

审计报告

中瑞岳华审字[2013]第 3185 号

金融街控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金融街控股股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司(统称“贵集团”)财务报表,包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表、2012 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映；(2)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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，上述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股份有限公司及其子公司 2012 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2012 年度的合并经营成果和合并现金流量，以及金融街控股股份有限公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：潘帅

中国 北京

中国注册会计师：戴志艳

2013 年 04 月 01 日

合并资产负债表

2012年12月31日

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产:			
货币资金	七、1	11,380,518,595.11	9,234,381,010.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	241,286,711.67	210,591,565.69
预付款项	七、4	2,706,818,748.77	2,826,506,843.41
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、3	104,099,015.85	112,584,575.34
买入返售金融资产			
存货	七、5	37,678,629,292.78	31,863,076,549.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	2,107,257,028.17	2,141,079,688.15
流动资产合计		54,218,609,392.35	46,388,220,232.36
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、7	13,263,396.70	12,798,234.93
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	318,646,780.92	318,388,373.02
投资性房地产	七、9	11,581,316,158.95	9,081,374,956.30
固定资产	七、10	2,637,304,298.20	2,727,295,126.96
在建工程	七、11		976,207.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、12	810,139,808.72	697,276,376.50
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、13	14,761.84	416,397.78
递延所得税资产	七、14	214,473,938.68	249,683,541.17
其他非流动资产	七、16	236,559,195.36	245,672,467.32
非流动资产合计		15,811,718,339.37	13,333,881,680.98
资产总计		70,030,327,731.72	59,722,101,913.34

法定代表人: 刘世春 总经理: 吕洪 财务总监: 张梅华 财务部负责人: 叶景

合并资产负债表(续)

2012年12月31日

编制单位:金融街控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	七、18	7,240,000,000.00	800,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、19	2,928,364,817.28	2,068,354,845.73
预收款项	七、20	14,465,309,794.70	13,623,661,952.76
应付职工薪酬	七、21	173,428,873.87	147,662,397.19
应交税费	七、22	1,592,251,200.52	1,202,622,736.15
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、23	945,125,005.90	1,642,668,539.52
一年内到期的非流动负债	七、24	3,367,694,693.72	10,609,656,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		30,712,174,385.99	30,094,626,471.35
非流动负债:			
长期借款	七、25	13,436,664,563.65	6,611,353,261.31
应付债券	七、26	3,416,501,550.05	3,444,219,281.76
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,419,425,372.31	1,076,509,825.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,272,591,486.01	11,132,082,368.85
负债合计		48,984,765,872.00	41,226,708,840.20
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、27	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00
资本公积	七、28	7,310,957,199.07	7,596,247,624.90
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	七、29	705,980,517.65	688,822,754.72
一般风险准备			
未分配利润	七、30	8,750,035,619.42	6,800,703,544.00
外币报表折算差额			
归属于母公司股东的所有者权益合计		19,794,053,145.14	18,112,853,732.62
少数股东权益		1,251,508,714.58	382,539,340.52
所有者权益合计		21,045,561,859.72	18,495,393,073.14
负债和所有者权益总计		70,030,327,731.72	59,722,101,913.34

法定代表人:刘世春

总经理:吕洪

财务总监:张梅华

财务部负责人:叶景

合并利润表

2012年度

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		17,233,868,061.31	9,637,282,533.87
其中: 营业收入	七、31	17,233,868,061.31	9,637,282,533.87
二、营业总成本		14,890,154,657.71	7,934,497,840.91
其中: 营业成本	七、31	11,811,128,209.15	5,409,683,036.74
营业税金及附加	七、32	1,635,386,575.96	1,157,700,803.66
销售费用	七、33	484,629,525.44	399,134,613.47
管理费用	七、34	558,716,231.46	503,748,903.88
财务费用	七、35	379,531,005.63	265,401,115.80
资产减值损失	七、38	20,763,110.07	198,829,367.36
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、36	1,224,908,653.05	1,111,427,126.61
投资收益(损失以“-”号填列)	七、37	3,599,087.20	59,209,008.51
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		258,407.90	728,734.30
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,572,221,143.85	2,873,420,828.08
加: 营业外收入	七、39	118,945,626.36	8,947,556.41
减: 营业外支出	七、40	27,678,410.18	5,382,291.68
其中: 非流动资产处置损失		251,453.65	86,843.21
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,663,488,360.03	2,876,986,092.81
减: 所得税费用	七、41	966,945,491.67	819,333,994.89
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,696,542,868.36	2,057,652,097.92
归属于母公司所有者的净利润		2,269,197,819.25	2,017,512,321.58
少数股东损益		427,345,049.11	40,139,776.34
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	七、42	0.75	0.67
(二)稀释每股收益	七、42	0.75	0.67
七、其他综合收益	七、43	348,871.32	-48,674,657.96
八、综合收益总额		2,696,891,739.68	2,008,977,439.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,269,546,690.57	1,968,837,663.62
归属于少数股东的综合收益总额		427,345,049.11	40,139,776.34

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部负责人: 叶景

合并现金流量表

2012年度

编制单位:金融街控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,884,860,840.11	14,455,653,422.09
收到的税费返还		35,663,746.76	6,283,822.64
收到其他与经营活动有关的现金	七、44	405,343,133.87	767,820,200.47
经营活动现金流入小计		18,325,867,720.74	15,229,757,445.20
购买商品、接受劳务支付的现金		16,726,073,191.50	12,310,793,855.70
支付给职工以及为职工支付的现金		546,116,009.11	433,196,619.64
支付的各项税费		1,996,998,433.69	2,743,366,901.35
支付其他与经营活动有关的现金	七、44	982,583,879.64	1,967,857,488.88
经营活动现金流出小计		20,251,771,513.94	17,455,214,865.57
经营活动产生的现金流量净额		-1,925,903,793.20	-2,225,457,420.37
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			64,828,168.42
取得投资收益收到的现金		3,340,679.30	3,791,283.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		148,354,604.04	69,182.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			484,876,699.13
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		151,695,283.34	553,565,334.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,436,670.25	81,431,935.99
投资支付的现金			834,400,381.48
质押贷款净增加额			
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		23,436,670.25	915,832,317.47
投资活动产生的现金流量净额		128,258,613.09	-362,266,983.14
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		588,000,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		588,000,000.00	
取得借款收到的现金		19,049,343,175.66	7,476,292,822.39
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,637,343,175.66	7,476,292,822.39
偿还债务支付的现金		13,037,702,783.64	7,395,465,340.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,318,880,932.56	2,165,892,647.20
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		95,044,972.20	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、44	336,970,000.00	
筹资活动现金流出小计		15,693,553,716.20	9,561,357,987.93
筹资活动产生的现金流量净额		3,943,789,459.46	-2,085,065,165.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-6,694.77	30,139.39
五、现金及现金等价物净增加额		2,146,137,584.58	-4,672,759,429.66
加:期初现金及现金等价物余额		9,234,381,010.53	13,907,140,440.19
六、期末现金及现金等价物余额		11,380,518,595.11	9,234,381,010.53

法定代表人:刘世春

总经理:吕洪

财务总监:张梅华

财务部负责人:叶景

合并所有者权益变动表（一）

2012年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,644,922,282.86			572,191,434.74		5,656,458,299.68		342,399,564.18	17,243,051,390.46
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,027,079,809.00	7,644,922,282.86			572,191,434.74		5,656,458,299.68		342,399,564.18	17,243,051,390.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号		-48,674,657.96			116,631,319.98		1,144,245,244.32		40,139,776.34	1,252,341,682.68
（一）净利润							2,017,512,321.58		40,139,776.34	2,057,652,097.92
（二）其他综合收益		-48,674,657.96								-48,674,657.96
上述（一）和（二）小计		-48,674,657.96					2,017,512,321.58		40,139,776.34	2,008,977,439.96
（三）股东投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配					116,631,319.98		-873,267,077.26			-756,635,757.28
1.提取盈余公积					116,631,319.98		-116,631,319.98			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配							-756,635,757.28			-756,635,757.28
4.其他										
（五）股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,596,247,624.90			688,822,754.72		6,800,703,544.00		382,539,340.52	18,495,393,073.14

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部负责人：叶景

合并所有者权益变动表（二）

2012年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数									
	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,596,247,624.90			688,822,754.72		6,800,703,544.00		382,539,340.52	18,495,393,073.14
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	3,027,079,809.00	7,596,247,624.90			688,822,754.72		6,800,703,544.00		382,539,340.52	18,495,393,073.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号		-285,290,425.83			17,157,762.93		1,949,332,075.42		868,969,374.06	2,550,168,786.58
（一）净利润							2,269,197,819.25		427,345,049.11	2,696,542,868.36
（二）其他综合收益		348,871.32								348,871.32
上述（一）和（二）小计		348,871.32					2,269,197,819.25		427,345,049.11	2,696,891,739.68
（三）股东投入和减少资本		-285,639,297.15							536,669,297.15	251,030,000.00
1.所有者投入资本									588,000,000.00	588,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-285,639,297.15							-51,330,702.85	-336,970,000.00
（四）利润分配					17,157,762.93		-319,865,743.83		-95,044,972.20	-397,752,953.10
1.提取盈余公积					17,157,762.93		-17,157,762.93			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配							-302,707,980.90		-95,044,972.20	-397,752,953.10
4.其他										
（五）股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,310,957,199.07			705,980,517.65		8,750,035,619.42		1,251,508,714.58	21,045,561,859.72

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部负责人：叶景

母公司资产负债表

2012年12月31日

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产:			
货币资金		5,660,034,069.99	4,964,017,589.73
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	6,807,735.98	9,667,791.87
预付款项		34,245,246.87	26,600,994.67
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	12,843,493,631.43	13,788,391,656.08
买入返售金融资产			
存货		11,981,275,169.67	4,656,467,394.72
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,357,618,639.83	894,820,309.93
流动资产合计		31,883,474,493.77	24,339,965,737.00
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		13,263,396.70	12,798,234.93
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	7,151,582,286.32	6,794,612,286.32
投资性房地产		2,051,093,944.32	1,737,778,131.88
固定资产		791,811,568.48	766,999,916.32
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		367,917,853.79	244,533,314.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		41,101,827.99	41,317,238.79
其他非流动资产		236,559,195.36	245,672,467.32
非流动资产合计		10,653,330,072.96	9,843,711,590.43
资产总计		42,536,804,566.73	34,183,677,327.43

