169 号 2 层 53 室	房地产开发		100.00	直接设立
无锡融拓置业有限公司	2,000	无锡市	无锡市新吴区长江南路 35 号 C 栋二楼 439	房地产开发		100.00	直接设立
上海远乾企业管理咨询有 限公司	1,000	上海市	上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号 A 区 111-15	企业管理等		100.00	收购
上海远绪置业有限公司	1,000	上海市	上海市青浦区盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢 3 层 O 区 362 室	房地产开发		50.00	收购
金融街广州置业有限公司	10,000	广州市	广州市荔湾区鹤洞路 10 号 201	房地产开发	100.00		直接设立
佛山融展置业有限公司	1,000	佛山市	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街 道办事处 315 室(仅作办公场所使用,住所 申报)	房地产开发		100.00	直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州融麒投资有限公司	1,000	广州市	广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞路 10 号之一 105 房	投资管理	100.00		直接设立
广州融御置业有限公司	1,000	广州市	广州市番禺区市桥街长堤东路 363 号	房地产开发	100.00		直接设立
广州融方置业有限公司	1,000	广州市	广州市南沙区黄阁镇金茂中二街 3 号 1407 房	房地产开发		50.00	直接设立
广州融辰置业有限公司	1,000	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街 29 号夹层自编之四（仅限办公用途使用）	房地产开发	100.00		直接设立
广州融都置业有限公司	1,000	广州市	广州市花都区花东镇山前旅游大道 3 号九龙湖社区中心区门楼	房地产开发	100.00		直接设立
佛山融筑置业有限公司	1,000	佛山市	佛山市南海区丹灶镇仙湖环湖路 16 号融湖华庭 2 号楼 2 栋 102 铺	房地产开发	100.00		直接设立
广州金融街融展置业有限公司	1,000	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路 17 号自编 5 栋 448 室	房地产开发	100.00		直接设立
金融街（深圳）投资有限公司	10,000	深圳市	深圳市南山区粤海街道南海大道 1029 号 3 楼 301	投资管理	100.00		直接设立
深圳融平实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市光明区光明街道东周社区高新路研祥科技工业园二栋研发大楼 501	房地产开发	100.00		直接设立
深圳融辰实业有限公司	1,000	深圳市	深圳市坪山区坪山街道六联社区洋母帐老围二巷 4 号锦富大厦 A 座 6D	房地产开发	100.00		直接设立
金融街惠州惠阳置业有限公司	1,000	惠州市	惠州市惠阳区秋长白石村（宿舍 2）	房地产开发	100.00		直接设立
东莞融麒置业有限公司	1,000	东莞市	广东省东莞市茶山镇茶山南路 3 号 201 室	房地产开发	100.00		直接设立
深圳金禧美程旅行社有限公司	30	深圳市	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然八路 18 号深圳安华工业区 4 栋四层（东侧）412A	旅游服务业	100.00		直接设立
金融街惠州置业有限公司 （以下简称惠州置业）	43,000	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28		直接设立
惠州巽寮湾游艇会有限公司	3,000	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	场地租赁、体育健身、 游艇项目投资、游艇驾		91.28	直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
金融街(惠州)金禧丽景酒店管理有限责任公司	1,000	惠州市	惠东县巽寮管委会巽寮村海滨公路下侧(海世界二期 S2#商业)	驾驶员、摩托艇驾驶员培训、游艇会经营管理等企业管理、住宿餐饮服务、物业管理		91.28	收购
金融街控股(香港)有限公司	—	香港	香港鰂魚涌英皇道 979 号太古坊一座 18 楼 1801-03 室	投资、融资	100.00		直接设立
StartPlusInvestmentslimited(啟添投资有限公司)	—	英属维京群岛	VistraCorporateServicesCentre,WickhamsCay II,RoadTown,Tortola,VG1110,BVI	投资、融资		100.00	直接设立
PowerStriveLimited(振威有限公司)	—	英属维京群岛	VistraCorporateServicesCentre,WickhamsCay II,RoadTown,Tortola,VG1110,BVI	投资、融资		100.00	直接设立
StepmountLimited(晋步有限公司)	—	香港	香港鰂魚涌英皇道 979 号太古坊一座 18 楼 1801-03 室	投资、融资		100.00	直接设立
金融街成都置业有限公司	10,000	成都市	成都市青羊区鼓楼南街 101 号 1 栋 14 层 1412 号	房地产开发	100.00		直接设立
成都融方置业有限公司	1,000	成都市	四川省成都市成华区龙潭寺龙井路 6 号	房地产开发		100.00	直接设立
四川雅恒房地产开发有限公司	30,303	成都市	成都市新津县新平镇龙泰路 9 号	房地产开发		34.00	收购
成都裕诚置业有限公司	1,000	成都市	成都市新津县五津镇兴园 5 路 337 号	房地产开发		100.00	直接设立
成都中逸实业有限公司	34,451	成都市	成都市锦江区总府路 35 号 22 层 1 号	房地产开发	90.00		收购
金融街武汉置业有限公司	10,000	武汉市	武汉市青山区建设三路 1 栋 1-7 层 419 号	房地产开发	100.00		直接设立
湖北当代盛景投资有限公司	60,000	武汉市	武汉江夏经济开发区大桥新区文化路(武汉东湖学院对面)	房地产开发		80.00	股权收购
武汉融拓盛澜房地产开发有限公司	2,000	武汉市	武昌区临江大道 7 号 31 栋	房地产开发		60.00	直接设立
武汉金田房地产集团有限公司	3,000	武汉市	武汉市东西湖区走马岭走新路 601 号(13)	房地产开发		85.00	收购
金融街石家庄房地产开发有限公司	1,000	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街 19 号蓝钻名座 B601	房地产开发	100.00		直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
石家庄融朗企业管理服务有限公司	1,000	石家庄市	河北省石家庄市新华区北大街19号蓝钻名座B602	企业管理等		100.00	直接设立
北京金熙汇永晟企业管理有限公司	5,500	北京市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-53	企业管理		80.00	直接设立
北京金熙晟景企业管理有限公司	4,000	北京市	北京市石景山区石景山路54号院5号楼3层6-56	企业管理		80.00	直接设立
上海融鹏置业有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）	房地产开发		100.00	直接设立
重庆金融街融驰置业有限公司	1,000	重庆市	重庆市九龙坡区华岩镇华龙大道213号附55号（第1号）	房地产开发		100.00	直接设立
上海融文置业有限公司	2,000	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）	房地产开发		34.50	直接设立
上海融祯企业管理咨询有限公司	1,000	上海市	上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）	房地产经纪	100.00		直接设立
上海融捷置业有限公司	2,000	上海市	上海市宝山区沪太路6397号1-2层	房地产开发		100.00	直接设立
佛山融辰置业有限公司	1,000	佛山市	广东省佛山市顺德区陈村镇横三路弼教段2号融祺花园20栋101室（住所申报）	房地产开发		100.00	直接设立
苏州熠旦企业管理咨询有限公司	1,000	苏州市	苏州市吴中区横泾天鹅荡路2588号17幢4230室	房地产经纪	100.00		直接设立
惠州市德鸿置地有限公司	500	惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道仲恺五路87-6号	房地产开发		100.00	收购
固安融筑房地产开发有限公司	1,000	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学（固安）中试孵化基地5号楼202	房地产开发		100.00	直接设立
固安融兴房地产开发有限公司	1,000	固安市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区锦绣大道南侧、时代路西侧清华大学（固安）中试孵化基地5号楼201	房地产开发		100.00	直接设立
上海融廷置业有限公司	1,000	上海市	上海市奉贤区金碧路1990号1层	房地产开发		100.00	直接设立
北京慕城文化传播有限公司	50	北京市	北京市怀柔区慕田峪兴旺商品市场内B4-a（上）	文化传播		70.00	直接设立

