

金融街控股股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 04 月

目录

第一节 致股东信	1
第二节 重要提示	2
第三节 公司简介	3
第四节 会计数据和财务指标摘要	5
第五节 董事会报告	7
第六节 重要事项	25
第七节 股份变动及股东情况	29
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	33
第九节 公司治理	41
第十节 内部控制	50
第十一节 财务报告	52
第十二节 备查文件目录	142

重大风险提示

公司已在本年度报告中具体描述存在的政策风险、行业风险等风险因素以及对公司发展可能产生的影响，敬请查阅第五节董事会报告。

第一节 致股东信

2012 年，房地产市场在持续调控中前行，公司内外部环境均面临着深刻的变化。为了实现公司持续、稳定、健康发展，履行为股东创造价值的承诺，公司强化商务地产特色，积极应对市场变化带来的机遇和挑战，全面完成了 2012 年计划目标。

2012 年，我们不断审视自身发展状况和商务地产发展规律，积极推进战略调整，强化商务地产优势。公司立足北京，面向全国重点城市；以商务地产为主导，适当增持优质物业，以城市公寓及其他快速销售型项目为补充；坚持以市场为导向、客户为中心，打造绿色、健康、科技、智能、文化的商务地产品牌。

在战略指导下，公司以提升产品为核心，积极应对市场变化，适时推出符合市场需求的产品，全年销售签约额和营业收入创历史新高。同时，公司适当调整住宅销售价格，加快住宅产品去化速度，快速回笼资金，加强商务地产资源储备，强化商务地产特色。

2013 年，公司将围绕战略要求，转变发展观念、转变发展方式，通过合作、协同、创新实现发展，在努力实现全年经营目标的同时，着力提高发展的质量和效益。公司将积极抓住金融街拓展和区域金融中心城市发展带来的商务地产机遇，健全商务产品体系，完善商务地产经营模式。

适当增持写字楼、商业等优质自持物业，优化自持物业结构，完善自持物业经营模式，提升自持物业盈利水平，实现选择进入、持有经营、资产增值、资产处置的全价值链运营收益。

2012 年，公司迈入了建设发展的第二十个年头。二十年的时间中，无论环境如何变化，股东的支持是公司发展的坚实后盾。感谢股东一直以来给予公司的信任和支持，在新的一年里，我们会以更加勤勉的工作和不断的努力，实现为股东创造价值的承诺。

第二节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长刘世春、总经理吕洪、财务总监张梅华及财务部负责人叶景声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税）。

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

第三节 公司简介

一、公司信息

股票简称	金融街	股票代码	000402
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	金融街控股股份有限公司		
公司的中文简称	金融街		
公司的外文名称	FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	FINANCIAL STREET		
公司的法定代表人	刘世春		
注册地址	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层		
注册地址的邮政编码	100033		
办公地址	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11-12 层		
办公地址的邮政编码	100033		
公司网址	http://www.jrjkg.com.cn		
电子信箱	investors@jrjkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张晓鹏	
联系地址	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11-12 层	
电话	010-66573955 010-66573088	
传真	010-66573956	
电子信箱	investors@jrjkg.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 12 层公司董事会办公室

四、注册变更情况

公司首次注册登记日期	1996 年 6 月 19 日
公司最近一次变更注册登记日期	2011 年 7 月 21 日
公司最近一次变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
公司企业法人营业执照注册号	110000002625954
公司税务登记证号码	京税证字 11010220283066X
组织机构代码	20283066-X
公司上市以来主营业务的变化情况	公司前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，主营业务为各种纸质包装箱（盒）的生产、销售；2000 年 5 月，公司实施了资产整体置换方案，主营业务变更为房地产开发和经营。2000 年 8 月 8 日，公司名称变更为金融街控股股份有限公司。
历次控股股东的变更情况	公司前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，控股股东为华西包装集团公司；2000 年 5 月，公司实施了资产整体置换方案，控股股东变更为北京金融街投资（集团）有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所地址	北京市西城区金融大街 35 号
签字会计师姓名	潘帅、戴志燕

第四节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	17,233,868,061.31	9,637,282,533.87	+78.82%	8,110,293,915.98
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,269,197,819.25	2,017,512,321.58	+12.48%	1,782,442,799.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,306,368,829.68	1,140,126,063.41	+14.58%	1,270,510,956.11
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,925,903,793.20	-2,225,457,420.37	不适用	-2,481,090,348.22
基本每股收益（元/股）	0.75	0.67	+11.94%	0.59
稀释每股收益（元/股）	0.75	0.67	+11.94%	0.59
加权平均净资产收益率（%）	11.97%	11.52%	提高 0.45 个百分点	10.98%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	70,030,327,731.72	59,722,101,913.34	+17.26%	54,168,114,471.42
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	19,794,053,145.14	18,112,853,732.62	+9.28%	16,900,651,826.28

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	44,635,659.85	2,041,672.12	203,300,306.76
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	67,638,500.00	8,100,000.00	143,677,200.00
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		53,078,762.48	
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	353,105,395.36
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	-12,834,348.43
所得税影响额	-329,043,967.31	-292,420,345.44	-173,915,800.21
少数股东权益影响额（税后）	-24,302,912.35	125,221.87	-1,400,910.33
合计	962,828,989.57	877,386,258.17	511,931,843.15

第五节 董事会报告

一、概述

1、房地产行业政策变化及影响分析

(1) 宏观经济及房地产政策

① 宏观经济状况

2012年，全国国内生产总值51.93万亿元，同比增长7.8%；城镇居民人均可支配收入2.46万元，同比增长12.6%；社会消费品零售总额21.03万亿元，同比增长14.3%。国民经济和居民收入稳步增长。

② 房地产政策变化

2012年，国家坚持房地产调控不动摇，继续通过采取限购、房产税试点等方式抑制商品住宅投资、投机性需求。同时，国家通过差别化信贷政策、增加住房供应、推进保障房建设等方式，满足居民的自住性居住需求，促进房地产市场长期平稳健康发展。

(2) 房地产市场运行情况

①根据国家统计局数据，2012年全国房地产市场运行情况如下：

表一：全国房地产市场发展情况统计表（2012年）

指标	2012年	同比增幅
房地产开发投资额（万亿元）	7.18	+16.2%
全国房屋新开工面积（亿平方米）	17.73	-7.3%
全国房屋施工面积（亿平方米）	57.34	+13.2%
全国房屋竣工面积（亿平方米）	9.94	+7.3%
全国商品房销售面积（亿平方米）	11.13	+1.8%
全国商品房销售额（万亿元）	6.45	+10.0%

2012年，全国房地产开发投资额增速较上年回落11.7个百分点；新开工面积增速较上年回落23.5个百分点；销售面积和销售额增速分别回落3.1和2.1个百分点。2012年房地产市场供应、销售增幅回落。

表二：住宅市场发展情况统计表（2012年）

指标	2012年	同比增幅
开发投资额（万亿元）	4.94	+11.4%
新开工面积（亿平方米）	13.07	-11.2%
施工面积（亿平方米）	42.90	+10.6%
竣工面积（亿平方米）	7.90	+6.4%
销售面积（亿平方米）	9.85	+2%
销售额（万亿元）	5.35	+10.9%

全国商品住宅投资额和新开工面积增速较上年分别回落18.8和24.1个百分点，销售额、销售面积增幅较上年分别回落1.9和2.1个百分点。住宅销售增速与整体房地产市场基本持平，但投资额增速明显落后于整体房地产市场。

表三：商务地产发展情况统计表（2012年）

类别	指标	2012年	同比增幅
办公楼	投资额（亿元）	3,367	+31.6%
	新开工面积（万平方米）	5,986	+10.9%
	竣工面积（万平方米）	2,315	+2.1%
	销售面积（万平方米）	2,254	+12.4%
	销售额（亿元）	2,773	+12.2%
商业营业用房	投资额（亿元）	9,312	+25.4%
	新开工面积（万平方米）	22,007	+6.2%
	竣工面积（万平方米）	10,226	+8.0%
	销售面积（万平方米）	7,759	-1.4%
	销售额（亿元）	7,000	+4.8%

2012年，办公楼、商业营业用房投资额增速分别为31.6%和25.4%，较上年分别回落9.1和5.1个百分点，增速有所放缓。

②根据仲量联行研究数据，2012年，北京甲级写字楼供应平稳，空置率稳步下降，租金涨幅超过10%。

2. 积极应对政策调整和市场变化，实现持续发展

报告期内，公司坚持“以科学发展观为指导，以可持续发展为核心，以依法合规、安全经营为前提，通过转变和创新，持续提高公司经营能力和管理水平，努力实现全年经营目标”的工作指导思想，积极应对市场变化，积极推进经营目标的实现。

(1) 推进战略深化。报告期内，公司结合内外部环境变化，明确战略发展方向，强化商务地产特色，提出在保持规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司持续、稳定、健康发展。

(2) 加强现金流管理，确保财务稳健。报告期内，公司通过加强销售回款，创新融资方式，拓宽融资渠道等多种方式融通资金，确保业务发展所需资金及现金流安全。

(3) 整体销售突破200亿，创历史新高。公司实施包括差异化策略在内的多种营销手段，全年实现住宅产品销售签约额约111亿元，较上年增长约135%；抓住商务地产市场机遇，充分利用大客户资源优势，全年实现商务地产销售签约额约94亿元，较上年增长约13%。

(4) 自持物业规模和收入稳步增长。报告期内，公司增加持有北京西单美晟商业项目及金融街E2项目部分四合院，自持项目总建筑面积达到约70万平方米，全年实现经营和租赁收入约10.13亿元，较上年增长了约18%。

(5) 强化商务地产。报告期内，公司把握金融街拓展以及其他重点城市发展机遇，加大在城市核心区域的商务地产投资，先后获取金融街（月坛）中心、金融街（和平）中心等商务地产项目储备约47万平方米（地上建筑面积），合同金额约81亿元。

(6) 加强系统化、精细化管理，提升公司经营效率和效果。报告期内，公司以转变发展观念、转变发展方式、转变工作作风为核心，逐渐完善综合管控体系，提升管理效率；以市场为导向，以客户为中心，以过程为保障，注重产品研发，提升产品质量，为客户打造绿色、健康、科技、智能的产品；不断加强成本、费用控制，提升盈利能力。

(7) 强化风险管理和内部控制，不断提高公司治理水平，积极履行企业社会责任，坚持依法合规经营，防范经营风险。

二、主营业务分析

（一）公司总体经营情况

单位：万元

项目	营业收入	营业利润	净利润
2012年度	1,723,386.81	357,222.11	226,919.78
2011年度	963,728.25	287,342.08	201,751.23
增减比率	+78.82%	+24.32%	+12.48%