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部负责人: 叶景

母公司资产负债表(续)

2012年12月31日

编制单位:金融街控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		5,740,000,000.00	800,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		439,254,919.06	496,297,407.46
预收款项		6,831,268,957.02	1,065,061,558.89
应付职工薪酬		123,284,941.45	99,742,974.11
应交税费		239,274,487.63	17,988,160.85
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,128,494,764.49	4,913,551,221.76
一年内到期的非流动负债		1,800,000,000.00	6,230,926,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,301,578,069.65	13,623,567,323.07
非流动负债:			
长期借款		5,806,430,730.88	3,020,373,754.86
应付债券		3,416,501,550.05	3,444,219,281.76
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		310,873,295.78	263,314,567.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,533,805,576.71	6,727,907,603.67
负债合计		28,835,383,646.36	20,351,474,926.74
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		3,027,079,809.00	3,027,079,809.00
资本公积		7,634,056,027.41	7,633,707,156.09
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		705,980,517.65	688,822,754.72
一般风险准备			
未分配利润		2,334,304,566.31	2,482,592,680.88
外币报表折算差额			
归属于母公司股东的所有者权益合计		13,701,420,920.37	13,832,202,400.69
少数股东权益			
所有者权益合计		13,701,420,920.37	13,832,202,400.69
负债和所有者权益总计		42,536,804,566.73	34,183,677,327.43

法定代表人:刘世春

总经理:吕洪

财务总监:张梅华

财务部负责人:叶景

母公司利润表

2012年度

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		255,598,799.48	1,045,867,927.26
其中: 营业收入	十三、4	255,598,799.48	1,045,867,927.26
二、营业总成本		481,445,528.51	899,214,975.31
其中: 营业成本	十三、4	101,286,921.23	612,926,157.69
营业税金及附加		17,357,428.67	84,983,775.61
销售费用		69,959,547.89	64,045,055.00
管理费用		264,513,488.66	196,060,650.72
财务费用		29,968,937.31	-49,412,309.25
资产减值损失		-1,640,795.25	-9,388,354.46
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		170,475,705.52	49,613,899.12
投资收益(损失以“-”号填列)	十三、5	214,402,293.93	1,028,603,264.47
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		159,031,270.42	1,224,870,115.54
加: 营业外收入		1,258,523.46	8,694,100.28
减: 营业外支出		645,453.65	1,557,536.39
其中: 非流动资产处置损失		251,453.65	63,436.39
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		159,644,340.23	1,232,006,679.43
减: 所得税费用		-11,933,289.03	65,693,479.66
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		171,577,629.26	1,166,313,199.77
归属于母公司所有者的净利润		171,577,629.26	1,166,313,199.77
少数股东损益			
六、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			
七、其他综合收益		348,871.32	-48,674,657.96
八、综合收益总额		171,926,500.58	1,117,638,541.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		171,926,500.58	1,117,638,541.81
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部负责人: 叶景

母公司现金流量表

2012年度

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,955,202,539.83	1,860,999,825.45
收到的税费返还		20,079,851.89	
收到其他与经营活动有关的现金		31,587,802,773.55	14,963,829,317.20
经营活动现金流入小计		37,563,085,165.27	16,824,829,142.65
购买商品、接受劳务支付的现金		6,628,178,770.16	1,504,720,039.07
支付给职工以及为职工支付的现金		157,315,919.43	112,688,343.48
支付的各项税费		257,597,167.02	380,843,406.90
支付其他与经营活动有关的现金		31,546,504,058.67	16,421,637,781.89
经营活动现金流出小计		38,589,595,915.28	18,419,889,571.34
经营活动产生的现金流量净额		-1,026,510,750.01	-1,595,060,428.69
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			64,828,168.42
取得投资收益收到的现金		214,402,293.93	975,524,501.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额			
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		214,402,293.93	1,040,352,670.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金		11,591,755.00	5,162,576.92
投资支付的现金		356,970,000.00	906,863,680.00
质押贷款净增加额			
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		368,561,755.00	912,026,256.92
投资活动产生的现金流量净额		-154,159,461.07	128,326,413.49
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		11,499,343,175.66	4,136,432,822.39
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,499,343,175.66	4,136,432,822.39
偿还债务支付的现金		8,204,212,199.64	4,921,292,997.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,418,440,932.60	1,597,175,754.09
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		9,622,653,132.24	6,518,468,751.09
筹资活动产生的现金流量净额		1,876,690,043.42	-2,382,035,928.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,352.08	-5,347.77
五、现金及现金等价物净增加额		696,016,480.26	-3,848,775,291.67
加: 期初现金及现金等价物余额		4,964,017,589.73	8,812,792,881.40
六、期末现金及现金等价物余额		5,660,034,069.99	4,964,017,589.73

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部负责人: 叶景

母公司所有者权益变动表（一）

2012年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,682,381,814.05			572,191,434.74		2,189,546,558.37			13,471,199,616.16
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,027,079,809.00	7,682,381,814.05			572,191,434.74		2,189,546,558.37			13,471,199,616.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号		-48,674,657.96			116,631,319.98		293,046,122.51			361,002,784.53
（一）净利润							1,166,313,199.77			1,166,313,199.77
（二）其他综合收益		-48,674,657.96								-48,674,657.96
上述（一）和（二）小计		-48,674,657.96					1,166,313,199.77			1,117,638,541.81
（三）股东投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配					116,631,319.98		-873,267,077.26			-756,635,757.28
1.提取盈余公积					116,631,319.98		-116,631,319.98			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配							-756,635,757.28			-756,635,757.28
4.其他										
（五）股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,633,707,156.09			688,822,754.72		2,482,592,680.88			13,832,202,400.69

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部负责人：叶景

母公司所有者权益变动表（二）

2012年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数									
	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	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,633,707,156.09			688,822,754.72		2,482,592,680.88			13,832,202,400.69
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,027,079,809.00	7,633,707,156.09			688,822,754.72		2,482,592,680.88			13,832,202,400.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号		348,871.32			17,157,762.93		-148,288,114.57			-130,781,480.32
（一）净利润							171,577,629.26			171,577,629.26
（二）其他综合收益		348,871.32								348,871.32
上述（一）和（二）小计		348,871.32					171,577,629.26			171,926,500.58
（三）股东投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配					17,157,762.93		-319,865,743.83			-302,707,980.90
1.提取盈余公积					17,157,762.93		-17,157,762.93			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配							-302,707,980.90			-302,707,980.90
4.其他										
（五）股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,634,056,027.41			705,980,517.65		2,334,304,566.31			13,701,420,920.37

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部负责人：叶景

金融街控股股份有限公司
2012 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

金融街控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)及其子公司(统称“本集团”), 原名重庆华亚现代纸业股份有限公司, 成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资(集团)有限公司(原北京金融街建设集团), 截止 2012 年 12 月 31 日, 该公司持有本公司股权为 80,360.65 万股, 持股比例为 26.55%。

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。

公司注册住所为北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层。法定代表人为刘世春。主要经营范围为房地产开发, 销售商品房; 物业管理; 新技术及产品项目投资; 技术开发; 技术服务; 技术咨询; 停车服务; 出租办公用房、商业用房; 健身服务; 劳务服务; 打字; 复印; 会议服务; 技术培训; 承办展览展示; 饭店管理; 餐饮管理; 企业形象策划; 组织文化交流活动; 销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装; 货物进出口、技术进出口、代理进出口; 以下项目仅限分公司经营: 住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售烟卷、图书期刊。

本集团财务报表于 2013 年 4 月 1 日已经公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企

业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《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》(2010 年修订)的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团 2012 年 12 月 31 日的财务状况及 2012 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下

的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置

日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。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。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。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报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，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，相关的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。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

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

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

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

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

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

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

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本集团将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。如持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十六条规定的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本集团将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金

融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

(3) 金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计

量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。通常按账龄划分为若干组合,根据应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。

坏账准备计提比例为:

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
0-3个月	0%	0%
3-6个月	3%	3%
6个月-1年	6%	6%
1-2年	15%	15%
2-3年	30%	30%
3年以上	50%	50%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 坏账准备的转回

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

9、存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、出租开发产品、开发产品、周转房、库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。各类存货按实际成本计价,低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

本集团开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下:

①土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用,一般按地块归集,两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

②建筑安装工程费:按建筑面积分摊。

③拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

④市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

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。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

10、长期股权投资

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本与购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和作为长期股权投资的初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权

投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业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实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

本集团确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估。

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

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	45	3%	2.16
办公设备	5-10	3%	9.7-19.4
运营设备	5-10	3%	9.7-19.4
运输工具	5-10	3%	9.7-19.4
其他	2	3%	48.50

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额

计入当期损益。

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

13、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、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。

(1) 本集团借款用于开发房地产或购建固定资产发生的借款费用，在满足下列条件时，开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为生产或购建相关资产支付的现金、非现金支出等；

B、借款费用已经发生

C、为使资产达到预定可使用状态所必要的生产或购建活动已经开始。

(2) 本集团开发房地产或购建固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 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。

(4) 借款利息资本化期间，专项借款利息资本化金额按照专项借款实际发生的借款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确定；一般借款用于开发房地产或购建固定资产，该资产累计支出超过专门借款部分加权平均利息予以资本化；专项借款及一般借款用于区域性房地产项目建设的，当区域性房地产项目存在部分项目完工达到预定可使用状态时，按照未完工项目累计支出乘以借款加权平均利率的金额予以资本化。

(5) 借款利息资本化期间，每一会计期间利息资本化金额，不超过当期借款实际发生的利息金额。

(6) 其他借款费用均于发生当期确认为当期费用。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

16、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。

17、非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行精算并初始计量。对累积精算利得(损失)中超过计划福利义务现值 10%与计划资产公允价值 10%二者中最大价值的部分进行确认。

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。

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行

合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

19、收入

（1）商品销售

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本集团不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入能够可靠计量，销售款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

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

（3）土地开发

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

（4）让渡资产使用权

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

- ①与交易相关的经济利益能够流入公司；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

20、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

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平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者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所有者权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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

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

22、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系,包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度,相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

24、前期会计差错更正

无。

25、重大会计判断和估计

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

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

于资产负债表日,本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域

如下:

(1) 坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(2) 存货跌价准备

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

(3) 折旧和摊销

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

(4) 投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为:

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(5) 递延所得税资产

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

(6) 所得税

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

五、税项

税种	具体税率情况
营业税	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。
城市维护建设税	按应纳流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按应纳流转税的3%计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
金融街(北京)置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街11号金融街公寓G座302室	房地产开发	45,000	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口	45,000	
金融街(天津)置业有限公司	有限责任公司	天津市和平区烟台道62号427室	房地产开发	95,000	房地产投资、经济服务、物业管理等	95,000	
金融街津门(天津)置业有限公司	有限责任公司	和平区四平东道79号311	房地产开发	59,500	房地产开发、销售商品房、物业管理	59,500	
金融街津塔(天津)置业有限公司	有限责任公司	天津市和平区大沽北路2号-4516	房地产开发	105,000	房地产开发、销售商品房、物业管理	105,000	
金融街重庆置业有限公司	有限责任公司	重庆市江北区观音桥步行街9号嘉年华大厦8楼	房地产开发	43,000	房地产开发、销售商品房、物业管理、新产品项目开发及技术服务、房屋租赁	43,404	

金融街惠州置业有限公司	有限责任公司	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	43,000	旅游项目开发、房地产开发与销售、国内商业贸易 房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、住宿、中西餐、酒等	72,289
北京金融街里兹置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区金融大街丙 17 号 11 层	房地产开发、住宿、中西餐、酒等	26,583	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、住宿、中西餐、酒等	27,029
北京金融街购物中心有限公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、销售日用百货等	43,771	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、销售日用百货、物业管理等	43,769
北京金融街房地产顾问有限公司	有限责任公司	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	500	房地产信息咨询、投资咨询、策划、经纪业务等	816
惠州巽寮湾游艇会有限公司	有限责任公司	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	室外体育设施场地租赁、室外体育健身	3,000	室外体育设施场地租赁、室外体育健身	3,000
金融街长安(北京)置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区广安门内大街 208 号 2 层 206 室	房地产开发	100,000	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 物业管理; 项目投资; 技术开发、技术服务; 机动车公共停车场服务; 货物进出口、技术进出口、代理进出口	100,000
北京金融街资产管理有限公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	1,000	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、技术咨询等	1,000
北京天石基业房地产开发有限公司	有限责任公司	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	1,000	房地产开发; 物业管理; 销售自行开发的商品房	510

北京金晟惠房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街3号B1-3	房地产开发	81,600	房地产开发, 投资管理, 物业管理, 承办展览展示活动, 会议服务, 家庭劳务服务, 机动车公共停车场服务, 体育运动项目经营; 销售自行开发的商品房, 工艺品, 服装、鞋帽、电子产品	81,600
天津盛世鑫和置业有限公司	有限责任公司	天津市和平区南京路235号河川大厦第一座6D-601	房地产开发	40,000	房地产开发; 商品房销售; 物业管理	20,000
金融街(北京)商务园置业有限公司	有限责任公司	北京市通州区新华北路55号518室	房地产开发	10,000	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 项目投资; 机动车停车服务; 物业管理	8,000
金融街重庆融拓置业有限公司	有限责任公司	重庆市江北区江北城西大街27号19楼	房地产开发	60,000	房地产开发; 建筑新产品技术研发及相关技术服务、自有房屋租赁、酒店管理、餐饮管理、销售、百货	60,000
金融街(北京)置地有限公司	有限责任公司	北京市西城区广安门内大街208号2层211室	房地产开发	10,000	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 项目投资; 技术开发; 技术服务; 机动车公共停车场服务; 货物进出口; 技术进出口; 代理进出口	10,000

金融街融拓 (天津)置业有限公司	有限责 任公司	天津市南开 区红旗路与 天拖北道交 口西北侧慧 谷大厦 1813 室	房地产开发	50,000	房地产开发; 商品房销售; 物业管理	50,000
北京金融街奕 兴天宫置业有 限公司	有限责 任公司	北京市大兴 区黄村镇政 府东配楼 105 室	房地产开发	10,000	房地产开发; 销售自行开 发的商品房; 房地产信息 咨询; 投资管 理; 机动车公 共停车场服 务	10,000
金融街融展 (天津)置业 有限公司	有限责 任公司	天津市和平 区西宁道 81 号增 1 号 103、104 室	房地产开发	120,000	房地产开发; 商品房销售; 物业服务、自 有房屋租赁、 停车场管理服 务等	61,200
融信(天津)投 资管理有限公司	有限责 任公司	天津港保税 区海滨十路 129 号 A4059	投资管理	2,000	投资管理服 务、企业管理 服务; 投资咨 询服务、商务 信息咨询服 务	2,000

(续)

子公司全称	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有 者权益冲减子 公司少数股东 分担的本期亏 损超过少数股 东在该子公司 期初所有者权 益中所享有份 额后的余额	组织机构代 码	备注
金融街(北京) 置业有限公司	100.00	100.00	是				78615017-3	二级子公司
金融街(天津) 置业有限公司	100.00	100.00	是				66309842-4	二级子公司
金融街津门(天 津)置业有限公 司	100.00	100.00	是				78330774-5	二级子公司
金融街津塔(天 津)置业有限公 司	100.00	100.00	是				78330759-3	三级子公司

金融街重庆置业有限公司	100.00	100.00	是		74533103-1	二级子公司
金融街惠州置业有限公司	91.28	91.28	是	3,443.42	77781155-8	二级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	100.00	100.00	是		76993484-9	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	100.00	100.00	是		76993483-0	二级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	100.00	100.00	是		66994199-6	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	91.28	91.28	是		67308430-9	三级子公司
金融街长安(北京)置业有限公司	100.00	100.00	是		68045130-6	二级子公司
北京金融街资产管理有限公司	100.00	100.00	是		68439931-4	二级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	51.00	51.00	是	12,936.14	68692981-7	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	100.00	100.00	是		68513855-4	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	50.00	50.00	是	43,269.46	69744319-3	三级子公司
金融街(北京)商务园有限公司	80.00	80.00	是	4,451.02	55136329-7	二级子公司
金融街重庆融拓置业有限公司	100.00	100.00	是		55677240-1	三级子公司
金融街(北京)置地有限公司	100.00	100.00	是		56581820-5	二级子公司
金融街融拓(天津)置业有限公司	100.00	100.00	是		57833295-X	三级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100.00	100.00	是		58084622-0	二级子公司
金融街融展(天津)置业有限公司	51.00	51.00	是	61,050.83	59611901-X	三级子公司

融信(天津)投资管理有限公 司	100.00	100.00	是		05207408-7	二级子公司
--------------------	--------	--------	---	--	------------	-------

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位:人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资 本	经营范围	组织机构代 码	期末实际 出资额	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额
北京德胜 投资有限 责任公司	有限责 任公司	北京市西城 区小市口胡 同8号	房地 产开 发	5,000	投资及投资管理; 房地 产开发; 物业管理; 商 品房销售; 家居装饰; 销售建筑材料等	72260990-X	34,773	
北京怡泰 汽车修理 有限责任 公司	有限责 任公司	北京市西城 区西绦胡同 63号	汽车 修理	2,960	发动机附离合器总成大 修、汽车小修、维护保 养、专项修理; 修理钻 探机具、液压机械; 零 售汽车配件、钻探工具	60046823-X	13,839	
北京金融 街奕兴置 业有限公 司	有限责 任公司	北京市大兴 区亦庄镇东 工业区北京 大富源建筑 市政工程有 限责任公司 院内1幢206 号	房地 产开 发	14,000	房地产开发; 投资管 理; 销售商品房; 物业 管理; 机动车公共停车 服务; 房地产信息咨询 (中介服务)	79850402-0	108,494	
北京奕环 天和置业 有限公司	有限责 任公司	北京市大兴 区黄村镇南 六环路西磁 各庄立交桥 南200米 (中轴路东 侧)	房地 产开 发	14,000	房地产开发; 投资管 理; 销售商品房; 物业 管理; 机动车公共停车 服务; 房地产信息咨询 (中介服务)	66844849-7	18,121	

(续)

金额单位:人民币万元

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
北京德胜投资有限责任公司	100	100	是				二级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	100	100	是				二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	100	100	是				二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	100	100	是				二级子公司

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本期增加1家二级子公司

经天津市工商行政管理局批准，由金融街控股股份有限公司出资组建融信（天津）投资管理有限公司。公司于2012年8月28日取得天津市滨海新区工商行政管理局换发的120116000125836号《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币2,000万元，实收资本为人民币2,000万元。

(2) 本期增加1家三级子公司

经天津市工商行政管理局批准，由金融街（天津）置业有限公司、平安信托有限责任公司共同出资组建金融街融展（天津）置业有限公司。公司于2012年7月26日取得天津市工商行政管理局和平分局换发的120101000104092号《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币120,000万元，实收资本为人民币120,000万元，其中：金融街（天津）置业有限公司以货币出资为人民币61,200万元，占注册资本的51%；平安信托有限责任公司以货币出资为人民币58,800万元，占注册资本的49%。

3、本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
融信（天津）投资管理有限公司	19,917,790.46	-82,209.54
金融街融展（天津）置业有限公司	1,245,935,172.26	45,935,172.26

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2012年1月1日，年末指2012年12月31日，本年指2012年度，上年指2011年度。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:			687,296.24			586,794.07
-人民币			687,296.24			523,803.97
-美元				9,997.00	6.3009	62,990.10
银行存款:			11,370,735,249.79			9,233,064,871.53
-人民币			11,369,566,959.57			9,231,921,851.22
-美元	185,870.69	6.2855	1,168,290.22	181,405.88	6.3009	1,143,020.31
其他货币资金:			9,096,049.08			729,344.93
-人民币			9,096,049.08			729,344.93
-美元						
合 计			11,380,518,595.11			9,234,381,010.53

2、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	265,405,846.76	100.00	24,119,135.09	9.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	265,405,846.76	100.00	24,119,135.09	9.09

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	219,079,648.84	100.00	8,488,083.15	3.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	219,079,648.84	100.00	8,488,083.15	3.87