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
无锡融乾置业有限公司	68,565	江苏省	无锡市锡山区安镇街道丹山路 78 号锡东创融大厦 A 座 302-33	房地产开发		51.00	直接设立
无锡融炜置业有限公司	33,625	江苏省	无锡市梁溪区上马墩路 158 号 538 室	房地产开发		51.00	直接设立
嘉兴融鹏交控置业有限公司	27,000	浙江省	浙江省嘉兴市海盐县沈荡镇镇中南路 165 号底层 1-22 号房	房地产开发		51.00	直接设立
苏州融焯置业有限公司	2,000	江苏省	昆山开发区春旭路 258 号东安大厦 701 室	房地产开发		34.50	直接设立
天津房开咨询有限公司	48,000	天津市	天津市南开区苑中北路 202 号	房地产开发		100.00	收购
天津创达房地产开发有限公司	96,800	天津市	天津市南开区黄河道与广开四马路交口西南侧格调春天花园 34-3、4-1305-04	房地产开发		100.00	收购

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

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

① 重要的非全资子公司

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

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,140,887,069.84	205,943,404.73	3,346,830,474.57	3,418,292,096.56	5,728,250.81	3,424,020,347.37
金融街（北京）商务园置业有限公司	1,748,355,263.85	131,421,354.70	1,879,776,618.55	641,331,566.13		641,331,566.13
湖北当代盛景投资有限公司	1,828,833,440.38	138,147,443.40	1,966,980,883.78	350,841,801.58	160,580,000.00	511,421,801.58
苏州融太置业有限公司	1,700,664,294.51	910.10	1,700,665,204.61	2,020,503,057.26	351,556,672.34	2,372,059,729.60

续（1）:

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

续（2）:

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

2、购买资产组

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

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

3、处置子公司

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

4、其他原因导致的合并范围的变动

公司名称	变动原因	日期
苏州金树街商业管理有限公司	设立	2025/7/18
成都融展置业有限公司	注销	2025/2/20
武汉融展企业管理咨询有限公司	注销	2025/6/28
苏州熠焱企业咨询管理有限公司	注销	2025/7/7
苏州熠皓企业咨询管理有限公司	注销	2025/7/18
苏州熠廷企业咨询管理有限公司	注销	2025/7/22
融展（深圳）实业有限公司	注销	2025/10/20
苏州熠循企业咨询管理有限公司	注销	2025/10/23
北京融轩企业管理服务有限公司	注销	2025/11/27
北京融程企业管理服务有限公司	注销	2025/11/27
苏州熠彤企业咨询管理有限公司	注销	2025/12/17

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

5、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

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

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要联营企业的主要财务信息

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

续：

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

(3) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

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

七、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

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

八、金融工具风险管理

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

1、风险管理目标和政策

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

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

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

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

（2）流动性风险

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

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

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

项 目	期末余额			合计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：				
货币资金	16,614,033,115.84			16,614,033,115.84
应收票据				
应收账款	442,629,998.93			442,629,998.93
其他应收款	4,693,978,353.92			4,693,978,353.92
其他流动资产	2,422,070,422.35			2,422,070,422.35
金融资产合计	24,172,711,891.04			24,172,711,891.04
短期借款				
应付票据	1,237,976.32			1,237,976.32
应付账款	4,350,091,872.64			4,350,091,872.64
其他应付款	3,847,981,129.19			3,847,981,129.19
一年内到期的非流动负债	2,013,361,952.38			2,013,361,952.38
长期借款		1,716,081,934.73	36,887,872,627.96	38,603,954,562.69
应付债券		32,095,951,329.47	2,438,840,649.60	34,534,791,979.07
租赁负债		61,355,435.57	115,270,213.39	176,625,648.96
金融负债和或有负债合计	10,212,672,930.53	33,873,388,699.77	39,441,983,490.95	83,528,045,121.25

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

（3）市场风险

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

利率风险

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

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

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

汇率风险

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

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

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

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

2、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

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

九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

（1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产 以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				
（1）权益工具投资			512,160,000.00	512,160,000.00
（二）投资性房地产				

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
1.出租的土地使用权				
2.出租的建筑物		39,072,066,055.66		39,072,066,055.66
3.持有并准备增值后转让的 土地使用权				

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

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

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

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

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

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

本公司最终控制方是北京市西城区国资委。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注六、5。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳融祺	本公司的合营企业
武汉两湖半岛	本公司的合营企业
北京石开	本公司的合营企业
惠州融拓	本公司的合营企业
昌金置业（注）	本公司的联营企业
昌融置业	本公司的联营企业
远和置业	本公司的联营企业
武夷地产	本公司的联营企业
融筑地产	本公司的联营企业
京石融宁	本公司的联营企业
北京绿交所	本公司的联营企业
北京融泰	本公司的联营企业
天津海鑫地产	本公司的联营企业
重庆科世金	本公司的联营企业
天津复地	本公司合营企业之子公司
无锡隽乾房地产开发有限公司 （以下简称无锡隽乾）	本公司联营企业之子公司

注：本期本公司之子公司金融街长安（北京）置业有限公司收购昌金置业 51% 的股权，原联营企业昌金置业自 2025 年 11 月 20 日起纳入合并范围，成为本公司之全资子公司。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
北京华融基础设施投资有限责任公司 （以下简称华融基础）	同受同一母公司控制
北京金融街酒店管理有限公司 （以下简称金融街酒店管理）	同受同一母公司控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 （以下简称第一太平物业）	同受同一母公司控制
北京金融街集团财务有限公司 （以下简称财务公司）	同受同一母公司控制
金融街物业股份有限公司 （以下简称金融街物业）	同受同一母公司控制
北京金融街住宅物业管理有限责任公司 （以下简称金融街住宅物业）	同受同一母公司控制
北京金融街里兹置业有限公司 （以下简称里兹置业）	同受同一母公司控制