1、报告期内，公司营业收入和净利润均实现增长，完成了 2012 年经营目标。公司通过提升产品竞争能力，采取多种销售策略，全年实现销售签约额约 205 亿元，较去年增长约 57.69%；实现营业收入约 172 亿元，较去年增长 78.82%。

2、公司净利润增速低于营业收入增速，主要有以下原因：

(1) 2012 年公司毛利率下降较大。公司 2012 年结算的复兴门 4-2 项目和金色漫香郡项目毛利率较低。同时，公司主动调整业务结构，强化商务地产投资，适当调整住宅销售价格加快去化速度，导致部分项目毛利率有所降低。

(2) 2012 年度，纳入公司合并范围的天津盛世鑫和置业有限公司（公司持股 50%）、北京天石基业房地产开发有限公司（公司持股 51%）分别实现营业收入约 26.14 亿元和 16.03 亿元，分别实现净利润约 5.18 亿元和 2.77 亿元，根据会计准则规定，上述两公司实现的营业收入全部计入公司营业收入，净利润则按照公司持股比例分别计入。

(二) 按主要收入来源划分营业收入及利润率

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率较去年同期增 减(百分点)
分行业						
房产开发	16,162,006,652.57	11,427,570,910.07	29.29%	+92.31%	+131.20%	下降 11.90 个百分点
物业租赁	572,888,676.48	65,857,867.26	88.50%	+13.95%	+30.59%	下降 1.47 个百分点
物业经营	439,959,574.39	293,432,918.91	33.30%	+23.68%	+27.88%	下降 2.2 个百分点
土地开发	50,116,815.02	23,381,535.52	53.35%	-86.52%	-87.50%	提高 3.68 个百分点
其他	5,295,209.78		100.00%	+125.51%		0%
分地区						
北京地区	12,998,684,205.81	9,158,735,312.46	29.54%	+235.74%	+351.19%	下降 18.03 个百分点
天津地区	3,126,309,751.06	1,892,038,767.89	39.48%	+27.82%	+17.81%	提高 5.14 个百分点
重庆地区	686,947,007.64	489,291,183.59	28.77%	-73.32%	-64.10%	下降 18.31 个百分点
惠州地区	418,325,963.73	270,177,967.82	35.41%	-43.78%	-34.26%	下降 9.36 个百分点

(三) 公司销售情况

报告期内，公司实现房产销售签约面积约 110 万平方米，签约额约 205 亿元；结算面积约 93 万平方米，实现营业收入约 161.62 亿元。在上述 205 亿元签约额中，商务地产销售约为 94 亿元，占比 45.85%；住宅销售约为 111 亿元，占比 54.15%。

(四) 公司自持物业情况**1、报告期内，公司经营物业状况**

公司持有金融街丽思卡尔顿酒店、金融街公寓、金融家俱乐部、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店等经营物业，合计建筑面积约为 21.1 万平方米。

报告期内，公司经营物业各项目出租率保持较高水平，经营收益较上年同期稳定增长，共实现营业收入约 43,995.96 万元，同比增长 23.68%。天津瑞吉酒店于 2011 年底开业，处于市场培育期，E2 项目 5 号院为本报告期末新增经营项目，尚未开业。

2、报告期内，公司出租物业经营状况

公司持有北京金融街中心、北京德胜国际中心部分房产、天津环球金融中心部分房产、北京金融街购物中心（一期、二期）、北京西单美晟广场、北京金融街 C3 四合院、北京金树街餐饮、北京 E2 项目 4 号院、北京金融街区域的零散写字楼和车位等出租物业，合计建筑面积约 48.5 万平方米，同比增长 14.66%，其中办公楼（含车位）约为 27.3 万平米，商业和餐饮（含车位）约为 21.2 万平米。

报告期内，公司各出租物业经营稳定，实现营业收入约 57,288.87 万元，同比增长 13.95%。报告期内新增持的北京西单美晟广场（商业）预计于 2013 年内开业，由巴黎老佛爷百货（中

国)有限公司租赁经营。

(五) 工程进度完成情况

2012年,公司完成总开复工面积452万平方米,较上年增长6.86%,其中新开工面积120万平方米;竣工面积137万平方米。上述开复工面积中,北京地区约占39.82%,天津地区约占21.69%,重庆地区约占23.67%,惠州地区约占14.82%。

(六) 公司主要客户及供应商情况

1、主要客户情况

前五名客户合计结算收入(元)	5,831,123,735.40
前五名客户合计结算收入占年度营业收入比例(%)	33.84%

2、主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	4,101,566,333.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例(%)	57.3%

(七) 费用

单位:万元

项目	2012年	2011年	变动比例	主要变动因素
营业税金及附加	163,538.66	115,770.08	+41.26%	结算收入增加导致本期计提税金增加
财务费用	37,953.10	26,540.11	+43.00%	借款增加导致财务费用增加
销售费用	48,462.95	39,913.46	+21.42%	-
管理费用	55,871.62	50,374.89	+10.91%	-

(八) 现金流

单位:元

项目	2012年	2011年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	18,325,867,720.74	15,229,757,445.20	+20.33%
经营活动现金流出小计	20,251,771,513.94	17,455,214,865.57	+16.02%
经营活动产生的现金流量净额	-1,925,903,793.20	-2,225,457,420.37	不适用
投资活动现金流入小计	151,695,283.34	553,565,334.33	-72.60%
投资活动现金流出小计	23,436,670.25	915,832,317.47	-97.44%
投资活动产生的现金流量净额	128,258,613.09	-362,266,983.14	不适用
筹资活动现金流入小计	19,637,343,175.66	7,476,292,822.39	+162.66%
筹资活动现金流出小计	15,693,553,716.20	9,561,357,987.93	+64.14%
筹资活动产生的现金流量净额	3,943,789,459.46	-2,085,065,165.54	不适用
现金及现金等价物净增加额	2,146,137,584.58	-4,672,759,429.66	不适用

(1) 年初至报告期末,公司经营活动产生的现金流量净额与上期基本持平;公司筹资活

动产生的现金流量净额为39.44亿元，上年为-20.85亿元，主要原因是本期借款较上期增加较多。

(2) 报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

由于房地产行业的特殊性，公司项目的投资支出与销售回款之间存在时间滞后；报告期内，公司增加持有北京西单美晟广场（商业）和E2四合院部分院落导致现金流入减少。

三、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		变动百分比
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
货币资金	11,380,518,595.11	16.25%	9,234,381,010.53	15.46%	提高 0.79 个百分点
应收账款	241,286,711.67	0.34%	210,591,565.69	0.35%	降低 0.01 个百分点
存货	37,678,629,292.78	53.8%	31,863,076,549.24	53.35%	提高 0.45 个百分点
投资性房地产	11,581,316,158.95	16.54%	9,081,374,956.30	15.21%	提高 1.33 个百分点
长期股权投资	318,646,780.92	0.46%	318,388,373.02	0.53%	降低-0.07 个百分点
固定资产	2,637,304,298.20	3.77%	2,727,295,126.96	4.57%	降低-0.8 个百分点

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		变动百分比
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
短期借款	7,240,000,000.00	10.34%	800,000,000.00	1.34%	提高 9 个百分点
长期借款	13,436,664,563.65	19.19%	6,611,353,261.31	11.07%	提高 8.12 个百分点
应付账款	2,928,364,817.28	4.18%	2,068,354,845.73	3.46%	提高 0.72 个百分点
一年内到期非流动负债	3,367,694,693.72	4.81%	10,609,656,000.00	17.77%	降低 12.96 个百分点

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累计 公允价值变动 (4)	本期增加	本期计 提的减 值 (5)	期末金额 (6)
金融资产						
其中：1. 以公允价 值计量且其变动计 入当期损益的金融 资产						
其中：衍生金融资 产						
2. 可供出售金融资 产	12,798,234.93	465,161.77	11,852,093.00			13,263,396.70
金融资产小计	12,798,234.93	465,161.77	11,852,093.00			13,263,396.70
金融负债						
投资性房地产	9,081,374,956.30	1,224,908,653. 05		1,275,032,549 .60		11,581,316,158.95
生产性生物资产						
其他						
合计	9,094,173,191.23	1,225,373,814. 82	11,852,093.00	1,275,032,549 .60		11,594,579,555.65

四、项目情况

1、截至报告期末，公司拥有总建筑面积约776万平方米的可开发项目，具体情况如下：

所属地区	项目名称	功能	建筑面积（平方米）
北京	金融街E6地块	办公	87,900
	金融街E6A地块	办公	
	金融街E9项目	办公	83,592
	西绦胡同项目	办公	4,169
	北京融景城项目	住宅	90,124
	金色漫香林项目	住宅	63,578.3
	金色漫香郡项目	住宅	79,350.5
	金色漫香苑项目	住宅	281,323
	融华世家项目	住宅	1,003
	生物医药基地11号地	住宅	293,586.76
	通州商务园B1地块	商业、办公	350,311
	通州商务园B2地块	商业、办公	
	金融街E2项目	商业	6,615
	大吉片公建项目（原中信城项目）	商业、办公	726,000
	金融街（月坛）中心项目	商业、办公	396,603
	合计	—	2,464,155.56
	天津	环球金融中心项目（津门）	公寓、商业
环球金融中心项目（津塔）		办公、商业	52,642.47
大都会项目		办公、住宅	660,503
金融街（南开）中心项目（原“世纪中心项目”）		住宅、商业、办公	440,300
金融街（和平）中心项目		住宅、商业、办公	255,673
合计		—	1,438,067.59
重庆	融城华府项目	住宅	2,429
	重庆金悦城项目	住宅	142,865.06
	重庆金融中心项目	办公	17,474
	融景城项目	住宅、办公	1,647,742
	合计	—	1,810,510.06
惠州	惠州巽寮湾项目	住宅、商业及配套	2,049,001
	合计	—	2,049,001
总计			7,761,734.21