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
0-3个月	53,097,294.03	20.01	172,124,027.21	78.57
3-6个月	39,622,428.22	14.93	1,447,531.95	0.66
6个月-1年	92,076,254.64	34.69	13,496,000.00	6.16
1至2年	54,445,582.95	20.51	21,088,291.68	9.63
2至3年	19,215,469.67	7.24	4,951,227.80	2.26
3年以上	6,948,817.25	2.62	5,972,570.20	2.72
合计	265,405,846.76	100.00	219,079,648.84	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	53,097,294.03	20.01		172,124,027.21	78.57	
3-6个月	39,622,428.22	14.93	1,188,672.84	1,447,531.95	0.66	43,425.96
6个月-1年	92,076,254.64	34.69	5,524,575.28	13,496,000.00	6.16	809,760.00
1至2年	54,445,582.95	20.51	8,166,837.44	21,088,291.68	9.63	3,163,243.75
2至3年	19,215,469.67	7.24	5,764,640.90	4,951,227.80	2.26	1,485,368.34
3年以上	6,948,817.25	2.62	3,474,408.63	5,972,570.20	2.73	2,986,285.10
合计	265,405,846.76	100.00	24,119,135.09	219,079,648.84	100.00	8,488,083.15

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
法人一	非关联方	52,574,961.77	1-2年	19.81
法人二	非关联方	49,549,261.25	6个月-1年	18.67
法人三	非关联方	38,004,114.75	6个月-1年	14.32
法人四	非关联方	32,958,960.00	3-6个月	12.42
法人五	非关联方	24,487,417.11	0-3个月、2-3年	9.23
合计		197,574,714.88		74.45

(6) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 (1) 关联方应收、预付款项。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	120,562,252.72	100.00	16,463,236.87	13.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	120,562,252.72	100.00	16,463,236.87	13.66

(续)

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	123,915,754.08	100.00	11,331,178.74	9.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	123,915,754.08	100.00	11,331,178.74	9.14

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
0-3个月	52,242,498.42	43.33	65,675,135.39	53.00
3-6个月	3,943,495.00	3.27	5,311,035.25	4.29
6个月-1年	10,665,727.09	8.85	1,956,635.83	1.58
1至2年	10,506,249.96	8.71	39,584,449.79	31.94
2至3年	37,365,451.15	30.99	2,887,334.23	2.33
3年以上	5,838,831.10	4.85	8,501,163.59	6.86
合计	120,562,252.72	100.00	123,915,754.08	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	52,242,498.42	43.33		65,675,135.39	53.00	
3-6个月	3,943,495.00	3.27	118,304.85	5,311,035.25	4.29	159,331.06
6个月-1年	10,665,727.09	8.85	639,943.63	1,956,635.83	1.58	117,398.15
1至2年	10,506,249.96	8.71	1,575,937.49	39,584,449.79	31.94	5,937,667.47
2至3年	37,365,451.15	30.99	11,209,635.35	2,887,334.23	2.33	866,200.27
3年以上	5,838,831.10	4.85	2,919,415.55	8,501,163.59	6.86	4,250,581.79
合计	120,562,252.72	100.00	16,463,236.87	123,915,754.08	100.00	11,331,178.74

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
惠东县财政局	非关联方	31,625,979.10	2-3年	26.23
北京市石景山区建设委员会	非关联方	3,075,376.94	0-3个月、1-2年、2-3年	2.55
天津市城南电力工程安装有限公司	非关联方	2,950,000.00	6个月-1年	2.45
重庆市沙坪坝区城乡建设委员会	非关联方	2,702,884.00	0-3个月、1-2年、2-3年、3年以上	2.24
汇丰银行(中国)有限公司天津分行	非关联方	1,800,000.00	0-3个月	1.49
合计		42,154,240.04		34.96

(6) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 (1) 关联方应收、预付款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	118,278,109.87	4.37	1,825,432,768.61	64.58
1至2年	1,587,595,290.23	58.65	1,000,100,000.00	35.38
2至3年	1,000,000,000.00	36.94	50,854.80	
3年以上	945,348.67	0.04	923,220.00	0.04
合计	2,706,818,748.77	100.00	2,826,506,843.41	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	未结算原因
法人一	非关联方	2,518,000,000.00	1-2年、2-3年	预付地价款
法人二	非关联方	36,000,000.00	1年以内	预付采购款
法人三	同受同一关键管理人员控制	21,387,500.00	1-2年	预付项目款
法人四	非关联方	14,871,935.39	1-2年	预付采购款
法人五	非关联方	7,941,000.00	1年以内	预付采购款
合 计		<u>2,598,200,435.39</u>		

(3) 报告期预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	34,862,068,335.37	2,897,558,396.15	208,757,200.00	34,653,311,135.37
开发产品	2,758,023,968.69			2,758,023,968.69
出租开发产品	250,388,551.18			250,388,551.18
周转材料	1,394,280.65			1,394,280.65
周转房	10,872,446.34			10,872,446.34
库存商品	127,198.44			127,198.44
酒店物资	4,511,712.11			4,511,712.11
合 计	37,887,386,492.78	2,897,558,396.15	208,757,200.00	37,678,629,292.78

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	29,952,546,637.32	2,119,671,500.46	208,757,200.00	29,743,789,437.32
开发产品	1,769,516,200.04			1,769,516,200.04
出租开发产品	331,456,008.35			331,456,008.35
周转材料	1,406,493.67			1,406,493.67
周转房	11,594,069.24			11,594,069.24
库存商品	273,138.76			273,138.76
酒店物资	5,041,201.86			5,041,201.86
合 计	32,071,833,749.24	2,119,671,500.46	208,757,200.00	31,863,076,549.24

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00
E6	未开工			234,746,393.97	255,517,239.15
E6-A	未开工			97,099,929.36	101,895,084.51
光电设备厂地块	未开工			97,273,173.16	
E9	2012年	2013年	18.05亿	872,756,006.82	1,063,507,485.56
生物医药11号地	2012年	2014年	37.33亿	1,998,934,139.90	2,261,019,772.86
E2	2011年	2012年	7.33亿	533,770,891.78	
北七家	2010年	2013年	36.08亿	2,352,645,254.58	2,898,835,623.57
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007年	2009/2021年	114.01亿	1,550,545,555.29	2,219,339,440.50
重庆金悦城项目	2008年	2012/2013年	10.04亿	569,314,084.20	372,093,734.50
重庆融景城项目	2011年	2013/2018年	127.50亿	4,786,227,267.72	6,155,915,432.06
金融街(和平)中心	2012年	2015年	38.85亿		1,947,937,535.22
金融街(月坛)中心	2012年	2014/2015年	102.85亿		6,809,834,138.08
天津大都会项目	2010年	2012/2014年	94.83亿	5,579,191,020.68	5,218,798,784.46
美晟国际广场项目	2009年	2012年	22.35亿	2,053,542,878.38	
三羊居住区居住、商业项目	2008年	2009/2013年	32.81亿	413,132,087.32	325,085,645.81
大兴区黄村镇孙村项目	2010年	2012年	26.01亿	2,146,177,391.43	
衙门口住宅项目	2009年	2010/2013年	27.85亿	1,023,110,768.80	456,527,006.88
通州商务园项目	2011年	2012/2013年	35.24亿	1,270,031,186.41	1,272,924,175.28
国开行项目	2008年	2012年	34.37亿	1,711,986,559.53	
天津世纪中心	2012年	2013/2014年	55.64亿	2,436,940,347.99	3,120,729,317.98
金融大厦	2012年	2014年	4.34亿		156,986,218.95
合计				29,743,789,437.32	34,653,311,135.37

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
B5富凯大厦	2002年	9,187,484.43			9,187,484.43
G2-6/7	2006年	18,215,435.85			18,215,435.85
大屯项目	2010年	15,691,559.36		728,019.32	14,963,540.04
E7地下车库	2010年	108,000,000.00		108,000,000.00	
金阳大厦	1997年	3,373,654.42			3,373,654.42
E2	2012年		417,925,734.55		417,925,734.55
德胜H项目	2009年	6,071,677.13			6,071,677.13
惠州巽寮湾旅游度假区	2009/2021年	109,436,749.53	652,134,970.77	215,419,787.71	546,151,932.59
嘉年华项目	2005年	32,212,409.92			32,212,409.92
重庆金融中心	2010/2011年	126,555,985.71		76,357,712.17	50,198,273.54
重庆融城华府项目	2011年	19,193,675.14		4,384,139.89	14,809,535.25
津门项目	2010/2011年	103,585,676.05		11,466,762.41	92,118,913.64
津塔项目	2010/2011年	388,757,339.59		258,435,039.34	130,322,300.25
三羊居住区居住、商业项目	2009/2013年	785,783,456.05	341,943,757.98	760,938,055.11	366,789,158.92
德胜国际中心	2009年	43,451,096.86			43,451,096.86
大兴区黄村镇孙村项目	2012年		2,639,791,545.38	2,095,878,477.36	543,913,068.02
通州商务园项目	2012/2013年		776,899,448.15	519,611,470.37	257,287,977.78
天津大都会项目	2012/2014年		1,691,952,424.99	1,549,450,462.33	142,501,962.66
重庆金悦城项目	2012/2013年		492,704,944.20	424,175,131.36	68,529,812.84
国开行项目	2012年		3,440,627,854.51	3,440,627,854.51	
衙门口住宅项目	2010/2013年		1,060,263,780.99	1,060,263,780.99	
合计		1,769,516,200.04	11,514,244,461.52	10,525,736,692.87	2,758,023,968.69

(4) 出租开发产品明细情况

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
B5富凯大厦地上	53,949,403.14		2,029,472.88	51,919,930.26
B5富凯大厦地下	17,117,704.36		459,288.96	16,658,415.40
C6通泰大厦	6,355,210.60	68,883,900.00	1,706,875.05	73,532,235.55
F4-D(北)	5,805,582.63		135,013.56	5,670,569.07
G1金阳大厦	19,082,128.05		19,082,128.05	
G2-6/7	216,882.51		5,745.24	211,137.27
B1地下	54,846,258.13		1,385,200.92	53,461,057.21
金融大厦	123,801,647.87	33,988,182.61	157,789,830.48	
嘉年华	7,311,332.16		132,718.04	7,178,614.12
凤池岛酒店公寓底层商铺	42,969,858.90		1,213,266.60	41,756,592.30
合计	331,456,008.35	102,872,082.61	183,939,539.78	250,388,551.18