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
北京金融街西环置业有限公司 （以下简称西环置业）	同受同一母公司控制
北京金通泰餐饮管理有限公司 （以下简称金通泰餐饮）	同受同一母公司控制
长城人寿保险股份有限公司 （以下简称长城人寿）	同受同一母公司控制
北京金融街书局有限公司 （以下简称金融街书局）	同受同一母公司控制
北京市正泽学校	同受同一母公司控制
惠东县巽寮正泽学校附属幼儿园有限公司 （以下简称巽寮正泽幼儿园）	同受同一母公司控制
北京市金融街惠泽幼儿园有限公司 （以下简称惠泽幼儿园）	同受同一母公司控制
惠东县巽寮金融街正泽学校 （以下简称巽寮正泽学校）	同受同一母公司控制
华利佳合酒店管理重庆有限公司 （以下简称华利佳合）	同受同一母公司控制
北京金禧丽泰酒店管理有限责任公司 （以下简称金禧丽泰）	同受同一母公司控制
北京怡己巷子餐饮管理有限公司 （以下简称怡己巷子）	同受同一母公司控制
金融街证券股份有限公司 （以下简称金融街证券）	同受同一母公司控制
北京金融街教育投资有限公司 （以下简称金融街教育投资）	同受同一母公司控制
北京金融街国际教育科技有限公司 （以下简称金融街国际教育）	同受同一母公司控制
北京金融街影院有限责任公司 （以下简称金融街影院）	本公司间接控股股东控制的公司
北京金融街服务中心有限公司 （以下简称金融街服务中心）	本公司间接控股股东控制的公司
北京菜市口百货股份有限公司 （以下简称菜市口百货）	本公司间接控股股东控制的公司
北京华融新媒广告有限公司 （以下简称新媒广告）	本公司间接控股股东控制的公司
北京华融文化投资有限公司 （以下简称华融文化）	本公司间接控股股东控制的公司
北京天桥盛世投资集团有限责任公司 （以下简称天桥盛世）	本公司间接控股股东控制的公司
上海睿宝医院管理有限公司 （以下简称上海睿宝医院）	本公司之母公司控制的公司的合营企业之子公司
北京仁泽教育咨询有限公司 （以下简称仁泽教育）	本公司之母公司控制的公司的合营企业
和谐健康保险股份有限公司 （以下简称和谐健康）	有重大影响的投资方
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
第一太平物业	物业管理	95,824,690.47	84,258,502.69
金融街物业	物业管理	63,465,515.99	77,561,531.04
金融街住宅物业	物业管理	287,774.00	259,516.00
长城人寿	保险费	1,223,799.94	1,761,132.74
和谐健康	保险费	775,831.96	314,412.00
金通泰餐饮	服务费	1,308,152.20	1,404,244.96
里兹置业	服务费	1,109,395.92	985,876.61
金禧丽泰	服务费	273,253.00	373,661.50
金融街集团	品牌使用费	268,440.29	278,679.20
金融街书局	活动成本	514,216.48	381,925.02
合计		165,051,070.25	167,579,481.76

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武夷地产	品牌使用费	11,017,920.38	20,016,244.41
金融街物业	车位销售	3,596,330.25	
京石融宁	代建服务费	4,716,981.13	4,716,981.13
仁泽教育	代建服务费	1,188,679.25	1,018,867.92
北京市正泽学校	代建服务费	470,754.72	
武夷地产	房地产经纪	3,939,273.74	10,693,644.39
天津复地	房地产经纪	3,200,016.90	4,860,661.32
融筑地产	房地产经纪	502,537.74	60,377.36
北京融泰	房地产经纪	340,787.74	2,166,901.89
惠州融拓	房地产经纪	268,200.41	1,705,354.82
天桥盛世	房地产经纪	207,557.97	677,468.85
远和置业	房地产经纪	150,943.40	22,731.13
天津海鑫地产	管理费	1,886,792.44	1,886,792.43
华利佳合	管理费	1,688,818.12	2,533,227.17
金融街影院	管理费	1,312,301.89	1,312,301.89
金融街证券	管理费	810,479.40	248,828.16
怡己巷子	管理费	591,317.04	
金融街酒店管理	管理费	424,528.30	510,303.24
长城人寿	管理费	420,739.82	381,009.74
第一太平物业	管理费	376,911.21	412,844.04
菜市口百货	管理费	290,289.42	68,440.52

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海睿宝医院	管理费	208,562.72	208,562.72
金融街服务中心	管理费	190,036.70	
金融街教育投资	管理费	107,589.70	
里兹置业	管理费	27,169.80	476,322.73
金融街国际教育	服务费	185,606.41	75,818.87
金融街集团	服务费	129,856.03	48,113.21
合 计		38,250,982.63	54,101,797.94

(2) 关联租赁情况

公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
北京市正泽学校	写字楼	10,674,846.86	7,739,823.43
惠泽幼儿园	写字楼	6,753,507.27	8,155,795.20
金融街服务中心	写字楼	3,653,148.24	3,653,148.23
北京绿交所	写字楼	3,371,691.36	4,475,211.43
金融街证券	写字楼	1,021,137.60	1,250,139.36
上海睿宝医院	写字楼	967,300.97	1,200,787.44
巽寮正泽学校	写字楼	648,993.12	326,765.28
金融街教育投资	写字楼	454,901.70	
巽寮正泽幼儿园	写字楼	124,616.25	90,787.68
第一太平物业	停车场	15,890,149.28	15,744,359.76
金融街物业	停车场	4,130,760.65	4,394,876.34
里兹置业	停车场	501,508.25	309,000.00
怡己巷子	商铺	3,946,083.44	3,771,911.13
华利佳合	商铺	1,361,064.04	1,413,384.39
菜市口百货	商铺	1,335,866.19	438,471.38
金融街影院	商铺	1,028,460.49	942,946.13
合 计		55,864,035.71	53,907,407.18

