

金融街控股股份有限公司

2009 年

年度报告

2010 年 4 月 6 日

## 重要提示及目录

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。

本公司董事长王功伟、总经理刘世春、财务总监李敦嘉及财务部经理杨福云声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

本年度财务会计报告经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

# 目 录

一、公司基本情况简介.....	3
二、会计数据和业务数据摘要 .....	4
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
五、公司治理结构.....	15
六、股东大会情况简介.....	19
七、董事会报告.....	19
八、监事会报告.....	43
九、重要事项.....	44
十、财务报告.....	52
十一、备查文件目录.....	139

## 一、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：金融街控股股份有限公司

中文名称简称：金融街

公司法定英文名称：FINANCIAL STREET HOLDINGS CO., LTD.

英文名称简称：FINANCIAL STREET

2、公司法定代表人：王功伟

3、公司董事会秘书：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 层

邮政编码：100033 电话：010-66573088 010-66573955

传真：010-66573956 电子信箱：investors@jrjkg.com

4、公司注册地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层

邮政编码：100033

公司办公地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层

邮政编码：100033 电话：010-66573088 传真：010-66573956

公司国际互联网网址：<http://www.jrjkg.com>

电子信箱：investors@jrjkg.com

5、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

中国证监会指定国际互联网网址：<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

6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：金融街 股票代码：000402

7、其他有关资料

公司最近一次变更注册登记日期：2008 年 8 月 20 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码：110000002625954

公司税务登记证号码：京税证字 11010220283066X

组织机构代码：20283066-X

公司聘请的会计师事务所名称：中瑞岳华会计师事务所有限公司

会计师事务所办公地址：北京市西城区金融大街 35 号

国际企业大厦 A 座八-九层

## 二、会计数据和业务数据摘要

### 1、公司本年度实现

单位：（人民币元）

营业收入	6,231,485,195.74
营业利润	1,885,491,962.47
利润总额	1,917,461,255.45
归属于上市公司股东的净利润	1,365,641,320.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	588,878,024.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,570,619,660.69
现金及现金等价物净增加额	5,890,374,205.61

### 2、截至报告期末公司近三年主要会计数据

（单位：人民币元）

	2009年	2008年	本年比上年增减（%）	2007年
营业总收入	6,231,485,195.74	5,595,076,993.11	11.37%	4,214,361,872.31
利润总额	1,917,461,255.45	1,417,102,082.86	35.31%	2,815,633,424.16
归属于上市公司股东的净利润	1,365,641,320.30	1,039,379,496.68	31.39%	2,002,645,032.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	588,878,024.09	928,339,793.86	-36.57%	733,238,947.94
经营活动产生的现金流量净额	-1,570,619,660.69	-5,126,955,050.40	不适用	-813,160,819.23
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减（%）	2007年末
总资产	42,354,053,359.71	27,498,775,723.91	54.02%	15,623,669,551.63
归属于上市公司股东的所有者权益	15,515,365,691.05	14,553,063,146.18	6.61%	6,028,702,733.34
股本	2,481,212,959.00	2,481,212,959.00	0.00%	1,078,451,644.00

### 3、截至报告期末公司近三年主要财务指标

	2009年	2008年	本年比上年增减（%）	2007年
基本每股收益（元/股）	0.55	0.43	27.91%	1.03
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.43	27.91%	1.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.24	0.38	-36.84%	0.38
加权平均净资产收益率（%）	9.10%	7.62%	提高 1.48 个百分点	40.28%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.93%	6.80%	降低 2.87 个百分点	14.75%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.63	-2.07	不适用	-0.75
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减（%）	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	6.25	5.87	6.47%	5.59

## 非经常性损益项目

单位：（人民币元）

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	105,063,193.82
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	30,400,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,964,437.50
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	115,428,224.46
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	778,431,568.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,624,770.21
所得税影响额	-262,685,598.85
少数股东权益影响额	-5,463,299.68
合计	776,763,296.21

## 三、股本变动及股东情况

### （一）股本变动情况

#### 1、股份变动情况表

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减（+，-）					本报告期变动后	
	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	646,238,593	26.05				-562,055,833	-562,055,833	84,182,760	3.39
1、国家持股									
2、国有法人持股	645,655,093	26.02				-561,998,833	-561,998,833	83,656,260	3.37
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	583,500	0.03				-57,000	-57,000	526,500	0.02
二、无限售条件股份	1,834,974,366	73.95				+562,055,833	+562,055,833	2,397,030,199	96.61
1、人民币普通股	1,834,974,366	73.95				+562,055,833	+562,055,833	2,397,030,199	96.61
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,481,212,959	100				0	0	2,481,212,959	100

注1：有限售条件股份变化情况：2009年4月7日，公司第一大股东北京金融街建设集团持有的因股权分置改革产生的有限售条件股份 561,998,833 股上市流通，本次解除限售

后，北京金融街建设集团持有的公司股份总数为 658,693,847 股，其中无限售条件股份数为 575,037,587 股，有限售条件股份数为 83,656,260 股。具体内容详见公司于 2009 年 4 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告。