(5) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
开发成本	208,757,200.00				208,757,200.00
合计	208,757,200.00				208,757,200.00

注：截至 2012 年 12 月 31 日生物医药 11 号地账面余额为 2,469,776,972.86 元，可变现净值为 2,261,019,772.86 元，对其成本高于可变现净值的部分提取了存货跌价准备 208,757,200.00 元。

6、其他流动资产

项 目	性质（或内容）	年末数	年初数
预缴营业税	预收房款预缴税金	693,977,358.56	635,533,367.77
预缴土地增值税	预收房款预缴税金	199,025,652.96	331,273,580.67
预缴企业所得税	预收房款预缴税金	333,835,950.44	306,091,304.65
预缴城建税	预收房款预缴税金	44,783,102.98	41,397,496.95
预缴教育费附加	预收房款预缴税金	31,780,884.31	20,751,224.46
信托投资计划		800,460,000.00	800,460,000.00
其他		3,394,078.92	5,572,713.65
合 计		2,107,257,028.17	2,141,079,688.15

7、可供出售金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	13,263,396.70	12,798,234.93
合 计	13,263,396.70	12,798,234.93

8、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	201,718,373.02	258,407.90		201,976,780.92
其他股权投资	116,670,000.00			116,670,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	318,388,373.02	258,407.90		318,646,780.92

（2）长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初数	增减变动	年末数
北京石开房地产开发有限公司	权益法	200,000,000.00	201,718,373.02	258,407.90	201,976,780.92
北京通州商务园开发建设有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
北京产权交易所有限公司	成本法	16,670,000.00	16,670,000.00		16,670,000.00
合 计			318,388,373.02	258,407.90	318,646,780.92

（续）

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
北京石开房地产开发有限公司	50.00	50.00				
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	18.75				
北京产权交易所有限公司	11.06	11.06				3,152,100.00
合计						3,152,100.00

(3) 对合营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
北京石开房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市石景山区体育场南路2号景阳宏昌大厦	陈新	房地产开发	40,000.00	50.00	50.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	本年净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
北京石开房地产开发有限公司	716,415,693.49	161,565,923.30	554,849,770.19	8,048,142.00	139,995,826.48

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

截至2012年12月31日,本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	9,081,374,956.30	2,499,941,202.65		11,581,316,158.95
减:投资性房地产减值准备				
合计	9,081,374,956.30	2,499,941,202.65		11,581,316,158.95

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	5,158,184,187.24		1,275,032,549.60				6,433,216,736.84
房屋建筑物	5,158,184,187.24		1,275,032,549.60				6,433,216,736.84
二、公允价值变动合计	3,923,190,769.06		896,914,357.66	327,994,295.39			5,148,099,422.11
房屋建筑物	3,923,190,769.06		896,914,357.66	327,994,295.39			5,148,099,422.11
三、账面价值合计	9,081,374,956.30		2,171,946,907.26	327,994,295.39			11,581,316,158.95
房屋建筑物	9,081,374,956.30		2,171,946,907.26	327,994,295.39			11,581,316,158.95

注：①本年新增的投资性房地产系 E2 项目 4 号院及美晟国际广场项目商业部分。根据公司第六届董事会第二十二次会议决议和公司第五届董事会第四十五次会议决议对 E2 项目 4 号院及美晟国际广场项目商业部分准备长期持有，作为投资性房地产核算。

②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。F7/9 购物中心、金树街底商、A5 写字楼、F7 二期位于北京市金融街商务区核心，C3 四合院位于北京市金融街南区，均用于房屋出租；德胜国际中心位于西城区德外大街西侧、德胜门城楼西北 500 米；津塔部分写字楼及商业位于天津城市中心区；E2 位于北京西城区白塔寺附近；美晟国际广场项目位于北京市西单附近。

③美晟国际广场项目、F7/9 购物中心、金树街底商、A5 写字楼、F7 二期、C3 四合院、德胜国际中心由市场部门采用市场成交价格法进行价值估测，公司选取了北京主要城区内的与估价标的物可比项目进行了综合调研，形成自持物业公允价值估测的基础资料，并结合各可比项目的实际情况，对其成交价格进行进一步地分析和修正，从而得到估测结果。E2、津塔部分写字楼及商业期末公允价值以本项目同期成交价格为基础。

④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。

⑤截至 2012 年 12 月 31 日，E2、美晟国际广场项目尚未办妥产权证书，目前均在办理过程中。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	3,011,545,338.51	87,019,104.25	89,394,868.43	3,009,169,574.33
其中：房屋及建筑物	2,732,653,150.41	67,638,606.12	80,797,699.18	2,719,494,057.35
运输工具	23,024,079.65	2,788,246.53	188,329.00	25,623,997.18
办公设备	46,567,971.45	5,741,031.59	8,372,684.25	43,936,318.79
运营设备	196,443,089.91	8,290,026.01	36,156.00	204,696,959.92
其他	12,857,047.09	2,561,194.00		15,418,241.09
二、累计折旧合计	284,250,211.55	98,295,320.33	10,680,255.75	371,865,276.13
其中：房屋及建筑物	163,289,235.55	56,581,329.84	2,364,434.05	217,506,131.34
运输工具	13,257,124.86	3,696,784.36	182,679.13	16,771,230.09
办公设备	23,587,241.65	7,204,832.33	8,107,326.24	22,684,747.74
运营设备	73,317,291.97	29,803,133.38	25,816.33	103,094,609.02
其他	10,799,317.52	1,009,240.42		11,808,557.94
三、账面净值合计	2,727,295,126.96			2,637,304,298.20
其中：房屋及建筑物	2,569,363,914.86			2,501,987,926.01
运输工具	9,766,954.79			8,852,767.09
办公设备	22,980,729.80			21,251,571.05
运营设备	123,125,797.94			101,602,350.90
其他	2,057,729.57			3,609,683.15
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
运营设备				
其他				
五、账面价值合计	2,727,295,126.96			2,637,304,298.20
其中：房屋及建筑物	2,569,363,914.86			2,501,987,926.01
运输工具	9,766,954.79			8,852,767.09
办公设备	22,980,729.80			21,251,571.05
运营设备	123,125,797.94			101,602,350.90
其他	2,057,729.57			3,609,683.15

注：本年计提折旧额为 98,295,320.33 元。

(2) 本年固定资产增加主要系美晟国际广场项目和 E2 项目部分房产自持转入固定资产，本期固定资产减少主要系津塔项目部分自持经营房产出售。

(3) 所有权受到限制的固定资产情况见附注七、17

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
美晟国际广场项目	办理过程中	2013年	23,617,011.36
E2项目	办理过程中	2013年	43,633,512.42
合计			67,250,523.78

(5) 截至 2012 年 12 月 31 日，本公司固定资产无账面价值高于可收回金额的情况。

11、在建工程

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
63号院改建				976,207.00		976,207.00
合计				976,207.00		976,207.00

12、无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	783,855,821.45	142,559,015.43	8,251,931.98	918,162,904.90
土地使用权	767,070,567.48	129,153,061.48	8,251,931.98	887,971,696.98
软件系统	16,785,253.97	13,405,953.95		30,191,207.92
二、累计摊销合计	86,579,444.95	21,692,635.87	248,984.64	108,023,096.18
土地使用权	78,582,513.15	17,677,082.96	248,984.64	96,010,611.47
软件系统	7,996,931.80	4,015,552.91		12,012,484.71
三、减值准备合计				
土地使用权				
软件系统				
四、账面价值合计	697,276,376.50			810,139,808.72
土地使用权	688,488,054.33			791,961,085.51
软件系统	8,788,322.17			18,178,723.21

注：(1) 本年摊销金额为 21,692,635.87 元；

(2) 本年土地使用权增加主要系美晟国际广场项目和 E2 项目部分房产自持，对应土地成本转入无形资产，本期土地使用权资产减少主要系津塔项目部分自持经营房产出售。

13、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装修费	416,397.78		251,752.98	149,882.96	14,761.84	部分营销展场撤离
合计	416,397.78		251,752.98	149,882.96	14,761.84	

14、递延所得税资产/递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
递延所得税资产:				
资产减值准备	10,111,821.31	40,447,285.21	4,929,215.99	19,716,863.96
可抵扣亏损	72,066,960.35	288,267,841.35	51,563,587.79	206,254,351.16
已计提但尚未支付的款项	125,411,618.33	501,646,473.29	179,812,510.32	719,250,041.28
结转以后年度抵扣的费用	1,258,323.75	5,033,295.00	2,263,481.45	9,053,925.80
出租开发产品摊销	5,625,214.94	22,500,859.76	11,114,745.62	44,458,982.48
小计	214,473,938.68	857,895,754.61	249,683,541.17	998,734,164.68
递延所得税负债:				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	2,963,023.27	11,852,093.05	2,846,732.82	11,386,931.28
投资性房地产公允价值变动	1,414,792,040.53	5,659,168,162.10	1,071,458,285.73	4,285,833,142.92
资产评估增值	1,670,308.51	6,681,234.03	2,204,807.23	6,681,234.03
小计	1,419,425,372.31	5,677,701,489.18	1,076,509,825.78	4,303,901,308.23

15、资产减值准备明细

项目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	19,819,261.89	22,931,435.24	2,168,325.17		40,582,371.96
二、存货跌价准备	208,757,200.00				208,757,200.00
合计	228,576,461.89	22,931,435.24	2,168,325.17		249,339,571.96

16、其他非流动资产

项 目	内 容	年末数	年初数
B1地下人防车库	地下人防车库	6,349,683.67	6,516,780.67
B5地下人防车库	地下人防车库	28,334,926.62	29,105,945.10
B7地下人防车库	地下人防车库	23,550,613.78	25,409,872.78
F2地下人防车库	地下人防车库	39,533,250.61	42,357,557.65
F7/9地下人防车库	地下人防车库	138,790,720.68	142,282,311.12
合 计		236,559,195.36	245,672,467.32