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	与本公司关系	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
北京金晟惠房地产开发有限公司	全资子公司	91,500.00	否
金融街重庆裕隆实业有限公司	全资子公司	69,400.00	否
金融街武汉置业有限公司	全资子公司	57,800.00	否
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	54,000.00	否
苏州融拓置业有限公司	全资子公司	17,240.95	否

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	与本公司关系	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
天津房开咨詢有限公司	全资子公司	9,153.58	否
北京金树住房租赁有限公司	全资子公司	2,800.00	否
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	控股子公司	1,260.00	否
合 计		303,154.53	

(4) 关联方资金收支情况

关联方	拆借金额
收到	
昌融置业	180,000,000.00
天津复地	80,900,000.00
北京石开	20,000,000.00
财务公司	850,000,000.00
支出	
华融基础	1,660,000,000.00
昌金置业	180,000,000.00
天津复地	80,900,000.00
武汉两湖半岛	29,700,000.00
财务公司	1,253,000,000.00

(5) 关联方利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
华融基础	63,666,666.67	99,550,000.00
财务公司	56,592,690.40	75,830,593.04

(6) 关联方利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
武汉两湖半岛	298,297,508.64	289,937,602.21
天津复地		61,080,506.30
昌金置业		13,880,026.22
昌融置业		10,949,496.86
远和置业	10,199,746.13	10,227,690.64
重庆科世金	1,931,176.61	2,208,783.25
财务公司	16,558,487.82	15,006,683.86

(7) 银行存款

项目名称	期末余额	上年年末余额
财务公司	1,117,604,941.29	1,260,675,010.11

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(8) 长期借款

项目名称	期末余额	上年年末余额
财务公司	1,641,000,000.00	2,044,000,000.00

(9) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	523.24 万元	896.57 万元

(10) 股权转让

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金融街酒店管理	债权及股权转让	497,750,797.43	

说明：2024 年 12 月 26 日，本公司与金融街酒店管理（曾用名北京金昊房地产开发有限公司）签订股权转让协议，将持有的金融街津门公司 100% 股权及对金融街津门公司的全部债权转让予金融街酒店管理，转让价款为 526,293,800.00 元。

根据协议约定，最终股权转让价款依据过渡期损益审计结果对合同约定的转让价款进行调整，双方确定最终交易价格为 497,750,797.43 元，其中债权转让价格 291,465,000.00 元，股权转让价格 206,285,797.43 元。

本公司已于 2025 年 3 月 31 日完成金融街津门公司的股权转让相关变更手续，截至 2025 年 12 月 31 日止，已收取全部股权转让价款。

(11) 资产转让

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金融街酒店管理	资产转让	271,667,105.13	

说明：2025 年 2 月 28 日，本公司与金融街酒店管理签订资产转让协议，将持有的惠州金海湾喜来登度假酒店转让予金融街酒店管理，转让价款为 275,555,000.00 元。

根据双方签订的补充协议及确认函，交易尾款在确定过渡期差异项目后结算支付，经过渡期审计，双方最终确认剩余尾款为 23,667,605.13 元，资产交易总价款为 271,667,105.13 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司已完成上述酒店房产的移交过户，已于 2025 年 10 月 31 日完成全部资产交接，截至 2025 年 12 月 31 日止，已收取全部资产转让价款。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	第一太平物业	24,025,899.66	370,397.54	21,596,988.80	1,468,662.24
	武夷地产	14,079,189.61		24,985,388.90	
	深圳融祺	8,948,980.97		52,153,317.18	
	巽寮正泽学校	4,896,941.76	1,657,124.76	4,247,948.64	691,794.77
	巽寮正泽幼儿园	3,120,609.69	1,251,172.25	2,995,993.44	539,378.69
	天津复地	2,061,785.92		1,229,788.00	