2、截至报告期末，公司拥有总建筑面积约69.6万平方米的自持物业，具体情况如下：

自持类型	所属地区	项目名称	功能	建筑面积（平方米）	
出租物业	北京	金融街中心项目	办公及配套	92,455	
		德胜国际中心项目		31,206	
		金融大厦		12,175	
		其他零散写字楼		6,600	
		通泰大厦		2,295	
		其他(车位及配套)		30,695	
		金融街购物中心（一二期合并）	商业及配套	134,996	
		金树街项目		14,771	
		C3四合院		2,081	
		西单美晟商业		57,985	
	E2四合院4号院	2,251			
	天津	环球金融中心	办公及配套	97,971	
	合计				485,481
	经营物业	北京	丽思卡尔顿酒店	酒店、公寓及配套	42,460
金融街公寓			49,978		
金融家俱乐部			6,422		
E2四合院5号院			3,054		
天津		天津瑞吉酒店	64,630		
惠州		惠州喜来登酒店	43,649		
合计					210,193
总计				695,674	

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
968,970,000.00	600,000,000.00	61.5%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
金融街融展（天津）投资有限公司	房地产开发	51%
融信（天津）投资管理有限公司	融资管理	100%
金融街惠州置业有限公司	房地产开发	91.28%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股 数量(股)	期初持股 比例(%)	期末持股 数量(股)	期末持股 比例(%)	期末账面 值(元)	报告期损 益(元)	会计核算 科目	股份来源
招商证券	证券公司	1,411,303.70	1,257,194	0.03%	1,257,194	0.03%	13,263,396.70	188,579.30	可供出售 金融资产	受让
合计		1,411,303.70	1,257,194	--	1,257,194	--	13,263,396.70	188,579.30	--	--

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

单位：万元

受托人名 称	委托理财 金额	委托理财 起始日期	委托理财 终止日期	报酬确定 方式	实际收回 本金金额	本期实际 收益	实际获得 收益	是否经过 法定程序	计提减值 准备金额	是否关联 交易	关联关系
中信信托 有限责任公司	80,046	2011年 02月25 日	2013年 08月25 日	浮动收益	0	0	0	是	0	否	-
合计	80,046	--	--	--	0	0	0	--	0	--	--
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
涉诉情况(如适用)				不适用							
委托理财情况说明				不适用							

3、募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

单位：万元

募集资金总额	821,946.90
报告期投入募集资金总额	173,811.82
已累计投入募集资金总额	799,042.17
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例(%)	0%
募集资金总体使用情况说明	
公司于 2008 年 1 月实施了 2007 年度公开增发股票方案，实收募集资金净额约为 82.19 亿元。募集资金计划用于金融街 A5 项目、德胜 H 项目、津塔项目、津门项目和惠州中区项目五个项目，公司实际募集资金投资项目和发行情况报告书承诺的募集资金投资项目一致。	

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的收益	是否达到预计收益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
金融街 A5 项目	否	41,500	41,500	0	41,500	100%	2009 年	16,284.75	是	否
德胜 H 项目	否	34,300	34,300	0	34,300	100%	2009 年	-	是	否
津塔项目	否	274,400	274,400	0	274,400	100%	2009/2011 年	10,245.25	是	否
津门项目	否	131,500	131,500	0	131,500	100%	2009/2010 年	-267.22	是	否
惠州中区项目	否	340,246.9	340,246.9	173,811.82	317,342.17	93.27%	2012 年	7,592.73	是	否
承诺投资项目小计	--	821,946.9	821,946.9	173,811.82	799,042.17	--	--	33,855.51	--	--
超募资金投向										
合计	--	821,946.9	821,946.9	173,811.82	799,042.17	--	--	33,855.51	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									

尚未使用的募集资金用途及去向	公司 2007 年度公开发行募集资金的使用做到了专款专用，未发生擅自挪用的现象，目前尚未使用的募集资金全部存放于银行专用账户。截至报告期末，公司 2007 年度公开发行募集资金投资项目无变更情况。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	注：①本年度项目收益=收入-成本-营业税金及附加。②津门项目含公寓及酒店，公寓部分已全部销售结算，公寓部分产生的收益约为 8.6 亿元。天津瑞吉酒店于 2011 年底开业，目前正处于培育期，2012 年利润为负。

4、主要子公司、参股公司分析

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(亿元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	营业利润(万元)	净利润(万元)
天津盛世鑫和置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	4	659,603	86,539	261,442	69,020	51,784
金融街长安(北京)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	10	209,798	109,772	404,236	26,101	18,972
北京金晟惠房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	8.16	290,749	162,109	162,753	112,108	82,368
北京金融街奕兴置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1.4	271,850	170,482	164,525	48,858	35,588
北京天石基业房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	0.1	89,085	29,209	160,299	36,960	27,709
融信(天津)投资管理有限公司	子公司	投资服务、融资服务	投资管理	0.2	1,992	1,992	0	-10	-8
金融街(北京)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	4.5	334,618	217,503	18,035	26,438	20,036
金融街津门(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	5.95	189,724	107,979	9,295	-6,675	-5,101
金融街津塔(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	10.5	308,899	207,617	40,308	10,326	11,243
金融街重庆置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	4.3	781,615	100,416	68,485	6,688	3,313
金融街惠州置业有限公司	子公司	房地产	旅游项目开发、房地产开发与销售、	4.3	405,428	39,489	41,739	-5,809	-4,290
北京金融街里兹置业有限公司	子公司	酒店管理	酒店	2.658286	112,397	27,316	21,743	-87	-282
北京金融街购物中心有限公司	子公司	商场管理	销售日用百货	4.377143	473,661	142,292	21,244	11,756	8,725
北京德胜投资有限责任公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	0.5	69,977	50,691	6,111	7,101	5,369
金融街(北京)商务园置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1	205,335	22,255	81,570	17,624	13,123
北京金融街奕兴天宮置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1	316,837	-12,383	0	-1,302	-1,302

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(亿元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	营业利润(万元)	净利润(万元)
北京奕环天和置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1.4	135,061	21,876	236,134	9,836	7,194
金融街(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	9.5	272,405	106,039	0	2,086	1,564
北京金融街房地产顾问有限公司	子公司	房地产信息咨询	房地产信息咨询	0.05	3,761	2,207	6,966	1,011	753
北京金融街资产管理有限公司	子公司	投资管理、投资咨询	投资管理、投资咨询	0.1	222,904	-4,833	1,921	-1,344	-1,045
金融街(北京)置地有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1	259,332	9,638	0	-282	-215
金融街融拓(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	5	377,635	46,863	0	-3,889	-2,944
金融街融展(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	12	213,606	124,594	0	-466	4,594

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响
金融街融展(天津)置业有限公司	业务拓展	投资	-
融信(天津)投资管理有限公司	业务拓展	投资	-

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

区域	项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度
北京地区	金融街（月坛）中心项目	1,028,500	671,256	680,983	在建
	金融街 E9 项目	180,500	19,075	106,351	在建
	北京融景城项目	278,500	45,515	272,077	在建
	通州商务园项目	352,400	67,952	185,392	在建
	金色漫香苑项目	360,800	54,622	289,984	在建
	融汇项目	373,300	26,295	246,978	在建
	金色漫香林项目	328,100	19,070	317,374	在售
	金色漫香郡项目	260,100	28,521	242,188	在售
天津地区	金融街（南开）中心项目	556,400	68,379	312,073	在建
	金融街（和平）中心项目	388,500	194,794	194,794	在建
	天津大都会项目	948,300	112,185	679,559	在建
重庆地区	重庆融景城	1,275,000	136,969	615,592	在建
	合计	6,330,400	1,444,633	4,143,345	--

六、公司未来发展的展望

1、总体展望

2013年，我国经济发展以提高经济增长质量为中心，将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，达到稳增长、转方式、调结构的目标。房地产方面，国家继续强调坚持房地产调控政策不动摇，通过限购、限贷、交易税、房产税、增加保障住房等多种手段抑制投资、投机性购房，并支持自住性需求，促进房地产市场长期、平稳、健康发展。

公司董事会认为：2013年，随着经济稳步增长、城镇化建设、居民消费能力提高和产业升级等因素影响，商务地产市场将保持增长态势，但由于经济发展水平的差异，部分城市尚未进入商务地产的快速发展期；随着国家继续抑制投资投机需求，支持居民自住性需求，商品住宅市场存在不确定性。公司将积极把握外部环境变化带来的机遇和挑战，强化商务地产特色，围绕经营增长与盈利提升开展工作，打造竞争、健康、和谐企业，实现公司的可持续发展。

2、2013年公司经营工作计划

（1）2013年工作的指导思想

以科学发展观为指导，转变发展观念、转变发展方式、转变工作作风，促进合作发展、协同发展、创新发展；坚持依法合规经营，不断提高公司治理水平；在保持规模合理增长的

同时，着重提升发展质量和效益，实现公司持续、稳定、健康发展。

(2) 2013年工作的主要目标

- ① 实现公司营业收入、净利润稳定增长。
- ② 计划全年开复工面积约500万平米, 其中全年新开工面积约180万平米。
- ③ 计划全年安排项目投资约200亿元。

(3) 2013年工作的主要措施

- ① 深化战略实施，加快转变公司经营方式，提升盈利能力，提高发展质量和效益。
- ② 抓住北京“建设具有国际影响力的金融中心城市”、“强化金融街的国家金融中心功能”的历史机遇，积极获取金融街拓展项目，同时积极关注其他重点城市核心区域商务地产项目，充实商务地产的资源储备，强化商务地产特色。
- ③ 积极拓展营销渠道，丰富销售模式，实现销售规模稳步增长；加强营销服务，提高客户满意度。
- ④ 逐步提升自持物业经营效益，根据政策环境和自身需要积极推动REITS的研究。
- ⑤ 加快创新发展、合作发展，积极利用社会资金，确保公司财务稳健，满足公司经营发展需要。
- ⑥ 推进系统化和精细化管理提升，加强产品研发，健全质量管理体系，强化成本管理和费用控制。
- ⑦ 根据公司业务发展的需要，完善人才评价、人才激励、人才使用等机制，满足公司发展人才需求。
- ⑧ 强化风险管理，坚持依法合规经营，防范经营风险，实现公司持续、稳定、健康发展。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

(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%。

八、公司利润分配及分红派息情况

1、公司利润分配政策制定情况

2012年8月8日，公司2012年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》，修订后的公司章程完善了公司现金分红的政策依据和分红比例、利润分配方案的审议程序、利润分配政策的变更等事项，明确提出了利润分配审批程序中加强独立董事、监事会和中小股东发挥作用的条款。公司章程中对利润分配政策的规定符合中国证监会的规定。

2、公司2012年度分红预案

公司于2013年4月1日召开了六届二十五次董事会会议，董事会根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况和发展需要，提出了公司2012年度利润分配预案：

①2012年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为226,919.78万元，其中母公司净利润为17,157.76万元。