17、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于抵押担保的资产小计		
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	2,014,357,457.89	用于借款抵押
惠州部分土地使用权和房屋所有权	469,488,924.08	用于借款抵押
重庆融景城项目部分土地使用权和在建工程	6,155,915,432.06	用于借款抵押
生物医药11号地部分土地使用权	1,551,000,000.00	用于借款抵押
西城区金城坊东街1号楼	68,626,583.44	用于借款抵押
美晟国际广场项目部分土地使用权和房屋所有权	1,164,565,412.38	用于借款抵押
通州商务园项目部分土地使用权	961,208,256.40	用于借款抵押
津塔项目部分土地使用权	168,233,514.97	用于借款抵押
津门酒店部分土地使用权和房屋所有权	16,187,351.40	用于借款抵押
天津大都会项目部分土地使用权和房屋所有权	5,438,030,857.35	用于借款抵押
北七家项目部分土地使用权和房屋所有权	2,898,835,623.57	用于借款抵押
F2项目部分土地使用权和房屋所有权	554,552,104.42	用于借款抵押
A5部分土地使用权和房屋所有权	2,731,797,200.50	用于借款抵押
合 计	24,192,798,718.46	

18、短期借款

项 目	年末数	年初数
信用借款	1,640,000,000.00	500,000,000.00
抵押借款		300,000,000.00
保证借款	5,600,000,000.00	
合 计	7,240,000,000.00	800,000,000.00

注：(1)、北京市西单商业区建设开发公司委托银行提供给本公司的 5 亿保证借款，保证人为北京金融街投资（集团）有限公司。

(2)、本公司向信托借款 51 亿，保证人为北京金融街投资（集团）有限公司。

19、应付账款**(1) 应付账款明细情况**

项 目	年末数	年初数
1年以内	1,993,346,626.57	1,371,401,373.19
1至2年	453,870,701.25	347,624,203.10
2至3年	280,158,435.28	103,140,044.90
3年以上	200,989,054.18	246,189,224.54
合 计	2,928,364,817.28	2,068,354,845.73

(2) 报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

公司 1 年以上的应付款主要系房地产项目预提的工程成本和费用。

20、预收款项**(1) 预收款项明细情况**

项 目	年末数	年初数
1年以内	13,139,935,870.14	9,596,526,775.82
1至2年	1,233,528,610.78	3,882,936,526.92
2至3年	29,428,344.49	76,866,144.27
3年以上	62,416,969.29	67,332,505.75
合 计	14,465,309,794.70	13,623,661,952.76

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

债权人名称	金额	未结算的原因
法人一	600,000,000.00	项目尚未竣工结算
法人二	188,410,000.00	项目尚未竣工结算
法人三	34,217,072.00	预收车库租金分期结转
法人四	25,653,222.20	预收车库租金分期结转
法人五	19,797,777.91	预收车库租金分期结转
合 计	868,078,072.11	

(4) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间
大屯项目	104,519.00	5,682,782.00	2010年
北七家	332,381,451.00	2,045,208,646.00	2013年
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	308,607,635.00	742,428,550.92	2009/2021年
重庆金融中心	45,559,750.00	2,390,000.00	2010/2011年
重庆融城华府项目	4,779,741.66	2,854,312.66	2011年
重庆金悦城项目	288,826,781.00	273,178,137.57	2012/2013年
津门项目	2,262,515.00	300,561.00	2010/2011年
津塔项目	76,247,632.00	23,310,577.21	2010/2011年
美晟国际广场项目	1,538,975,414.00		2012年
天津大都会项目	2,581,932,659.62	3,181,879,443.47	2012/2014年
三羊居住区居住、商业项目	164,201,959.00	193,019,053.00	2009/2013年
大兴区黄村镇孙村项目	1,802,978,996.00	234,594,068.00	2012年
衙门口住宅项目	1,241,413,029.00	316,336,573.00	2010/2013年
国开行项目	3,990,751,926.00		2012年
E9	600,000,000.00	2,100,000,000.00	2013年
通州商务园项目	421,303,550.00	508,082,033.00	2012/2013年
重庆融景城项目		459,035,693.55	2013/2018年
重庆嘉年华项目		15,000,000.00	2005年
生物医药11号地		457,819,421.00	2014年
天津世纪中心		1,019,088,554.50	2013/2014年
金融街(月坛)中心		1,679,140,160.00	2014/2015年
E2		874,000,000.00	2012年
合 计	13,400,327,558.28	14,133,348,566.88	

21、应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	137,383,289.92	457,702,522.94	437,365,845.79	157,719,967.07
二、职工福利费		8,348,065.81	8,348,065.81	
三、社会保险费	2,350,781.90	65,708,476.54	64,281,884.56	3,777,373.88
其中:1.医疗保险费	1,503,339.75	19,013,845.72	18,727,748.43	1,789,437.04
2.基本养老保险费	650,913.72	36,180,052.68	35,119,821.99	1,711,144.41
3.年金缴费	100,941.61	6,388,829.38	6,281,778.10	207,992.89
4.失业保险费	8,785.47	2,049,336.48	2,024,398.23	33,723.72
5.工伤保险费	72,802.68	926,837.60	976,996.89	22,643.39
6.生育保险费	13,998.67	1,149,574.68	1,151,140.92	12,432.43
四、住房公积金	35,896.76	24,740,539.89	24,620,348.16	156,088.49
五、工会经费和职工教育经费	7,535,660.49	15,739,648.73	11,499,864.79	11,775,444.43
六、非货币性福利	356,768.12	334,882.59	691,650.71	
合 计	147,662,397.19	572,574,136.50	546,807,659.82	173,428,873.87

22、应交税费

项 目	年末数	年初数
营业税	219,417,900.81	84,425,290.77
城建税	14,737,210.52	5,565,040.30
增值税	-266,556.65	-296,726.18
土地增值税	901,579,684.38	772,788,784.61
企业所得税	425,771,677.18	312,412,449.10
个人所得税	5,872,817.65	6,061,022.60
房产税	12,751,482.18	16,680,981.98
教育费附加	10,436,400.87	3,309,759.98
其他	1,950,583.58	1,676,132.99
合 计	1,592,251,200.52	1,202,622,736.15

23、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项 目	年末数	年初数
1年以内	562,589,762.41	152,056,470.37
1至2年	141,250,555.54	644,383,357.06
2至3年	222,521,047.28	834,939,395.72
3年以上	18,763,640.67	11,289,316.37
合 计	945,125,005.90	1,642,668,539.52

(2) 报告期其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

详见附注八、6、(2) 关联方应付、预收款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
天津保利香槟房地产开发有限公司	269,928,176.46	未结算	否
合 计	269,928,176.46		

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末数	年初数
1年内到期的长期借款	3,367,694,693.72	8,369,656,000.00
1年内到期的应付债券		2,240,000,000.00
1年内到期的长期应付款		
合 计	3,367,694,693.72	10,609,656,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
抵押借款	821,132,900.00	4,134,656,000.00
保证借款	300,000,000.00	1,735,000,000.00
信用借款	2,246,561,793.72	2,500,000,000.00
合 计	3,367,694,693.72	8,369,656,000.00

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

项目	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	年末数
金融机构—信托	2011-4-29	2013-4-28	11.30	人民币	1,500,000,000.00
金融机构—信托	2011-6-21	2013-6-20	10.00	人民币	746,560,000.00
金融机构—银行	2011-6-3	2013-10-28	7.32	人民币	320,000,000.00
金融机构—银行	2011-5-18	2013-5-17	7.38	人民币	300,000,000.00
金融机构—银行	2010-12-27	2013-12-26	6.15	人民币	132,412,900.00
合计					2,998,972,900.00

25、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	11,504,357,463.65	8,293,559,261.31
保证借款	1,390,000,000.00	2,687,450,000.00
信用借款	3,910,001,793.72	4,000,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	3,367,694,693.72	8,369,656,000.00
合计	13,436,664,563.65	6,611,353,261.31

注：①本公司向银行借款 10.9 亿，由北京金融街投资（集团）有限公司提供担保。

②本公司向银行借款 3 亿，由北京华融综合投资公司提供担保。

(2) 金额前五名的长期借款

项目	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	年末数
金融机构—保险	2012-12-13	2015-12-13	7.50	人民币	1,500,000,000.00
金融机构—信托	2012-6-28	2014-6-27	9.25	人民币	1,499,000,000.00
金融机构—银行	2012-5-3	2020-5-2	6.55	人民币	1,060,000,000.00
金融机构—银行	2012-3-2	2014-3-1	7.00	人民币	1,000,000,000.00
金融机构—银行	2011-3-10	2017-12-6	7.05	人民币	800,000,000.00
合计					5,859,000,000.00

26、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息
三年期公司债	2,240,000,000.00	2009-9-1	3年	2,240,000,000.00	31,888,715.40
五年期公司债	3,360,000,000.00	2009-9-1	5年	3,360,000,000.00	52,330,566.36
合计	5,600,000,000.00			5,600,000,000.00	84,219,281.76

(续)

债券名称	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
三年期公司债	73,391,284.60	105,280,000.00		
五年期公司债	195,690,983.69	191,520,000.00	56,501,550.05	3,416,501,550.05
合计	269,082,268.29	296,800,000.00	56,501,550.05	3,416,501,550.05

27、股本

项 目	年初数		本年增减变动(+、-)			年末数		
	金额	比例%	发行新股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
一、有限售条件股份								
1. 国家持股								
2. 国有法人持股								
3. 其他内资持股	482,600	0.02			1,144,032	1,144,032	1,626,632	0.05
其中：境内法人持股								
境内自然人持股	482,600	0.02			1,144,032	1,144,032	1,626,632	0.05
4. 外资持股								
其中：境外法人持股								
境外自然人持股								
有限售条件股份合计	482,600	0.02			1,144,032	1,144,032	1,626,632	0.05
二、无限售条件股份								
1. 人民币普通股	3,026,597,209	99.98			-1,144,032	-1,144,032	3,025,453,177	99.95
2. 境内上市的外资股								
3. 境外上市的外资股								
4. 其他								
无限售条件股份合计	3,026,597,209	99.98			-1,144,032	-1,144,032	3,025,453,177	99.95
三、股份总数	3,027,079,809	100.00					3,027,079,809	100.00

28、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	7,526,208,875.79		285,639,297.15	7,240,569,578.64
其他资本公积	70,038,749.11	348,871.32		70,387,620.43
合 计	7,596,247,624.90	348,871.32	285,639,297.15	7,310,957,199.07