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	新媒广告	884,641.43	385,261.34	884,641.43	368,099.30
	融筑地产	532,690.00			
	北京市正泽学校	499,000.00			
	金融街物业	266,397.31	60,266.80	221,785.79	55,420.32
	里兹置业	228,024.00			
	怡己巷子	195,543.56			
	远和置业	175,897.00		15,897.00	
	惠州融拓	13,000.00		648,355.61	
	华利佳合			2,211,938.89	
	北京融泰			501,622.00	
合计		59,928,600.91	3,724,222.69	111,693,665.68	3,123,355.32
预付款项	金融街住宅物业	519,396.97			
	金融街集团	115,157.39		28,867.97	
	第一太平物业	13,810.91		6,816,019.80	
	和谐健康			432,671.95	
合计		648,365.27		7,277,559.72	
其他应收款	武汉两湖半岛	3,185,045,495.22		2,839,150,136.06	
	天津复地	1,737,755,753.23	902,984,000.00	1,737,755,753.23	902,984,000.00
	远和置业	334,169,797.27	3,982,600.00	323,358,066.37	
	融筑地产	88,875,600.00		88,875,600.00	
	重庆科世金	75,603,633.83	75,603,633.83	73,556,586.62	73,556,586.62
	西环置业	8,779,592.13	349,001.25	487,500.00	305,760.00
	第一太平物业	4,841,002.28	733,537.17	12,307,958.34	5,392,016.31
	深圳融祺	3,190,782.60			
	北京融泰	2,940,829.95		2,940,829.95	
	武夷地产	933,529.12		1,219,115.16	
	金融街物业	923,773.01	186,787.28	737,973.97	111,097.00
	里兹置业	445,954.05		449,169.75	
	北京石开	3,023.17		145,520.46	
	昌融置业			180,000,000.00	
	昌金置业			172,954,559.56	
合计		5,443,508,765.86	983,839,559.53	5,433,938,769.47	982,349,459.93

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	第一太平物业	35,608,718.20	18,241,667.61
	金融街物业	4,604,476.41	6,287,211.62
	里兹置业		132,393.03
合计		40,213,194.61	24,661,272.26

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	北京石开	20,000,000.00	
	金融街物业	19,539,584.03	35,915,724.11
	第一太平物业	17,370,476.62	27,731,154.89
	无锡隽乾	9,971,949.45	9,971,949.45
	金融街住宅物业	4,670,416.11	
	惠泽幼儿园	1,650,095.46	2,140,896.24
	北京市正泽学校	1,540,887.30	1,540,887.30
	金融街服务中心	953,281.40	953,281.40
	金融街教育投资	871,937.79	
	北京绿交所	766,476.00	1,021,968.00
	金融街影院	503,500.00	503,500.00
	菜市口百货	476,340.10	592,216.65
	上海睿宝医院	386,236.17	386,236.17
	武夷地产	374,356.11	279,386,985.22
	华利佳合	355,645.15	355,645.15
	怡己巷子	201,025.00	
	远和置业	184,995.00	184,995.00
	华融基础		1,660,000,000.00
和谐健康		633,700.00	
合 计		79,817,201.69	2,021,319,139.58
预收款项	金融街服务中心	1,734,254.14	1,734,254.20
	北京市正泽学校	1,540,887.30	
	北京绿交所	1,240,848.00	
	金融街教育投资	238,823.39	
	上海睿宝医院	84,090.64	117,445.85
	金融街酒店管理		263,146,900.00
合 计		4,838,903.47	264,998,600.05
合同负债	武夷地产	159,439.63	
	金融街服务中心	138,004.67	
	天津复地	3,152.24	1,418,246.58
	仁泽教育		207,547.17
合 计		300,596.54	1,625,793.75

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十、5、(3)。

截至 2025 年 12 月 31 日止，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 245,743 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况

根据公司 2026 年 4 月 27 日召开的第十届董事会第五十一次会议审议通过的《公司 2025 年度利润分配预案》，公司不进行现金分红，亦不进行资本公积转增股本和送红股。该预案尚需报经公司股东会审议通过。

2、定向永续债权融资暨关联交易

公司 2026 年 3 月 31 日召开第十届董事会第四十八次会议，审议通过《关于向控股股东北京金融街投资（集团）有限公司进行定向永续债权融资暨关联交易的议案》，拟与控股股东金融街集团签署相关协议，进行永续债权融资 20 亿元。

截至 2026 年 4 月 27 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

分部报告

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

本公司报告分部包括：地区分部

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

分部利润或亏损、资产及负债

项 目	主营业务收入	主营业务成本	营业利润	资产总额	负债总额
京津冀	4,499,565,878.43	3,482,267,304.55	-553,603,679.51	158,608,513,005.40	121,562,964,692.09
长三角	1,675,631,622.05	1,428,835,278.18	-1,149,295,589.88	27,473,081,709.03	26,448,220,348.84
大湾区	511,536,890.48	755,364,520.55	-1,114,992,353.39	8,441,708,576.94	11,564,388,688.34
成渝	862,724,488.62	844,997,039.53	-725,464,257.71	7,846,531,226.79	10,070,374,215.93
长江中游	721,032,793.79	928,711,309.44	-725,275,620.63	6,753,112,935.55	7,896,571,772.61
香港			845,909.99	49,081,123.68	
分部间抵销	-272,126,427.20	-272,817,662.11	-915,121,987.64	-93,995,904,356.47	-83,671,329,550.20
合 计	7,998,365,246.17	7,167,357,790.14	-5,182,907,578.77	115,176,124,220.92	93,871,190,167.61