②加上年初未分配利润，2012年度公司合并报表可供分配利润为875,003.56万元，其中母公司可供分配利润为233,430.46万元。

③2012年度提取盈余公积1,715.78万元。

④公司2012年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至2012年12月31日公司总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金1.5元（含税）。

3、公司近三年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

①2012年度利润分配预案，以公司2012年12月31日总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金红利1.5元（含税）。

②2011年度利润分配方案，以公司2011年12月31日总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金红利1元（含税）。

③2010年度利润分配方案，以公司2010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2.5元（含税）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012年（预案）	454,061,971.35	2,269,197,819.25	20.01%
2011年	302,707,980.90	2,017,512,321.58	15%
2010年	756,635,757.28	1,782,442,799.26	42.45%

九、社会责任情况

公司作为一家在深圳证券交易所上市的国有控股上市公司，严格遵循社会公认的商业伦理和准则，依法经营，规范运作，在企业稳健、持续发展的过程中履行社会公民的责任，实现企业与利益相关者的协同发展，与客户共同成长、为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值、支持社会公益。公司披露了社会责任报告，具体内容详见公司同日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上的公告。

十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

公司高度重视投资者关系工作，设立了专门部门和人员，开展投资者关系工作，积极组织、参加有关投资者交流活动。公司一向致力于公开、公平、公正地披露信息，努力提高信息披露质量，保护投资者合法权益。报告期内，公司通过接听投资者电话、网上投资者交流、电子邮件沟通、举办或参与投资者交流会、接待投资者来访等多种方式积极开展投资者关系工作。

公司在投资者关系方面开展的工作得到了监管部门和资本市场的认可，获得深交所信息披露考核“优秀”结果。2012 年公司获得《每日经济新闻》评选的 2012 中国上市公司口碑榜之“最佳股东回报上市公司”奖项，获得《南方都市报》评选的“最佳上市企业治理 10 强”奖项。公司董事会秘书获得由《证券时报》评选的“百佳董秘”称号。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 01 月 11 日	公司所在地	实地调研	机构	太平洋保险；云南信托；中信建投；工银瑞信；泰达宏利基金	(一) 谈论的主要内容： (1) 公司日常经营情况； (2) 公司发展战略； (3) 公司对行业发展变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
2012 年 01 月 18 日	公司所在地	实地调研	机构	申银万国；华夏基金；泰达宏利基金	
2012 年 02 月 06 日	公司所在地	实地调研	机构	国泰君安；博时基金；东方资产	
2012 年 02 月 15 日	公司所在地	实地调研	机构	长江证券	
2012 年 02 月 23 日	公司所在地	实地调研	机构	嘉实基金；泰达宏利基金；大成基金；南方基金；上投摩根；中银基金；高华证券；浙商证券；中登投资；中国证券报；人保资产；新华资产；平安资产	
2012 年 03 月 02 日	公司所在地	实地调研	机构	国泰基金、泰达宏利基金、合众人寿、英大财险、安邦财险、星石投资、海通资管、中银基金、安邦资产、长盛基金、汇丰晋信基金、太盟投资集团 (PAG)、社保基金、华安保险、信达澳银基金、申万菱信基金、工银瑞信、华夏基金、长安基金、上海钜翔投资、中再资产、从容投资、安信证券资管、光大永明人寿、东方远见资产、淡马锡富敦基金、嘉禾人寿	

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年04月09日	公司所在地	电话沟通	机构	海通证券、长安基金、富华投信、格雷投资、工银瑞信基金、贵诚信托、华宝投资、华宝兴业基金、华泰柏瑞基金、华夏基金、汇丰晋信基金、嘉实基金、金元比联基金、金中和投资、路博迈基金、平安证券资管部、尚诚资产、盛信资产、太平洋保险、泰达宏利基金、泰康资产、泰信基金、万家基金、五矿集团财务、新华基金、信达澳银基金、银华基金、友邦保险、证大投资、中航证券资管部、中金公司、中欧基金、中银基金	
2012年04月11日	公司所在地	实地调研	机构	财富里昂	
2012年04月17日	公司所在地	实地调研	机构	东方证券、华夏基金	
2012年04月25日	公司所在地	实地调研	机构	惠理基金	
2012年05月10日	公司所在地	实地调研	机构	中金公司	
2012年05月16日	公司所在地	电话沟通	机构	博时基金	
2012年05月16日	公司所在地	实地调研	机构	瑞银证券	
2012年05月25日	惠州巽寮湾	实地调研	机构	人保、太保、金鹰基金、云南信托、瑞天投资、中金公司、招商证券、广州证券、西部证券、国信证券、民生证券、国泰君安、华泰联合、华泰证券、世纪证券	
2012年05月29日	公司所在地	实地调研	机构	平安资产	
2012年05月30日	公司所在地	实地调研	机构	益民基金、东兴证券、广东新价值投资	
2012年06月06日	公司所在地	实地调研	机构	工银瑞信、申银万国、方正证券、天相投顾	
2012年06月13日	公司所在地	实地调研	机构	中信证券、长信基金、国联安基金、大成基金、中再资产、中意人寿	
2012年06月27日	公司所在地	实地调研	机构	湘财证券、中信证券、隆中投资	
2012年07月04日	公司所在地	实地调研	机构	富邦证券、群益国际	
2012年07月11日	公司所在地	实地调研	机构	方正证券、安石基金	
2012年08月28日	公司所在地	实地调研	机构	中银国际证券	
2012年09月13日	公司所在地	实地调研	机构	民生证券	
2012年10月08日	公司所在地	实地调研	机构	三菱日联证券	
2012年11月28日	公司所在地	实地调研	机构	国海证券	
2012年12月06日	公司所在地	实地调研	机构	兴业证券	
2012年12月12日	公司所在地	实地调研	机构	中金公司	

第六节 重要事项

一、收购资产事项

收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
国华发展(惠东)有限公司	金融街惠州置业有限公司 10.87% 股权	33,697	已过户	--	--	-0.02%	否	不适用	--	--

二、公司股权激励的实施情况及其影响

无

三、担保合同情况

1、按揭担保情况

公司属于房地产开发行业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额合计为 94,126 万元。

2、其他担保情况

为支持公司子公司开展业务，报告期内，公司对子公司等提供担保。截止报告期末，上述担保情况如下：

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保期(年)	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
报告期内审批的对外担保额度				0	报告期内对外担保实际发生			0

合计 (A1)		额合计 (A2)						
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		0	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)					0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保期 (年)	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
北京金晟惠房地产开发有限公司	2011年03月10日, 第五届董事会第四十四次会议, 关于为公司全资子公司银行借款提供担保的公告 (2011-003)	80,000	2011年03月10日	80,000	连带责任保证	5	否	否
北京金融街里兹置业有限公司	2012年05月09日, 2011年度股东大会决议公告 (2012-010)	80,000	2012年06月27日	79,000	连带责任保证	12	否	否
金融街惠州置业有限公司	2009年04月28日, 公司2008年度股东大会决议公告 (2009-013)	35,000	2009年09月03日	32,000	连带责任保证	12	否	否
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	2012年05月09日, 2011年度股东大会决议公告 (2012-010)	120,000	2012年8月30日	36,000	连带责任保证	3	否	否
金融街购物中心有限公司	2008年03月20日, 公司四届三十六次董事会决议公告(2008-009)	177,000	2008年04月15日、2012年5月11日	106,000	连带责任保证	8	否	否
	2012年04月09日, 公司六届十三次董事会决议公告 (2012-004)							
金融街津塔 (天津) 置业有限公司	2010年10月08日, 第五届董事会第三十五次会议, 关于为全资子公司银行借款提供担保的公告 (2010-014)	20,000	2010年12月27日	13,241	连带责任保证	5	否	否

金融街重庆融拓有限公司	2011年05月07日， 2010年度股东大会决议公告（2011-010） 2012年05月09日， 2011年度股东大会决议公告（2012-010）	334,656	2011年06月01日、2012年11月27日。	140,386	连带责任保证	4-5	否	否
盛世鑫和房地产开发公司	2011年05月07日， 2010年度股东大会决议公告（2011-010） 2012年05月09日， 2011年度股东大会决议公告（2012-010）	158,782	2011年1月24日、2012年12月20日	51,536	连带责任保证	5	否	否
北京奕环天和置业有限公司	2012年05月09日， 2011年度股东大会决议公告（2012-010）	100,000	2012年04月09日	49,900	连带责任保证	4	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（万元）（B1）		1,480,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（万元）（B2）		387,504		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（万元）计（B3）		1,915,438		报告期末对子公司实际担保余额合计（万元）（B4）		588,063		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（万元）（A1+B1）		1,480,000		报告期内担保实际发生额合计（万元）（A2+B2）		387,504		
报告期末已审批的担保额度合计（万元）（A3+B3）		1,915,438		报告期末实际担保余额合计（万元）（A4+B4）		588,063		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				29.71%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（万元）（C）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（万元）（D）				388,822				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（万元）（E）				0				
上述三项担保金额合计（万元）（C+D+E）				388,822				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

四、聘任、解聘会计师事务所情况

1、现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	230
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	潘帅、戴志燕

2、聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司2011年年度股东大会审议通过了《关于聘任中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年报及内控审计机构的议案》，同意续聘中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2012年年度报告及内控审计机构，聘期为一年，费用总额为230万元。

报告期内，公司聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司2012年度年报及内控审计工作，为此公司已向其支付全部审计费用。

五、期后事项

1、公司总经理助理王文珂女士退休，自2013年2月28日起不再担任总经理助理职位。

2、2010年12月30日和2011年6月23日，公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司（以下简称“北京置地”）分别受让北京中信房地产有限公司（以下简称“北京中信地产”）拥有的北京•中信城B、C、D地块（以下简称“中信城地块”）中规划地上建筑面积合计约50万平方米所对应的国有土地使用权，受让价格合计100.18亿元，并签署《关于北京•中信城B、C、D地块合作意向书》（以下简称“《合作意向书》”）。（详见公司于2011年1月5日及2011年6月25日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告）。公司已经按照《合作意向书》规定，于2010年12月和2011年7月分两次向北京中信地产支付定金及预付款，共计25.18亿元。

根据《合作意向书》约定，北京中信地产应于2012年3月底完成中信城地块的拆迁工作，达到“三通一平”，具备开工条件，并将地块交付给北京置地，同时将中信城地块的国有土地使用证办理至北京置地名下。受整体拆迁环境的影响，中信城地块前期拆迁进度较慢。公司积极督促北京中信地产加快拆迁进度，截至本报告披露日，中信城C地块已拆迁完毕，D地块剩余7户待拆迁，B地块剩余131户待拆迁。公司尚未向北京中信地产支付《合作意向书》规定的后续款项。