注 2：有限售条件的高管股份为 2008 年公司部分董事、高级管理人员以市场价格从二级市场购买的股票，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》锁定。报告期内，公司原总工程师吕洪先生离职超过半年，其持有的公司股份 57,000 股解除限售。

注 3：2010 年 1 月 29 日，公司第一大股东北京金融街建设集团持有的因认购公司 2006 年度非公开发行股票产生的有限售条件股份 83,656,260 股上市流通，本次解除限售后，北京金融街建设集团持有的公司股份总数为 658,693,847 股，全部为无限售条件股份。具体内容详见公司于 2010 年 1 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告。

## 2、公司证券发行与上市情况

本公司的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”。公司到报告期末为止的前三年历次证券发行情况如下：

(1) 2008 年 1 月，经中国证监会证监发行字[2007]417 号文件核准，公司实施了 2007 年度公开发行股票方案。公司本次增发采取向原股东全额优先配售，剩余部分采取网上、网下定价发行的方式，以 27.61 元/股的价格公开发行 30,000 万股 A 股。由于上述变化，公司总股本由发行前 1,078,451,644 股增至发行后 1,378,451,644 股，增发股份于 2008 年 1 月 25 日在深圳证券交易所上市。

(2) 2008 年 5 月 16 日，根据公司 2007 年年度股东大会决议，公司按 10:8 的比例实施了资本公积金转增股本的方案，公司总股本由 1,378,451,644 股增至 2,481,212,959 股。

(3) 2009 年 8 月至 9 月，根据中国证监会《关于核准金融街控股股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2009】819 号）文件的核准，公司实施了 2009 年第一期公司债券发行方案。公司本期债券发行总额为 56 亿元人民币，分为 3 年期和 5 年期两个品种。根据发行结果，3 年期品种发行规模为 22.4 亿元，占本期债券发行总量的 40%，5 年期品种发行规模为 33.6 亿元，占本期债券发行总量的 60%。2009 年 9 月 15 日，公司本次发行的 3 年期和 5 年期品种债券分别在深圳证券交易所上市，债券交易代码分别为 112007 和 112008。

## （二）股东情况

### 1、股东数量和持股情况（依据中国证券登记结算公司提供的截至 2009 年 12 月 31 日公司前十名股东列示）

单位：股

股东总数		243,464			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件流通股数量	质押或冻结的股份数量
北京金融街建设集团	国有股东	26.55%	658,693,847	83,656,260	0
诺安股票证券投资基金	其他	2.09%	51,917,481	0	未知
广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.70%	42,074,880	0	未知
诺安平衡证券投资基金	其他	1.63%	40,344,879	0	未知
华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	1.50%	37,232,365	0	未知
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	1.30%	32,338,806	0	未知
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.91%	22,467,158	0	未知
光大保德信优势配置股票型证券投资基金	其他	0.78%	19,332,159	0	未知
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.75%	18,629,947	0	未知
全国社保基金一一零组合	其他	0.74%	18,338,177	0	未知
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建设集团与其他流通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。诺安股票证券投资基金与诺安平衡证券投资基金同属诺安基金管理有限公司管理。未知其他流通股东是否属于一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。				

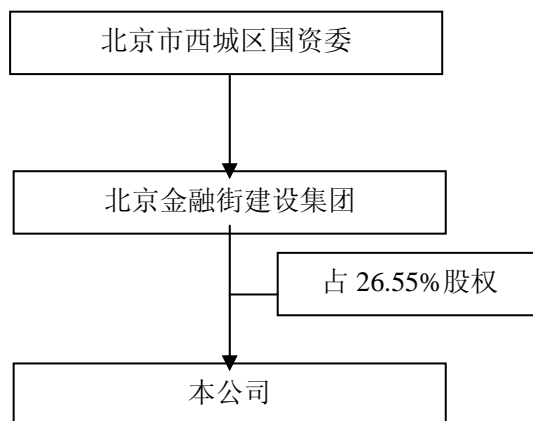
### 2、公司第一大股东情况

截至报告期末，北京金融街建设集团是唯一持有公司 5%以上股份的股东，其持有公司股份的比例为 26.55%，系本公司第一大股东，报告期内北京金融街建设集团未将其持有的本公司股份进行质押。

北京金融街建设集团成立于 1996 年 5 月 29 日，法定代表人是闻剑林，注册资本为 16,199 万元人民币，北京金融街建设集团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全民所有制企业。



公司与实际控制人之间的产权和控制关系如图：



### 3、截至报告期末，公司前 10 名流通股股东持股情况

序号	股东名称	持有流通股数量（股）	股份种类
1	北京金融街建设集团	575,037,587	A 股
2	诺安股票证券投资基金	51,917,481	A 股
3	广发聚丰股票型证券投资基金	42,074,880	A 股
4	诺安平衡证券投资基金	40,344,879	A 股
5	华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	37,232,365	A 股
6	嘉实稳健开放式证券投资基金	32,338,806	A 股
7	融通深证 100 指数证券投资基金	22,467,158	A 股
8	光大保德信优势配置股票型证券投资基金	19,332,159	A 股
9	易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	18,629,947	A 股
10	全国社保基金一一零组合	18,338,177	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十大流通股股东中，第一大股东北京金融街建设集团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。诺安股票证券投资基金与诺安平衡证券投资基金同属诺安基金管理有限公司管理。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。	