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：0-6个月	8,289,031.44	22,563,819.72
6个月-1年	1,818,306.48	10,484,776.86
1年以内小计：	10,107,337.92	33,048,596.58
1至2年	5,660,268.31	1,115,338.99
2至3年	1,115,338.99	278,233.20
3年以上	5,762,798.55	5,904,565.35
小计	22,645,743.77	40,346,734.12
减：坏账准备	3,418,680.93	2,758,282.94
合计	19,227,062.84	37,588,451.18

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	22,645,743.77	100.00	3,418,680.93	15.10	19,227,062.84
其中：					
应收内部关联方	406,581.21	1.80			406,581.21
应收其他客户	22,239,162.56	98.20	3,418,680.93	15.37	18,820,481.63
合计	22,645,743.77	100.00	3,418,680.93	15.10	19,227,062.84

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	40,346,734.12	100.00	2,758,282.94	6.84	37,588,451.18
其中：					
应收内部关联方	224,401.32	0.56			224,401.32
应收其他客户	40,122,332.80	99.44	2,758,282.94	6.87	37,364,049.86
合计	40,346,734.12	100.00	2,758,282.94	6.84	37,588,451.18

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	9,700,756.71	42,184.71	0.43
其中：0-6个月	7,882,450.23		
6个月-1年	1,818,306.48	42,184.71	2.32
1至2年	5,660,268.31	571,121.08	10.09
2至3年	1,115,338.99	295,676.37	26.51
3年以上	5,762,798.55	2,509,698.77	43.55
合计	22,239,162.56	3,418,680.93	15.37

组合计提项目：应收其他客户（续）

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	32,824,195.26	176,144.24	0.54
其中：0-6个月	22,339,418.40		
6个月-1年	10,484,776.86	176,144.24	1.68
1至2年	1,115,338.99	72,050.88	6.46
2至3年	278,233.20	53,198.18	19.12
3年以上	5,904,565.35	2,456,889.64	41.61
合计	40,122,332.80	2,758,282.94	6.87

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	2,758,282.94
本期计提	660,397.99
本期收回或转回	
本期核销	
期末余额	3,418,680.93

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京金荣客文化发展有限公司	5,304,735.60	23.42	718,386.48
第一太平物业	2,973,641.76	13.13	115,533.92
湘西土家族苗族自治州人民政府驻京办事处	2,087,367.00	9.22	909,048.33
中国证券监督管理委员会北京监管局	1,935,464.18	8.55	90,614.52
深圳市宝能投资集团有限公司	1,846,771.20	8.16	804,268.86
合计	14,147,979.74	62.48	2,637,852.11

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利		64,000,000.00
其他应收款	68,489,433,555.17	72,678,162,587.96
合 计	68,489,433,555.17	72,742,162,587.96

(1) 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
北京金融街购物中心有限公司		64,000,000.00
减：坏账准备		
合 计		64,000,000.00

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
其中：0-6个月	5,138,136,061.73	4,001,170,491.20
6个月-1年	10,650,445,658.99	7,485,728,807.94
1年以内小计：	15,788,581,720.72	11,486,899,299.14
1至2年	8,453,248,337.35	27,032,907,658.93
2至3年	16,345,779,758.27	12,686,360,564.43
3年以上	28,039,572,222.52	21,606,278,000.65
小 计	68,627,182,038.86	72,812,445,523.15
减：坏账准备	137,748,483.69	134,282,935.19
合 计	68,489,433,555.17	72,678,162,587.96

② 按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、备用金、押金	15,516.18		15,516.18	8,716.18		8,716.18
代付公维基金、水泥基金等	522,788.00		522,788.00	671,523.30		671,523.30
往来款	68,626,457,131.68	137,748,483.69	68,488,708,647.99	72,811,209,018.35	133,969,335.19	72,677,239,683.16
其他	186,603.00		186,603.00	556,265.32	313,600.00	242,665.32
合 计	68,627,182,038.86	137,748,483.69	68,489,433,555.17	72,812,445,523.15	134,282,935.19	72,678,162,587.96

③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	68,495,521,056.85	0.01	6,087,501.68	68,489,433,555.17
应收押金、备用金、保证金	15,516.18			15,516.18
应收内部关联方	68,194,789,157.32			68,194,789,157.32
应收联营、合营企业	284,175,544.07	0.27	761,200.00	283,414,344.07
应收其他客户	16,540,839.28	32.20	5,326,301.68	11,214,537.60
合计	68,495,521,056.85	0.01	6,087,501.68	68,489,433,555.17