鉴于中信城地块地理位置优越，符合公司发展战略的要求，公司将继续与北京中信地产积极沟通，并按照《合作意向书》规定履行义务。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	482,600	0.02%				1,144,032	1,144,032	1,626,632	0.05%
1、高管股份	482,600	0.02%				1,144,032	1,144,032	1,626,632	0.05%
二、无限售条件股份	3,026,597,209	99.98%				-1,144,032	-1,144,032	3,025,453,177	99.95%
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%
三、股份总数	3,027,079,809	100%						3,027,079,809	100%

股份变动的原因：公司有限售条件股份数量变动主要由以下两个原因造成：一是公司六届八次董事会聘任郭齐放为公司人力资源总监、聘任王文珂、任星为总经理助理（任期自 2012 年 1 月 1 日起），郭齐放、王文珂和任星在担任公司高管前从二级市场购买公司股份，根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的规定，自 2012 年 1 月 1 日起各自锁定 75%，导致有限售条件股份增加；二是 2012 年 7 月 9 日至 10 日，公司董事、高级管理人员以自有资金以市场价格从二级市场购入本公司股票共计 1,492,924 股，根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的规定，买入股票后各自锁定 75%，导致有限售条件股份增加。上述两项原因合计导致公司有限售条件股份增加 1,144,032 股。

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

本公司前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，股票简称“重庆华亚”。2000年8月8日，公司名称变更为金融街控股股份有限公司，股票简称变更为“金融街”。公司截至报告期末的前三年历次证券发行和资本公积转增股本情况如下：

2010年7月6日，根据公司2009年年度股东大会决议，公司按10:2.2的比例实施了资本公积金转增股本的方案，公司总股本由2,481,212,959股增至3,027,079,809股。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

无

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	191,128	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	189,850					
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京金融街投资(集团)有限公司	国有法人	26.55%	803,606,493	0	0	0	--	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	其他	2.93%	88,788,652	-160,000	0	0	--	0
全国社保基金一零八组合	其他	1.99%	60,379,979	26,784,018	0	0	--	0
中国人寿保险股份有限公司一分红-个人分红-005L-FH002 深	其他	1.7%	51,315,552	10,175,853	0	0	--	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.27%	38,550,690	666,631	0	0	--	0
中国太保集团股份有限公司一本级-集团自有资金-012G-ZY001 深	其他	1.07%	32,463,734	800,000	0	0	--	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.87%	26,329,927	456,323	0	0	--	0
银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.83%	25,119,150	9,989,558	0	0	--	0
大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.8%	24,233,887	24,233,887	0	0	--	0
大连华信信达创业投资有限公司	其他	0.77%	23,284,059	23,284,059	0	0	--	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中, 第一大股东北京金融街投资(集团)有限公司与其他流通股股东不存在关联关系, 也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他流通股股东是否属于一致行动人, 也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				

北京金融街投资（集团）有限公司	803,606,493	人民币普通股	803,606,493
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	88,788,652	人民币普通股	88,788,652
全国社保基金一零八组合	60,379,979	人民币普通股	60,379,979
中国人寿保险股份有限公司一分红-个人分红-005L-FH002 深	51,315,552	人民币普通股	51,315,552
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	38,550,690	人民币普通股	38,550,690
中国太保集团股份有限公司-本级-集团自有资金-012G-ZY001 深	32,463,734	人民币普通股	32,463,734
融通深证 100 指数证券投资基金	26,329,927	人民币普通股	26,329,927
银华深证 100 指数分级证券投资基金	25,119,150	人民币普通股	25,119,150
大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	24,233,887	人民币普通股	24,233,887
大连华信信达创业投资有限公司	23,284,059	人民币普通股	23,284,059
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十大无限售条件股东中，第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司与其他无限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他无限售条件股东是否属于一致行动人，也未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

2、报告期末前十名公司债券持有人持债情况（依据中国证券登记结算公司提供的截至 2012 年 12 月 31 日前十名债券持有人情况列示）

报告期末前十名 09 金街 02（112008，五年期）债券持有人名单和持有量

序号	债券持有人名称	持债张数（每张面值人民币 100 元）
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,200,000
2	中国人寿保险股份有限公司	3,100,000
3	中国人民人寿保险股份有限公司-万能一个险万能	3,000,000
4	中国人民财产保险股份有限公司-自有资金	3,000,000
5	中国平安财产保险股份有限公司-自有资金	2,777,750
6	中国人民健康保险股份有限公司-万能保险产品	2,100,000
7	中国人寿保险（集团）公司	1,800,000
8	中国平安人寿保险股份有限公司-万能一个险万能	1,226,767
9	中信证券股份有限公司	1,000,000
10	阳光人寿保险股份有限公司-分红保险产品	900,000

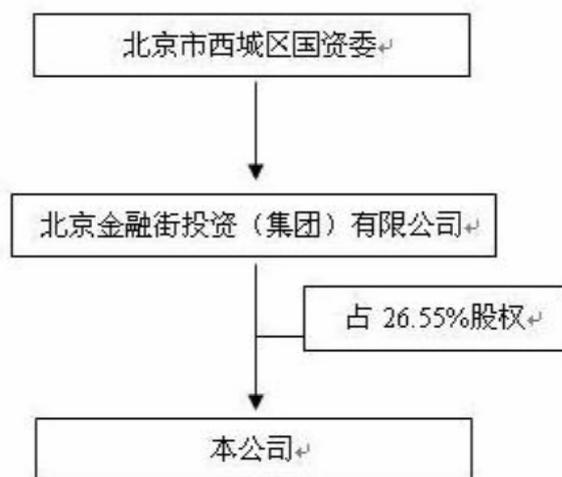
注：报告期内，公司 2009 年第一期公司债券中 3 年期品种（112007，09 金街 01）到期，公司已兑付该品种本金及最后一期利息

3、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代 码	注册资本	主要经营业务
北京金融街投资（集团）有限公司	王功伟	1996年05月29日	10133795-6	213000万元	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	北京金融街投资（集团）有限公司系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的国有独资公司，坚持“科学发展、基业长青”的公司愿景，逐步打造成为竞争能力不断提高、发展能力持续增强、品牌影响力逐步扩大的优秀国有投资管理公司。截至2012年底，总资产约为1,131.97亿元，净资产约为326.59亿元；2012年营业收入约为260.42亿元，净利润约为29.29亿元（未经审计）。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

4、公司实际控制人情况

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
王功伟	名誉董事长	现任	男	1956	2011年06月24日	2014年06月23日	138,348	111,700	0	250,048
刘世春	董 事 长	现任	男	1968	2011年06月24日	2014年06月23日	97,600	141,400	0	239,000
鞠 瑾	副董事长	现任	男	1963	2011年06月24日	2014年06月23日	73,200	76,800	0	150,000
赵 伟	董 事	现任	男	1953	2011年06月24日	2014年06月23日	69,052	34,800	0	103,852
张海天	董 事	现任	男	1952	2011年06月24日	2014年06月23日	68,320	32,000	0	100,320
吕 洪	董事、总经理	现任	男	1967	2011年06月24日	2014年06月23日	0	140,000	0	140,000
杜润平	独立董事	现任	男	1957	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
汤 欣	独立董事	现任	男	1971	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
祁怀锦	独立董事	现任	男	1963	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
齐占军	监事会召集人	现任	男	1957	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
王 一	监事	现任	男	1966	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
卢东亮	职工监事	现任	男	1971	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
郭齐放	人力资源总监	现任	女	1962	2012年01月01日	2014年06月23日	28,060	72,000	0	100,060
于蓉	副总经理	现任	女	1971	2011年07月01日	2014年06月23日	68,320	31,700	0	100,020
栗谦	副总经理	现任	男	1965	2011年07月01日	2014年06月23日	50,122	57,900	0	108,022
王志刚	副总经理	现任	男	1968	2011年07月01日	2014年06月23日	10,184	97,910	0	108,094

姓名	职务	任职状态	性别	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
毛学俊	总工程师	现任	男	1966	2011年07月01日	2014年06月23日	0	100,000	0	100,000
傅英杰	总建筑师	现任	男	1966	2011年07月01日	2014年06月23日	0	100,000	0	100,000
杨轩	风险总监	现任	女	1969	2012年01月01日	2014年06月23日	68,320	39,700	0	108,020
张梅华	财务总监	现任	女	1969	2011年07月01日	2014年06月23日	0	100,000	0	100,000
郑周刚	总经济师	现任	男	1975	2012年01月01日	2014年06月23日	0	60,000	0	60,000
张晓鹏	董事会秘书	现任	男	1972	2011年07月01日	2014年06月23日	0	117,214	0	117,214
王文珂	总经理助理	现任	女	1953	2012年01月01日	2013年02月28日	4,148	0	0	4,148
张萍	总经理助理	现任	女	1954	2012年01月01日	2014年06月23日	0	0	0	0
杨朝晖	总经理助理	现任	男	1971	2012年01月01日	2014年06月23日	0	60,000	0	60,000
任星	总经理助理	现任	男	1961	2012年01月01日	2014年06月23日	244	59,800	0	60,044
祝艳辉	总经理助理	现任	男	1974	2012年01月01日	2014年06月23日	0	60,000	0	60,000
合计	--	--	--	--	--	--	675,918	1,492,924	0	2,168,842

二、任职情况

1、公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

(1) 董事会成员

王功伟：男，高级工程师，全国劳动模范，北京市劳动模范，北京市人大代表，北京市西城区人大常委会副主任（不驻会），中国上市公司协会副会长。曾任北京华融综合投资公司总经理、董事长；现任北京金融街投资（集团）有限公司党委书记、董事长。2000年6月至2011年6月任公司董事长，自2011年7月起任公司名誉董事长。

刘世春：男，高级工程师，北京市西城区人大代表，北京第十九届“五四奖章”、首届“西城区十大杰出青年”、第八届“北京十大杰出青年”和第十一届“中国五四青年奖章”获得者。现任北京金融街投资（集团）有限公司董事、常务副总经理，天津盛世鑫和置业有限公司董事

长。2000年6月起任公司董事，2001年4月至2011年6月任公司总经理，自2011年7月起任公司董事长。

鞠瑾：男，北京市政协委员。曾任北京金融街建设集团法定代表人、北京华融综合投资公司总经理。现任北京金融街投资（集团）有限公司党委副书记、副董事长、总经理。自2000年6月起任公司副董事长。