注：①资本公积股本溢价本年减少额主要是公司收购子公司金融街惠州置业有限公司少数股东持有的 10.87% 的股权，收购溢价冲减资本公积 28,563.93 万元。

②其他资本公积本年增加 34.89 万元，系可供出售金融资产持有部分的公允价值变动。

29、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	688,822,754.72	17,157,762.93		705,980,517.65
合 计	688,822,754.72	17,157,762.93		705,980,517.65

注：根据公司法、章程的规定，本集团按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

30、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	6,800,703,544.00	5,656,458,299.68	
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	6,800,703,544.00	5,656,458,299.68	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	2,269,197,819.25	2,017,512,321.58	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	17,157,762.93	116,631,319.98	母公司净利润的10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	302,707,980.90	756,635,757.28	
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	8,750,035,619.42	6,800,703,544.00	

(2) 利润分配情况的说明

根据 2012 年 5 月 8 日经本公司 2011 年度股东大会批准的《公司 2011 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，以截止 2011 年 12 月 31 日的公司总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计 302,707,980.90 元。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

子公司于 2012 年度提取盈余公积 224,632,915.05 元，其中归属于母公司的金额为 196,678,823.73 元。

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	17,230,266,928.24	9,636,711,990.32
其他业务收入	3,601,133.07	570,543.55
营业收入合计	17,233,868,061.31	9,637,282,533.87
主营业务成本	11,810,243,231.76	5,409,678,383.54
其他业务成本	884,977.39	4,653.20
营业成本合计	11,811,128,209.15	5,409,683,036.74

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发	50,116,815.02	23,381,535.52	371,692,600.00	187,087,569.99
房产开发	16,162,006,652.57	11,427,570,910.07	8,404,207,634.79	4,942,708,854.12
物业租赁	572,888,676.48	65,857,867.26	502,740,955.55	50,430,800.68
物业经营	439,959,574.39	293,432,918.91	355,722,685.93	229,451,158.75
其他收入	5,295,209.78		2,348,114.05	
合 计	17,230,266,928.24	11,810,243,231.76	9,636,711,990.32	5,409,678,383.54

(3) 主营业务(分地区)

地区	本年发生额	上年发生额
北京	12,998,684,205.81	3,871,683,899.44
惠州	418,325,963.73	744,140,788.73
重庆	686,947,007.64	2,574,999,319.90
天津	3,126,309,751.06	2,445,887,982.25
主营业务收入合计	17,230,266,928.24	9,636,711,990.32
北京	9,158,735,312.46	2,029,915,224.28
惠州	270,177,967.82	410,971,962.20
重庆	489,291,183.59	1,362,756,967.65
天津	1,892,038,767.89	1,606,034,229.41
主营业务成本合计	11,810,243,231.76	5,409,678,383.54

(4) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占公司营业收入的比例 (%)
2012年	5,831,123,735.40	33.84
2011年	1,752,184,194.00	18.18

32、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	830,034,839.13	489,117,340.81
城市维护建设税	52,868,986.44	32,238,239.54
教育费附加	33,917,928.88	17,743,760.90
土地增值税	716,521,529.16	617,236,892.13
其他	2,043,292.35	1,364,570.28
合计	1,635,386,575.96	1,157,700,803.66

注：本年发生额较上年增加较大，主要系本年销售收入增加相应增加税金及附加。

33、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	89,123,077.78	90,276,925.09
办公事务及业务活动费	367,267,006.95	283,304,048.77
其他	28,239,440.71	25,553,639.61
合 计	484,629,525.44	399,134,613.47

34、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	264,686,165.07	216,754,880.65
办公事务及业务活动费	104,040,973.74	125,796,294.15
物业管理租赁费	32,672,345.77	34,810,743.76
税金	117,813,043.84	97,666,480.09
其他	39,503,703.04	28,720,505.23
合 计	558,716,231.46	503,748,903.88

35、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,932,488,142.05	1,465,081,783.28
减：利息收入	195,694,981.70	186,574,364.73
减：利息资本化金额	1,365,627,363.41	1,022,226,911.36
汇兑损益	6,694.77	-30,139.39
减：汇兑损益资本化金额		
其他	8,358,513.92	9,150,748.00
合 计	379,531,005.63	265,401,115.80

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,224,908,653.05	1,111,427,126.61
合 计	1,224,908,653.05	1,111,427,126.61

37、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,152,100.00	1,891,300.00
权益法核算的长期股权投资收益	258,407.90	728,734.30
处置长期股权投资产生的投资收益		1,610,227.92
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	188,579.30	1,899,983.81
出售可供出售金融资产等取得的投资收益		53,078,762.48
合计	3,599,087.20	59,209,008.51

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
北京产权交易所有限公司	3,152,100.00	1,891,300.00
合计	3,152,100.00	1,891,300.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额
北京石开房地产开发有限公司	258,407.90	728,734.30
合计	258,407.90	728,734.30

38、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	20,763,110.07	-9,927,832.64
存货跌价损失		208,757,200.00
合计	20,763,110.07	198,829,367.36

39、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	44,887,113.50	518,287.41	44,887,113.50
其中：固定资产处置利得	40,735,459.16	518,287.41	40,735,459.16
无形资产处置利得	4,151,654.34		4,151,654.34
政府补助（详见下表）	67,638,500.00	8,100,000.00	67,638,500.00
其他	6,420,012.86	329,269.00	6,420,012.86
合计	118,945,626.36	8,947,556.41	118,945,626.36

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生额	上年发生额	说 明
天津融展财政补助	66,000,000.00		政府扶持资金
津塔亿元楼宇专项扶持资金	1,538,500.00		政府扶持资金
惠州宣传文化基金	100,000.00		
天后宫文化专项资金补助		100,000.00	
财政局文保补贴		8,000,000.00	
合 计	67,638,500.00	8,100,000.00	

40、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	251,453.65	86,843.21	251,453.65
其中：固定资产处置损失	251,453.65	86,843.21	251,453.65
对外捐赠支出	750,000.00	3,394,100.00	750,000.00
违约金及赔偿支出	26,431,137.25	1,150,592.15	26,431,137.25
其他	245,819.28	750,756.32	245,819.28
合 计	27,678,410.18	5,382,291.68	27,678,410.18

41、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	588,936,633.10	719,212,812.45
递延所得税调整	378,008,858.57	100,121,182.44
合 计	966,945,491.67	819,333,994.89

42、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

(1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年数		上年数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.75	0.75	0.67	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.43	0.43	0.38	0.38

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项 目	人民币元	
	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当期净利润	2,269,197,819.25	2,017,512,321.58
其中：归属于持续经营的净利润	2,269,197,819.25	2,017,512,321.58
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1,306,368,829.68	1,140,126,063.41
其中：归属于持续经营的净利润	1,306,368,829.68	1,140,126,063.41
归属于终止经营的净利润		

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
期初发行在外的普通股股数	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00

③ 于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

43、其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	465,161.77	-64,899,543.95
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	116,290.45	-16,224,885.99
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合 计	348,871.32	-48,674,657.96

44、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	本年发生数	上年发生数
往来	123,369,179.56	583,230,630.48
利息收入	195,694,981.70	167,937,336.95
政府补贴收入	67,638,500.00	8,100,000.00
其他	18,640,472.61	8,552,233.04
合 计	405,343,133.87	767,820,200.47

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来	402,768,840.82	1,534,302,926.67
营业费用-大额	400,385,303.99	250,182,832.89
管理费用-大额	158,750,846.73	159,915,135.23
金融机构手续费	8,358,513.92	9,150,748.00
其他	12,320,374.18	14,305,846.09
合 计	982,583,879.64	1,967,857,488.88

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
收购少数股东股权	336,970,000.00	
合 计	336,970,000.00	

45、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,696,542,868.36	2,057,652,097.92
加: 资产减值准备	20,763,110.07	198,829,367.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	98,295,320.33	78,805,415.66
无形资产摊销	21,692,635.87	18,844,669.39
长期待摊费用摊销	401,635.94	281,226.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-44,635,659.85	-431,444.20
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,224,908,653.05	-1,111,427,126.61
财务费用(收益以“-”号填列)	566,867,473.41	442,824,732.53
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,599,087.20	-59,209,008.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	35,209,602.49	-64,566,912.49
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	342,799,256.08	308,178,207.89
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,419,889,071.89	-5,895,523,714.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	115,491,775.83	-2,043,419,014.97
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,869,065,000.41	3,843,704,084.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,925,903,793.20	-2,225,457,420.37
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	11,380,518,595.11	9,234,381,010.53
减: 现金的年初余额	9,234,381,010.53	13,907,140,440.19
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,146,137,584.58	-4,672,759,429.66

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年发生额	上年发生额
一、取得子公司及其他营业单位有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
其中: 流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		534,877,766.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		534,877,766.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		50,001,066.87
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		484,876,699.13
4. 处置子公司的净资产		72,491,863.77
其中: 流动资产		493,430,211.16
非流动资产		40,018,848.72
流动负债		460,957,196.11
非流动负债		

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
一、现金	11,380,518,595.11	9,234,381,010.53
其中: 库存现金	687,296.24	586,794.07
可随时用于支付的银行存款	11,370,735,249.79	9,233,064,871.53
可随时用于支付的其他货币资金	9,096,049.08	729,344.93
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	11,380,518,595.11	9,234,381,010.53

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
北京金融街投资(集团)有限公司	本公司的母公司	有限责任公司(国有独资)	北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层	王功伟	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)

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京金融街投资(集团)有限公司	213,000万元	26.55	26.55	北京市西城区国资委	101337956

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本集团的合营和联营企业情况

详见附注七、8、长期股权投资。

4、本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
北京华融综合投资公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	同受同一关键管理人员控制

5、关联方交易情况

(1) 截止 2012 年 12 月 31 日, 北京华融综合投资公司为本公司银行借款提供担保的余额 3 亿元, 公司本年计提担保费用 375.34 万元。

(2) 截止 2012 年 12 月 31 日, 北京金融街投资(集团)有限公司为本公司公司债券提供担保的余额是 33.6 亿元, 为本公司金融机构借款提供担保的余额是 81.9 亿元, 公司本年计提担保费用 2,961.75 万元。

(3) 2012 年 1-12 月, 本集团向北京金融街物业管理有限责任公司支付物业管理费 2,192.80 万元, 向北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司支付物业管理费 4,069.09 万元, 共计 6,261.89 万元。