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	131,660,982.01	100.00	131,660,982.01	
重庆科世金	75,603,633.83	100.00	75,603,633.83	
南昌金寰	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	72,682,831,588.35	0.01	4,669,000.39	72,678,162,587.96
应收押金、备用金、保证金	8,716.18			8,716.18
应收内部关联方	72,048,301,684.26			72,048,301,684.26
应收联营、合营企业	626,304,989.66			626,304,989.66
应收其他客户	8,216,198.25	56.83	4,669,000.39	3,547,197.86
合计	72,682,831,588.35	0.01	4,669,000.39	72,678,162,587.96

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	129,613,934.80	100.00	129,613,934.80	
重庆科世金	73,556,586.62	100.00	73,556,586.62	
南昌金寰	56,057,348.18	100.00	56,057,348.18	

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	4,669,000.39		129,613,934.80	134,282,935.19
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	1,418,501.29		2,047,047.21	3,465,548.50
期末余额	6,087,501.68		131,660,982.01	137,748,483.69

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
金融街武汉置业有限公司	往来款	5,035,607,285.51	0 至 3 年、3 年以上	7.34	
上海融兴置地有限公司	往来款	4,789,416,616.31	1 年以内	6.98	
廊坊市融方房地产开发有限公司	往来款	4,568,078,055.74	0 至 3 年、3 年以上	6.66	
金融街（天津）置业有限公司	往来款	3,864,070,537.43	0 至 3 年、3 年以上	5.63	
金融街融兴（天津）置业有限公司	往来款	3,853,755,540.70	0 至 3 年、3 年以上	5.62	
合计		22,110,928,035.69		32.23	

3、长期股权投资

项目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,919,370,333.55		8,919,370,333.55	8,919,370,333.55		8,919,370,333.55
对联营企业投资	112,277,328.48		112,277,328.48	99,902,278.15		99,902,278.15
合计	9,031,647,662.03		9,031,647,662.03	9,019,272,611.70		9,019,272,611.70

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
金融街（北京）置业有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
金融街（遵化）产城融合发展有限公司	210,935,200.00			210,935,200.00		

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
遵化融融房地产开发有限公司	24,986,051.15			24,986,051.15		
金融街（北京）置地有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街融辰（北京）置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京怡泰汽车修理有限责任公司	118,787,373.94			118,787,373.94		
金融街长安（北京）置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
金融街（北京）商务园置业有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
北京金融街奕兴置业有限公司	954,937,200.00			954,937,200.00		
北京奕环天和置业有限公司	51,208,000.00			51,208,000.00		
北京金融街奕兴天官置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00			141,846,400.00		
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00			8,156,400.00		
北京金融街资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金融街购物中心有限公司	99,972,448.39			99,972,448.39		
北京金融街京西置业有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
金融街（天津）置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街津塔（天津）置业有限公司	99,750,000.00			99,750,000.00		
融信（天津）投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35			434,035,699.35		
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11			1,967,691,430.11		
上海静盛房地产开发有限公司	123,252,982.25			123,252,982.25		
金融街（上海）投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街广州置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
广州金融街融展置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街（深圳）投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90			722,886,611.90		
金融街控股（香港）有限公司	260,290,000.00			260,290,000.00		
金融街成都置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
成都中逸实业有限公司	660,534,536.46			660,534,536.46		
金融街武汉置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
固安融兴房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
固安融筑房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街石家庄房地产开发有限公司						
上海融祯企业管理咨询有限公司						
苏州熠旦企业管理咨询有限公司						
合 计	8,919,370,333.55			8,919,370,333.55		

金融街控股股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
联营企业									
北京绿交所	99,902,278.15			654,712.46				11,720,337.87	112,277,328.48

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	402,585,035.77	109,014,349.76	462,417,850.39	95,103,175.20

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	830,487,469.77	720,270,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	654,712.46	37,476.10
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益	-28,530,689.09	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	11,026,649.79	16,419,389.26
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	317,169.85	
其他		-542,506.57
合计	813,955,312.78	736,184,358.79

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-4,488,676.68	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,476,470.91	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-331,597,830.15	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,053.03	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-48,785,158.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,469,352.15	
非经常性损益总额	-356,914,788.87	
减：非经常性损益的所得税影响数	-83,699,522.99	
非经常性损益净额	-273,215,265.88	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-8,018,270.47	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-265,196,995.41	

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-24.25	-1.80	-1.80
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-23.06	-1.71	-1.71

每股收益的计算	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的净利润	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52
其中：持续经营净利润	-5,384,226,184.53	-11,083,720,499.52
终止经营净利润		
基本每股收益	-1.80	-3.71
其中：持续经营基本每股收益	-1.80	-3.71
终止经营基本每股收益		
稀释每股收益	-1.80	-3.71
其中：持续经营稀释每股收益	-1.80	-3.71
终止经营稀释每股收益		