赵伟：男，高级工程师，曾任北京金融街建设集团副总经理。现任北京金融街投资（集团）有限公司工会主席，自2000年6月起任公司董事。

张海天：男，高级会计师，曾任北京金融街投资（集团）有限公司总会计师。自2002年6月起任公司董事。

吕洪：男，高级工程师。曾任公司总工程师，北京金融街投资（集团）有限公司副总经理。自2011年6月起任公司董事、总经理。

杜润平：男，高级会计师，曾任国家开发银行总行营业部副总经理、国际金融局副局长。现任国家开发银行贷款委员会专职委员。自2008年6月起任公司独立董事。

汤欣：男，硕士生导师，现任清华大学法学院副教授、商法研究中心副主任，北京市、深圳市及珠海经济特区仲裁委员会仲裁员。自2008年6月起任公司独立董事。

祁怀锦：男，博士生导师，现任中央财经大学教授、博士后联系人。自2011年6月起任公司独立董事。

（2）监事会成员

齐占军：男，高级会计师，现任北京金融街投资（集团）有限公司风险总监。自2008年6月起任公司监事会召集人。

王一：男，审计师，现任公司审计部总经理。自2011年6月起任公司监事。

卢东亮，男，高级工程师，曾任公司投资管理部总经理、金融街（北京）置业有限公司总经理、公司发展计划部总经理、北京金融街奕兴置业有限公司总经理。现任北京石开房地产开发有限公司总经理。自2011年6月起任公司职工监事。

（3）高级管理人员

吕洪：其简历见董事会成员简介。

郭齐放：女，高级工程师，曾任公司总经理助理。现任公司人力资源总监，金融街（天津）置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司、金融街融拓（天津）置业有限公司执行董事，金融街融展（天津）置业有限公司、金融街融平（天津）置业有限公司董事长。

于蓉：女，曾任公司董事会秘书。现任公司副总经理，北京金融街资产管理有限公司副董事长，北京金融街购物中心有限公司、北京金融街里兹置业有限公司、北京金晟惠房地产开发有限公司执行董事。

栗谦：男，高级工程师，曾任公司总经理助理。现任公司副总经理，金融街（北京）置业有限公司、金融街（北京）置地有限公司、北京德胜投资有限责任公司、金融街长安（北

京)置业有限公司、北京金融街奕兴置业有限公司、北京奕环天和置业有限公司、北京金融街奕兴天宫置业有限公司、金融街重庆置业有限公司,金融街重庆融拓置业有限公司、南昌金寰房地产开发有限公司执行董事,金融街(北京)商务园置业有限公司董事长。

王志刚:男,曾任金融街(北京)置业有限公司副总经理,北京石开房地产开发有限公司总经理,北京天石基业房地产开发有限公司董事、总经理,公司总经理助理。现任公司副总经理,北京金融街顾问有限公司执行董事,北京石开房地产开发有限公司、北京天石基业房地产开发有限公司副董事长。

毛学俊:男,高级工程师,曾任北京西环置业有限公司副总经理,北京金融街奕兴置业有限公司执行董事、总经理。现任公司总工程师。

傅英杰:男,教授级高级工程师,国家一级注册建筑师,曾任北京市建筑设计研究院科技质量部副部长。现任公司总建筑师。

杨轩:女,曾任公司总经理助理、人力资源总监。现任公司风险总监。

张梅华:女,高级会计师,曾任公司财务部副经理、财务副总监。现任公司财务总监。

张晓鹏:男,曾任长城人寿保险股份有限公司董事会秘书,北京金融街建设集团董事会办公室主任。现任公司董事会秘书。

郑周刚:男,曾任公司董事会办公室主任,北京金融街投资(集团)有限公司房地产业部经理。现任公司总经济师。

王文珂:女,曾任北京金融街房地产顾问有限公司董事长、金融街惠州置业有限公司董事长,公司产品总监。现任公司总经理助理。

张萍:女,高级安全工程师,曾任公司安监办主任、安全总监。现任公司总经理助理。

杨朝晖:男,注册造价工程师,曾任公司风险总监、金融街惠州置业有限公司董事、总经理。现任公司总经理助理,金融街惠州置业有限公司董事长。

任星:男,曾任金融街惠州置业有限公司董事长、总经理。现任公司总经理助理。

祝艳辉:男,曾任金融街天津置业有限公司常务副总经理、总经理、金融街津门(天津)置业有限公司、金融街津塔(天津)置业有限公司、金融街融拓(天津)置业有限公司执行董事。现任公司总经理助理,金融街(北京)置业有限公司、金融街(北京)置地有限公司、金融街长安(北京)置业有限公司、北京金融街奕兴置业有限公司、北京奕环天和置业有限公司、北京金融街奕兴天宫置业有限公司、北京德胜投资有限责任公司、金融街(北京)商务园置业有限公司总经理。

2、在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王功伟	北京金融街投资(集团)有限公司	董事长	2010年12月06日	2013年12月05日	是
鞠瑾	北京金融街投资(集团)有限公司	副董事长、总经理	2010年12月06日	2013年12月05日	是
刘世春	北京金融街投资(集团)有限公司	董事	2010年12月06日	2013年12月05日	否
		常务副总经理	2011年07月01日		
赵伟	北京金融街投资(集团)有限公司	工会主席	2010年12月06日		是
张海天	北京金融街投资(集团)有限公司	总会计师	2010年12月06日	2012年07月09日	是
齐占军	北京金融街投资(集团)有限公司	风险总监	2010年12月06日	2013年12月05日	是
在股东单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 董事报酬的情况

公司董事6名,在董事任期内按照公司激励基金管理办法的规定,根据公司效益实现情况经过考核后从公司获得激励基金,除此之外,非公司员工的董事,公司在其任期内不向其支付其他报酬。

公司独立董事3名,在独立董事任期内每人每年可获得独立董事津贴12万元人民币,除此之外,公司在独立董事任期内不向其支付其他报酬。公司独立董事不作为激励基金的激励对象。

(2) 监事报酬的情况

公司监事3名,在监事任期内每人每年可获得监事津贴7万元人民币,除此之外,非公司员工的监事,公司在其任期内不向其支付其他报酬。公司监事不作为激励基金的激励对象。

(3) 高级管理人员报酬的情况

根据公司章程的规定,高级管理人员的报酬由董事会决定。公司高级管理人员全部在公司领取报酬,高级管理人员从公司获得的报酬包括工资和激励基金两部分。高管人员工资包含在董事会审定的公司年度管理费用内,确定高级管理人员工资的主要依据是公司效益完成情况,同时参照同行业、类似规模企业高管人员的报酬情况。高级管理人员激励基金的确定依据是根据公司效益实现情况及董事会对高级管理人员的考核结果。

(4) 报告期内董事、监事、高级管理人员领取报酬情况

报告期内,公司董事、监事及高级管理人员实际从公司获得报酬总额为4,431万元。

2、公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	出生年份	任职状态	从公司获得的报酬总额 (万元)
王功伟	名誉董事长	男	1956	现任	353.00
刘世春	董事长	男	1968	现任	338.00
鞠瑾	副董事长	男	1963	现任	292.00
赵伟	董事	男	1953	现任	214.00
张海天	董事	男	1952	现任	214.00
吕洪	董事、总经理	男	1967	现任	235.00
杜润平	独立董事	男	1957	现任	0.00
汤欣	独立董事	男	1971	现任	12.00
祁怀锦	独立董事	男	1963	现任	12.00
齐占军	监事会召集人	男	1957	现任	7.00
王一	监事	男	1966	现任	40.00
卢东亮	监事	男	1971	现任	85.00
郭齐放	人力资源总监	女	1962	现任	223.00
于蓉	副总经理	女	1971	现任	252.00
栗谦	副总经理	男	1965	现任	229.00
王志刚	副总经理	男	1968	现任	203.00
毛学俊	总工程师	男	1966	现任	161.00
傅英杰	总建筑师	男	1966	现任	149.00
杨轩	风险总监	女	1969	现任	221.00
张梅华	财务总监	女	1969	现任	210.00
郑周刚	总经济师	男	1975	现任	27.00
张晓鹏	董事会秘书	男	1972	现任	218.00
王文珂	总经理助理	女	1953	现任	215.00
张萍	总经理助理	女	1954	现任	57.00
杨朝晖	总经理助理	男	1971	现任	199.00
任星	总经理助理	男	1961	现任	113.00
祝艳辉	总经理助理	男	1974	现任	152.00
合计	--	--	--	--	4,431.00

注：报告期内，公司名誉董事长王功伟未领取 2012 年授予的激励基金。

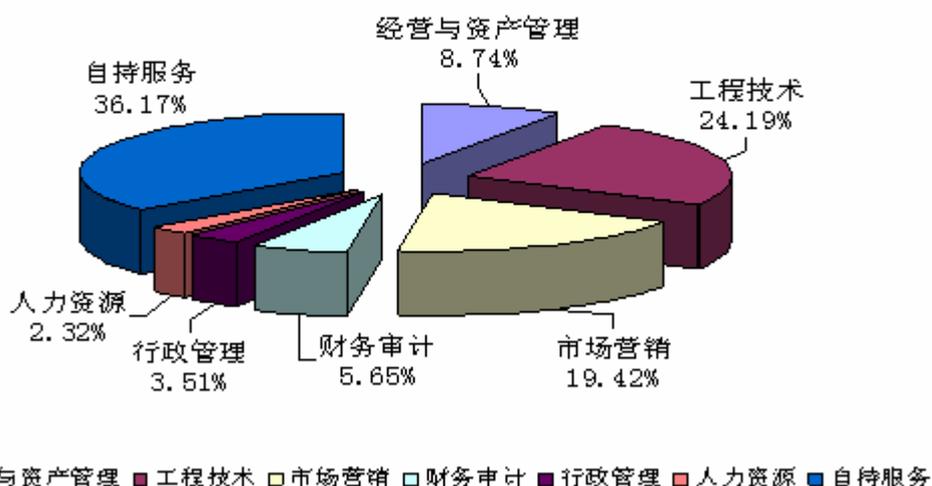
四、公司员工情况

截止2012年12月31日，公司共有员工2,621人，其中母公司200人，子公司2,421人，公司本科及以上学历的1,152人，占员工总数的43.95%，大专及以下学历的1,469人，占员工总数的56.05%。