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数	年初数
应收账款		
北京华融基础设施投资有限责任公司		3,387,600.00
合计		3,387,600.00
预付款项		
北京华融基础设施投资有限责任公司	21,387,500.00	21,387,500.00
合计	21,387,500.00	21,387,500.00
其他应收款		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	1,531,543.25	1,761,770.25
合计	1,531,543.25	1,761,770.25

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
预收款项		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司		241,104.50
合计		241,104.50
其他应付款		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	4,983,535.77	97,500.00
北京金融街投资(集团)有限公司	29,617,534.25	
北京华融综合投资公司	6,753,324.65	7,627,297.26
合计	41,354,394.67	7,724,797.26

九、或有事项

截至 2012 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截至 2012 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司 2013 年 4 月 1 日召开的第六届董事会第二十五次会议审议通过的《2012 年度利润分配预案》，以公司截至 2012 年 12 月 31 日的总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金 1.5 元（含税）。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

十二、其他重要事项说明

无

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	8,902,188.08	100.00	2,094,452.10	23.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	8,902,188.08	100.00	2,094,452.10	23.53

(续)

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	12,654,076.97	100.00	2,986,285.10	23.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	12,654,076.97	100.00	2,986,285.10	23.60

(2) 应收账款按账龄列示

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
0-3个月	4,562,131.88	51.25	6,681,506.77	52.80
3-6个月	160,800.00	1.80		
6个月-1年				
1至2年				
2至3年				
3年以上	4,179,256.20	46.95	5,972,570.20	47.20
合 计	8,902,188.08	100.00	12,654,076.97	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	4,562,131.88	51.25		6,681,506.77	52.80	
3-6个月	160,800.00	1.80	4,824.00			
6个月-1年						
1至2年						
2至3年						
3年以上	4,179,256.20	46.95	2,089,628.10	5,972,570.20	47.20	2,986,285.10
合计	8,902,188.08	100.00	2,094,452.10	12,654,076.97	100.00	2,986,285.10

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
法人一	非关联方	3,759,256.20	3年以上	42.23
法人二	非关联方	420,000.00	0-3个月	4.72
法人三	非关联方	800,748.17	0-3个月	8.99
法人四	非关联方	503,116.29	0-3个月	5.65
法人五	非关联方	300,595.18	0-3个月	3.38
合计		5,783,715.84		64.97

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	12,845,409,541.59	100.00	1,915,910.16	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	12,845,409,541.59	100.00	1,915,910.16	0.01

(续)

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	13,791,056,528.49	100.00	2,664,872.41	0.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	13,791,056,528.49	100.00	2,664,872.41	0.02

(2) 其他应收款按账龄列示

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
0-3个月	12,841,472,721.27	99.97	13,783,993,293.17	99.95
3-6个月				
6个月-1年				
1至2年	150,000.00		2,476,415.00	0.02
2至3年				
3年以上	3,786,820.32	0.03	4,586,820.32	0.03
合 计	12,845,409,541.59	100.00	13,791,056,528.49	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比 例 (%)		金 额	比 例 (%)	
0-3个月	12,841,472,721.27	99.97		13,783,993,293.17	99.95	
3-6个月						
6个月-1年						
1至2年	150,000.00		22,500.00	2,476,415.00	0.02	371,462.25
2至3年						
3年以上	3,786,820.32	0.03	1,893,410.16	4,586,820.32	0.03	2,293,410.16
合 计	12,845,409,541.59	100.00	1,915,910.16	13,791,056,528.49	100.00	2,664,872.41

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
金融街重庆融拓置业有限公司	子公司	4,297,523,374.18	0-3个月	33.45
金融街(北京)置地有限公司	子公司	2,241,765,785.83	0-3个月	17.45
金融街融拓(天津)置业有限公司	子公司	2,217,909,754.33	0-3个月	17.27
金融街(天津)置业有限公司	子公司	1,660,666,743.66	0-3个月	12.93
金融街(北京)置业有限公司	子公司	690,719,360.55	0-3个月	5.38
合 计		11,108,585,018.55		86.48

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	6,677,942,286.32	356,970,000.00		7,034,912,286.32
对合营企业投资				
对联营企业投资				
其他股权投资	116,670,000.00			116,670,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	6,794,612,286.32	356,970,000.00		7,151,582,286.32

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初数	增减变动	年末数
金融街(天津)置业有限公司	成本法	950,000,000.00	950,000,000.00		950,000,000.00
金融街津门(天津)置业有限公司	成本法	594,750,000.00	594,750,000.00		594,750,000.00
金融街津塔(天津)置业有限公司	成本法	99,750,000.00	99,750,000.00		99,750,000.00
金融街惠州置业有限公司	成本法	385,916,611.90	385,916,611.90	336,970,000.00	722,886,611.90
北京德胜投资有限责任公司	成本法	347,725,855.74	347,725,855.74		347,725,855.74
金融街重庆置业有限公司	成本法	434,035,699.35	434,035,699.35		434,035,699.35
北京金融街购物中心有限公司	成本法	437,686,748.39	437,686,748.39		437,686,748.39
北京金融街里兹置业有限公司	成本法	270,288,397.00	270,288,397.00		270,288,397.00
金融街(北京)置业有限公司	成本法	450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00
北京金融街房地产顾问有限公司	成本法	8,156,400.00	8,156,400.00		8,156,400.00
北京通州商务园开发建设有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
金融街长安(北京)置业有限公司	成本法	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
北京金融街资产管理有限责任公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
北京天石基业房地产开发有限公司	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00
北京奕环天和置业有限公司	成本法	145,320,000.00	181,208,000.00		181,208,000.00
北京金融街奕兴置业有限公司	成本法	868,240,000.00	1,084,937,200.00		1,084,937,200.00
北京产权交易所有限公司	成本法	16,670,000.00	16,670,000.00		16,670,000.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	成本法	138,387,373.94	138,387,373.94		138,387,373.94
金融街(北京)商务园置业有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00
金融街(北京)置地有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
融信(天津)投资管理有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
合计			6,794,612,286.32	356,970,000.00	7,151,582,286.32

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位享有表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
金融街(天津)置业有限公司	100%	100%				
金融街津门(天津)置业有限公司	100%	100%				
金融街津塔(天津)置业有限公司	100%	100%				
金融街惠州置业有限公司	91.28%	91.28%				65,935,728.12
北京德胜投资有限责任公司	100%	100%				
金融街重庆置业有限公司	100%	100%				
北京金融街购物中心有限公司	100%	100%				
北京金融街里兹置业有限公司	100%	100%				
金融街(北京)置业有限公司	100%	100%				
北京金融街房地产顾问有限公司	100%	100%				
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75%	18.75%				
金融街长安(北京)置业有限公司	100%	100%				
北京金融街资产管理有限公司	100%	100%				
北京天石基业房地产开发有限公司	51%	51%				145,125,886.51
北京奕环天和置业有限公司	100%	100%				
北京金融街奕兴置业有限公司	100%	100%				
北京产权交易所有限公司	11.06%	11.06%				3,152,100.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	100%	100%				
金融街(北京)商务园置业有限公司	80%	80%				
金融街(北京)置地有限公司	100%	100%				
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100%	100%				
融信(天津)投资管理有限公司	100%	100%				
合 计						214,213,714.63

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

截至2012年12月31日,本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	255,598,799.48	1,045,867,927.26
其他业务收入		
营业收入合计	255,598,799.48	1,045,867,927.26
主营业务成本	101,286,921.23	612,926,157.69
其他业务成本		
营业成本合计	101,286,921.23	612,926,157.69

(2) 主营业务(业务分部)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发			371,692,600.00	187,087,569.99
房产开发	84,533,095.86	22,264,259.16	510,444,048.00	347,175,327.56
物业租赁	91,016,490.06	30,124,896.45	89,620,654.15	27,860,125.57
物业经营	80,049,213.56	48,897,765.62	74,110,625.11	50,803,134.57
合 计	255,598,799.48	101,286,921.23	1,045,867,927.26	612,926,157.69

(3) 前五名客户的营业收入情况

期 间	前五名客户营业收入合计	占公司营业收入的比例 (%)
2012年	124,194,731.76	48.59
2011年	474,555,357.56	45.37

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	214,213,714.63	973,624,518.18
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	188,579.30	1,899,983.81
出售可供出售金融资产等取得的投资收益		53,078,762.48
合 计	214,402,293.93	1,028,603,264.47

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
北京德胜投资有限责任公司		625,000,000.00
北京金融街奕兴置业有限公司		179,904,344.15
北京金融街里兹置业有限公司		27,495,155.97
金融街重庆置业有限公司		108,510,049.04
北京金融街房地产顾问有限公司		30,823,669.02
北京产权交易所有限公司	3,152,100.00	1,891,300.00
金融街惠州置业有限公司	65,935,728.12	
北京天石基业房地产开发有限公司	145,125,886.51	
合 计	214,213,714.63	973,624,518.18

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	171,577,629.26	1,166,313,199.77
加: 资产减值准备	-1,640,795.25	-9,388,354.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,265,815.57	31,486,089.70
无形资产摊销	7,157,192.56	6,347,861.44
长期待摊费用摊销		
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)	251,453.65	-429,039.89
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-170,475,705.52	-49,613,899.12
财务费用(收益以“-”号填列)	726,627,345.71	572,054,347.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-214,402,293.93	-1,028,603,264.47
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	215,410.80	9,761,363.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	47,442,438.28	17,226,986.67
存货的减少(增加以“-”号填列)	-7,244,931,791.77	434,928,212.87
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	435,680,668.69	-2,571,884,435.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,183,721,881.94	-173,259,496.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,026,510,750.01	-1,595,060,428.69
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	5,660,034,069.99	4,964,017,589.73
减: 现金的年初余额	4,964,017,589.73	8,812,792,881.40
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	696,016,480.26	-3,848,775,291.67

十四、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	44,635,659.85	2,041,672.12
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	67,638,500.00	8,100,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		53,078,762.48
对外委托贷款取得的损益		
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	1,224,908,653.05	1,111,427,126.61
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,006,943.67	-4,966,179.47
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,316,175,869.23	1,169,681,381.74
所得税影响额	329,043,967.31	292,420,345.44
少数股东权益影响额（税后）	24,302,912.35	-125,221.87
合计	962,828,989.57	877,386,258.17

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		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	11.97	0.75	0.75
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.89	0.43	0.43

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、42。