1、公司员工专业结构情况统计表

专业分工	人数（人）	占员工总数比例
工程技术	634	24.19%
市场营销	509	19.42%
经营与资产管理	229	8.74%
财务审计	148	5.65%
行政管理	92	3.51%
人力资源	61	2.32%
自持服务	948	36.17%
合计	2,621	100%

公司员工专业结构情况

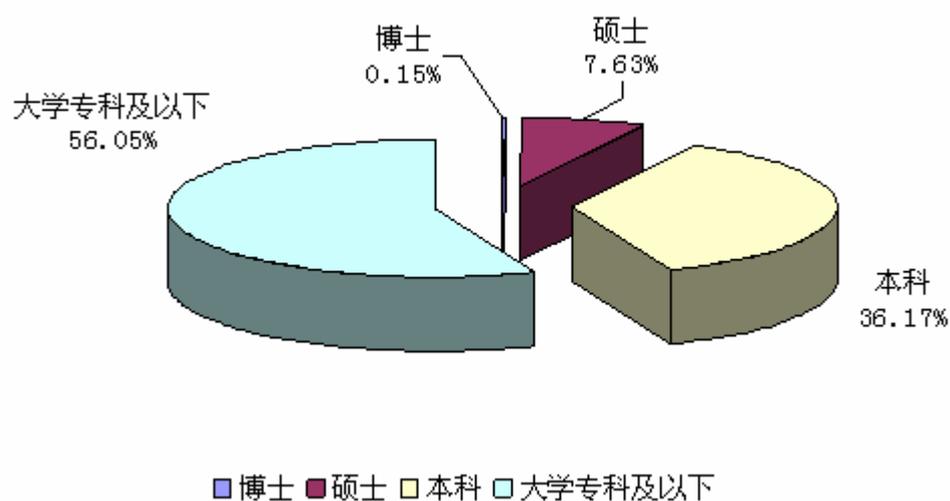


注：自持服务人员主要指公司自持物业的经营管理人员和服务人员。

2、公司教育结构情况统计表图表

教育程度	人数(人)	占员工总数比例
博士	4	0.15%
硕士	200	7.63%
本科	948	36.17%
大学专科及以下	1,469	56.05%
合计	2,621	100%

公司教育结构情况



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板上市公司规范运作指引》和《企业内部控制指引》等法律法规的要求，不断提高公司规范运作水平，完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度和体系。公司治理情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求，不存在未完成的法人治理整改事项。

报告期内，公司积极通过自我改进、外部借鉴等多种方式不断完善公司治理，主要体现在以下几个方面：

1、公司股东、董事、监事及经营层高度重视公司治理在公司运营中的重要作用。公司目前已经根据有关监管规定和公司实际情况，建立完善了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专业委员会为决策支持机构、经理层为执行机构、监事会为监督机构的治理结构，完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及各专业委员会工作细则等基本管理制度。公司股东大会、董事会、监事会和经营层责权分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运营，保证了各层次经营管理机构规范运作及各项内部控制制度的有效执行。完善的公司治理结构和制度体系为公司持续、稳定、健康发展奠定坚实的基础。

2、公司董事会运作规范，公司始终将董事会的规范运作作为重点工作，致力于建设和谐、高效的董事会运作体系，目前公司董事会已经成为目标明确，运转高效的公司决策机构。在人员构成方面，董事会成员均具有深厚的专业背景和丰富的工作经验，成员构成合理；在信息获取方面，董事会成员能够及时掌握国家政策变化以及公司生产经营中的各项信息；在履职能力提高方面，董事会成员积极参加监管部门的相关培训，熟悉掌握有关法律、法规，忠实、勤勉、尽责地履行职责。在日常工作中，公司董事通过董事会、专业委员会等多种形式充分表达意见，并严格按照公司章程和相关议事规则规定的程序进行决策。

3、专业委员会为公司相关事项决策提供了有力的支持。公司董事会下设战略与投资决策委员会、审计委员会、治理委员会、风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等六个专业委员会，各委员会根据自身工作职责和议事规则规范运作，对公司相关业务及重大事项进行研究、审议，并在董事会上发表相关专业意见，为董事会科学决策提供支持和建议。

4、独立董事在公司决策中发挥重要作用。公司非常重视发挥独立董事的作用，先后聘请财务、法律、公司治理、企业管理等方面的专家为公司独立董事，为公司经营发展提出了大量宝贵意见。在公司管理工作中，独立董事对财务审计、重大关联交易、对外担保、高管聘

任等事项进行了认真审查，发表了相关独立意见。同时，公司独立董事作为董事会审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会的召集人，在上述专业委员会的运作中发挥了积极作用。

5、公司与关联方关联交易管理严格，关联交易的审核履行了相关程序，关联交易合法、合规；不存在第一大股东利用关联交易占用上市公司资金的问题。

6、公司与第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司不存在同业竞争。

（二）公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司治理专项活动开展情况：公司自 2007 年开展公司治理专项活动，具体内容详见公司 2007 年在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的公告。公司治理情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求，不存在未完成的法人治理整改事项。

2、公司《内幕信息知情人登记管理制度》的建立健全情况：报告期内，公司严格落实中国证监会及深圳证券交易所有关要求，修订了《内幕信息知情人登记管理制度》，具体内容详见公司 2012 年 6 月 26 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的公告。报告期内公司在信息流转、使用的各个环节认真执行该项制度的规定，对内幕信息知情人进行登记和报备。

（三）公司内幕信息知情人买卖公司股票行为自查情况

1、2013 年 1 月，公司组织内幕信息知情人对 2012 年度买卖公司股票行为进行自查。经自查，2012 年度公司内幕信息知情人未有违规买卖公司股票及其衍生品的情况。

2、2013 年 4 月初，公司组织内幕信息知情人对 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日买卖公司股票行为进行自查。经自查，截至 2013 年 3 月 31 日，公司内幕信息知情人未有违规买卖公司股票及其衍生品的情况。

报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。公司及公司相关人员未发生因内幕信息知情人登记制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度 股东大会	2012 年 05 月 08 日	(1) 2011 年度公司董事会工作报告； (2) 2011 年度公司监事会工作报告； (3) 2011 年度公司财务决算报告；(4) 2011 年度公司利润分配预案；(5) 公 司 2011 年年度报告；(6) 关于 2012 年度为公司子公司债务融资提供担保 的议案；(7) 关于聘任中瑞岳华会计 师事务所（特殊普通合伙）为公司年 报及内控审计机构的议案；(8) 北京 金融街投资（集团）有限公司关于完 善公司激励基金管理委员会委员组成 的议案。	(1) 审议通过了 2011 年 度公司董事会工作报告； (2) 审议通过了 2011 年 度公司监事会工作报告； (3) 审议通过了 2011 年 度公司财务决算报告；(4) 审议通过了 2011 年度公 司利润分配预案；(5) 审 议通过了公司 2011 年年 度报告；(6) 审议通过了 关于 2012 年度为公司子 公司债务融资提供担保的 议案；(7) 审议通过了关 于聘任中瑞岳华会计师事 务所（特殊普通合伙）为 公司年报及内控审计机 构，同意公司 2012 年度聘 任中瑞岳华会计师事务所 （特殊普通合伙）为公司 年报及内控审计机构；(8) 审议通过了北京金融街投 资（集团）有限公司关于 完善公司激励基金管理委 员会委员组成的议案。	2012 年 05 月 09 日	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》 和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时 股东大会	2012 年 08 月 08 日	关于修改《公司章 程》的议案。	审议通过了关于修 改《公司章程》的议 案。	2012 年 08 月 09 日	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

三、董事会日常工作情况

1、报告期内董事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内，公司董事会共召开十四次董事会会议，各次会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下。

(1) 公司第六届董事会第九次会议于 2012 年 2 月 6 日以通讯表决的方式召开。

公司董事会成员九名，实际参与表决董事九名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于通过委托贷款方式从北京西环置业有限公司及其全资子公司处借款 1 亿元的议案》。

(2) 公司第六届董事会第十次会议于 2012 年 2 月 22 日召开。本次会议决议已于 2012 年 2 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(3) 公司第六届董事会第十一次会议于 2012 年 3 月 26 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2012 年 3 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(4) 公司第六届董事会第十二次会议于 2012 年 4 月 1 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事八名，董事吕洪先生因公出差，授权董事长刘世春先生代为出席并行使表决权。公司监事会成员及高级管理人员列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于收购金融街惠州置业有限公司 10.87% 股权的议案》、《关于修改北京石开房地产开发有限公司章程的议案》。

(5) 公司第六届董事会第十三次会议于 2012 年 4 月 5 日召开。本次会议决议已于 2012 年 4 月 9 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(6) 公司第六届董事会第十四次会议于 2012 年 4 月 24 日召开。本次会议决议已于 2012 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(7) 公司第六届董事会第十五次会议于 2012 年 6 月 1 日以通讯表决方式召开。本次会议决议已于 2012 年 6 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(8) 公司第六届董事会第十六次会议于 2012 年 6 月 25 日以通讯表决方式召开。本次会议决议已于 2012 年 6 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(9) 公司第六届董事会第十七次会议于 2012 年 7 月 23 日召开。本次会议决议已于 2012 年 7 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(10) 公司第六届董事会第十八次会议于 2012 年 8 月 16 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司高级管理人员及中介机构代表列席会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《2012 年半年度报告》。

(11) 公司第六届董事会第十九次会议于 2012 年 9 月 11 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司高级管理人员列席会议。

本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于获取月坛南街项目地块二、地块三的议案》；以 3 票赞成、6 票回避表决、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于向北京金融街慈善基金会捐赠事项的关联交易议案》。

(12) 公司第六届董事会第二十次会议于 2012 年 10 月 29 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司高级管理人员及中介机构代表列席会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司 2012 年第三季度报告》。

(13) 公司第六届董事会第二十一次会议于 2012 年 11 月 7 日以通讯表决方式召开。

公司董事会成员九名，实际参与表决董事九名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于成立新公司运营天津金融街（和平）购物中心的议案》。

(14) 公司第六届董事会第二十二次会议于 2012 年 12 月 25 日召开。本次会议决议已于 2012 年 12 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

2、报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2011 年度利润分配方案实施情况

2012 年 5 月 8 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过了以公司 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）的利润分配方案。

公司董事会于 2012 年 5 月 31 日披露了 2011 年度权益分派实施公告（详见 2012 年 5 月 31 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告），决定以 2012 年 6 月 7 日为股权登记日，实施 2011 年度公司利润分配方案，股东现金红利于 2012 年 6 月 8 日到达股东帐户。

(2) 为公司子公司银行借款提供担保实施情况

公司 2011 年年度股东大会于 2012 年 5 月 9 日通过决议，同意公司 2012 年度为控股子公司的新增银行借款提供担保，同意 2011 年度新增担保总额不超过 148 亿元，同意上述担保总额中包含为资产负债率超过 70%的控股子公司提供的 100 亿元担保额度。

报告期内，公司根据上述决议为控股子公司银行借款提供担保合计为 38.8 亿元，其中为资产负债率超过 70%的控股子公司银行借款提供担保合计 27.7 亿元，在股东大会决议批准的额度之内。

四、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杜润平	14	9	5	0	0	否
汤欣	14	9	5	0	0	否
祁怀锦	14	9	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》和《独立董事工作制度》深入了解公司情况，独立履行职责，在公司完善法人治理结构和内控制度、生产经营、财务管理、对外担保、关联交易及其他重大事项决策方面，多次进行主动查询，并在相关董事会会议上发表意见并被公司采纳，同时公司独立董事还按照有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见。

五、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会战略与投资决策委员会、审计委员会、治理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和风险管理委员会根据各自工作职责和计划开展工作。战略与投资决策委员会召开10次会议、审计委员会召开6次会议、治理委员会召开2次会议、薪酬委员会召开1次会议，各委员会均有效履行了职责。

1、报告期内，公司董事会审计委员会审议了公司的财务报告，对会计师事务所的审计工作进行持续督导，向董事会提交了会计师事务所从事上年度公司审计工作的总结报告，审议了公司续聘会计师事务所事项。

2、报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会审议通过了经营班子绩效考核办法。

3、报告期内，公司战略与投资决策委员会审议了公司发展战略、公司经营计划及有关投资事项并提出意见。

4、报告期内，公司治理委员会审议通过了关于修改《按揭担保管理制度》、关于修改《公

司章程》等事项。

六、监事会工作情况

（一）报告期内监事会工作概况

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定，依法独立履行各项职责，行使了对公司经营管理及董事、高级管理人员的监督职能，维护了股东的合法权益。本年度监事会召开会议七次，列席董事会会议十四次，审查公司定期报告，对董事会的决策程序进行监督。通过采取定期听取汇报与不定期进行抽查相结合的办法，督促公司董事会和经营管理班子依法运作，确保公司财务规范运行。

报告期内监事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内公司监事会共召开七次会议，会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下：

1、公司第六届监事会第四次会议于 2012 年 3 月 1 日召开，听取公司资金情况的汇报。

2、公司第六届监事会第五次会议于 2012 年 4 月 5 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

（1）表决通过了关于计提 2011 年度存货跌价准备的议案；

（2）表决通过了公司《2011 年公司监事会工作报告》；

（3）表决通过了《公司 2011 年年度报告》；

（4）表决通过了《公司内部控制自我评价报告》。

公司于 2012 年 4 月 9 日在选定的信息披露报纸《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登了上述决议公告。

3、公司第六届监事会第六次会议于 2012 年 4 月 24 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了《公司 2012 年第一季度报告》。

4、公司第六届监事会第七次会议于 2012 年 5 月 24 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了关于开展规范运作自查自纠活动方案。

5、公司第六届监事会第八次会议于 2012 年 7 月 4 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了《规范运作自查自纠活动总结报告》及《指标分解表》。

6、公司第六届监事会第九次会议于 2012 年 8 月 16 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了《公司 2012 年半年度报告》。

7、公司第六届监事会第十次会议于 2012 年 10 月 29 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了《公司 2012 年第三季度报告》。

（二）公司监事会对公司下列经营事项的独立意见

1、监督公司依法运作

公司监事会认为，公司决策程序合法、合规，已经建立了较为完善的内部控制制度。公司董事会和经理班子执行公司职责时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况

公司监事会认为，公司 2012 年的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用的情况

公司监事会认为，报告期内，公司 2007 年公开增发股票募集资金实际投入项目与 2007 年第二次临时股东大会审议批准的募集资金投入项目相符。

4、收购、出售资产的情况

公司监事会认为，报告期内，公司收购、出售资产交易遵循了公开、公平、公正的原则，决策程序合法，定价合理、公允。

5、关联交易的情况

公司监事会认为，报告期内，公司发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，公司关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

6、对《内部控制自我评价报告》的意见

公司监事会认为：公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及监管机构对上市公司内部控制建设的有关规定，结合公司经营业务的实际情况，建立了较为完善的内部控制体系，并能得到有效的执行。公司《内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

7、公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

报告期内，公司严格落实中国证监会及深圳证券交易所有关要求，建立了《内幕信息知情人登记管理制度》并对内幕信息知情人进行登记和报备，有效地控制了风险。

七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

1、业务分开情况

公司具有房地产开发资格，主营业务是房地产开发，公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司经营范围无房地产开发一项，公司与第一大股东业务分开。

2、资产分开情况

在资产方面，公司与北京金融街投资（集团）有限公司只有股权投资关系，双方资产完全分开。

3、人员分开情况

公司董事长与总经理分开，不由同一人兼任。截至本报告披露日，公司有高级管理人员十五名，由一名总经理、三名副总经理、一名董事会秘书、一名财务总监、一名人力资源总监、一名总工程师、一名总建筑师、一名风险总监、一名总经济师、四名总经理助理组成，公司高级管理人员均在公司领取工资。公司建立了独立的劳动、人力及薪酬等管理体系和完

整规范的规章制度，公司拥有独立的员工队伍，这些员工均与公司签订劳动合同，在公司领取工资，与第一大股东及其附属企业完全分开。

4、机构分开情况

公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层等组织机构，公司第一大股东按法定程序参与公司决策。公司拥有独立完整的组织机构，与第一大股东机构完全分开。

5、财务分开情况

公司与北京金融街投资（集团）有限公司拥有各自独立的财务负责人和财务会计工作人员，各自独立建帐，拥有独立的银行帐号，实行独立的财务管理制度，建立了独立的财务核算体系，公司与第一大股东的财务是完全分开的。

公司与第一大股东在业务、人员、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

八、高级管理人员的考评及激励情况

1、公司对高级管理人员选聘、考核的基本情况

公司对高级管理人员的选择，根据德才兼备、专业化、年轻化的原则，通过内部推荐和公开招聘，择优聘用。聘任后，公司定期开展内部培训、外派深造、在职学习等活动，不断提高高管人员的职业道德和专业技能。公司董事会审议通过的年度经营计划及其他工作计划授权经营管理班子负责实施，在期中、年终对照计划完成情况，对高管人员的业绩进行考核评定。报告期内，公司通过高管人员述职、董事会及员工评定等多种手段考核高管人员的工作，督促高管人员积极履行自身职责。

2、报告期内公司激励基金制度的实施情况

2012年5月30日，公司激励基金管理委员会召开了2012年第一次会议。会议应到委员5人，实到5人，公司董事会秘书列席会议。本次会议经充分讨论，审议通过了：①《激励基金管理委员会人员变更情况说明》；②《激励基金实施办法补充规定》；③《公司2011年激励基金提取过程说明》；④《2011年公司董事及高管激励基金授予方案》；⑤《2011年公司业务骨干激励基金授予方案》；⑥《公司2009年度留存激励基金授予方案》；⑦《公司2010年度留存激励基金授予方案》；⑧《公司2007年激励基金第二次解冻的议案》；⑨《公司2008年激励基金第一次解冻的议案》。

根据2011年度公司效益实现情况，2011年度公司共提取应发放的税前激励基金总额为6860万元，其中5488万元授予董事及高级管理人员，报告期内已授予4835万元，已经提取尚未授予的653万元将转至下一年度授予完毕；其中1372万元激励基金授予公司业务骨干，报告期内已授予1304万元，已经提取尚未授予的68万元将转至下一年度授予完毕。接受激励基金的董事、高管和业务骨干按个人所得税后激励基金10%的比例交纳风险金，交由激励基金管理委员会统一管理。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等法律法规的要求，积极开展内部控制建设工作，根据外部环境变化及内部管理要求，修订完善了公司内部控制制度及流程汇编，建立了科学的决策机制、有效的监督机制和涵盖经营管理相关环节的内部控制体系，提高了公司经营管理水平和风险防范能力。

1、报告期内，根据公司内部控制建设计划，按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》要求，对公司内部控制体系进行了梳理、评估、完善，进一步提高了公司内部控制制度体系的完整性、合规性和有效性，为经营管理依法合规、资产安全、财务报告真实完整等提供保证。

2、报告期内，公司严格以《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》为指导，以满足内控合规和提升管理水平为目标进行制度体系完善，2012 年度共编制修订基本制度与管理规章 59 项，废止 1 项制度，其中新编制度 49 项、修订制度 10 项。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会认为，报告期内，公司继续完善内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。公司《内部控制自我评价报告》及中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《金融街控股股份有限公司内部控制审计报告》详见公司同日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登的相关报告。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司严格按照《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律、法规的要求，建立了完整、规范并符合公司经营特点的会计制度和财务管理制度。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 03 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
金融街控股股份有限公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 04 月 03 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步加强了公司对年报等定期报告信息披露的管理，提高年报等定期报告披露质量，提升公司透明度。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013年04月01日
审计机构名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中瑞岳华审字[2013]第3185号

审计报告正文

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：戴志燕
	2013年04月01日

合并资产负债表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012年12月31日

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
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
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:			
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
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）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012年12月31日

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

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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
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

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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“－”号填列）		-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）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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“-”号填列）		-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

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012年12月31日

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
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
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:			
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）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2012年12月31日

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

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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			
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

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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“—”号填列)		-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）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2012 年度

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“-”号填列）		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，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、房屋租赁旅游项目开发、	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	房地产开发与销售、国内商业贸易	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、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、商品房销售、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)置地有限公司	100.00	100.00	是				78615017-3	二级子公司
金融街(天津)置地有限公司	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责任公司	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	汽车维修	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		2,598,200,435.39		

(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
			转回数	转销数	
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					<u>2,998,972,900.00</u>

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	<u>13,436,664,563.65</u>	<u>6,611,353,261.31</u>

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					<u>5,859,000,000.00</u>

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	<u>5,600,000,000.00</u>			<u>5,600,000,000.00</u>	<u>84,219,281.76</u>

(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：

人民币元

项 目	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		53,078,762.48
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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。

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总经理、财务总监、财务部负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的年度报告原件。
- 4、公司章程。
- 5、报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》和《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长： 刘世春

金融街控股股份有限公司

二〇一三年四月一日