4、前 10 名股东中原非流通股股东持股数量及限售条件

单位：股

类型	股东名称	持有股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
一般法人配售股	北京金融街建设集团	83,656,260	2010年1月25日后	0	参与认购的公司 2006 年度非公开发行股票 的锁定期自 2007 年 1 月 25 日至 2010 年 1 月 25 日止。

注：2010 年 1 月 29 日，公司第一大股东北京金融街建设集团持有的因认购公司 2006 年度非公开发行股票产生的有限售条件股份 83,656,260 股上市流通。具体内容详见公司于 2010 年 1 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告。

(三) 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 2009 年 12 月 31 日前十名债券持有人情况列示）

1、报告期末前十名 09 金街 01（112007）债券持有人名单和持有量

单位：张

序号	债券持有人名称	持债张数（每张面值人民币 100 元）
1	中国人寿保险股份有限公司	2,150,000
2	中国人民人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	2,100,000
3	华安财产保险股份有限公司-投资型保险产品	2,055,466
4	中国人民财产保险股份有限公司-自有资金	1,800,000
5	中国平安保险（集团）股份有限公司-集团本级-自有资金	1,700,000
6	中国平安人寿保险股份有限公司-投连-世纪理财价值增长	1,340,000
7	中国人寿保险（集团）公司	900,000
8	工银瑞信增强收益债券型证券投资基金	900,000
9	中国人寿财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	900,000
10	泰康人寿保险股份有限公司-投连-个险投连	612,494

2、报告期末前十名 09 金街 02（112008）债券持有人名单和持有量

单位：张

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-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	中国人民健康保险股份有限公司-传统-普通保险产品	2,800,000
6	中国平安财产保险股份有限公司-自有资金	2,777,750
7	中国人寿保险（集团）公司	1,800,000
8	中国人寿财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	1,800,000
9	中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	1,600,000
10	泰康人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-019L-CT001 深	1,000,000

#### 四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

##### (一) 董事、监事、高级管理人员情况

##### 1、基本情况

##### (1) 董事基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量(万股)	期末持股数量(万股)	变动原因
王功伟	董事长	男	1956	硕士	2008.6.24—2011.6.23	11.34	11.34	-
鞠瑾	副董事长	男	1963	硕士	2008.6.24—2011.6.23	8	8	-
赵伟	董事	男	1953	研究生	2008.6.24—2011.6.23	5.66	5.66	-
张海天	董事	男	1952	大专	2008.6.24—2011.6.23	5.6	5.6	-
刘世春	董事	男	1968	硕士	2008.6.24—2011.6.23	8	8	-
艾颖丽	董事	女	1958	研究生	2008.6.24—2011.6.23	3.6	3.6	-
杨志国	独立董事	男	1964	博士	2008.6.24—2011.6.23	0	0	-
杜润平	独立董事	男	1957	博士	2008.6.24—2011.6.23	0	0	-
汤欣	独立董事	男	1971	博士	2008.6.24—2011.6.23	0	0	-

注：董事持有的公司股份为 2008 年以市场价格从二级市场购买的股票，符合《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。

##### (2) 监事基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量	期末持股数量
齐占军	监事会召集人	男	1957	学士	2008.6.24—2011.6.23	0	0
宋和珍	监事	女	1952	研究生	2008.6.24—2011.6.23	0	0
王毅文	职工监事	男	1966	学士	2008.6.24—2011.6.23	0	0

##### (3) 高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量	期末持股数量(万股)	变动原因
刘世春	总经理	男	1968	硕士	2008.6.27—2011.6.23	8	8	-
高靓	常务副总经理	女	1970	硕士	2008.6.27—2011.6.23	6	6	-
李敦嘉	财务总监	男	1951	博士	2008.6.27—2011.6.23	5.2	5.2	-
杨扬	副总经理	男	1968	硕士	2008.6.27—2011.6.23	5.6	5.6	-
于蓉	董事会秘书	女	1971	硕士	2008.6.27—2010.1.14	5.6	5.6	-
	2010.1.14—2011.6.23							

杨轩	人力资源总监	女	1969	硕士	2008.6.27—2011.6.23	5.6	5.6	-
张晓鹏	董事会秘书	男	1972	硕士	2010.1.14—2011.6.23	0	0	-

注 1：高管持有的公司股份为 2008 年以市场价格从二级市场购买的股票，符合《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。

注 2：2010 年 1 月 14 日，公司召开第五届董事会第二十四次会议，聘任于蓉为公司副总经理、张晓鹏为公司董事会秘书，聘期自 2010 年 1 月 14 日至 2011 年 6 月 23 日。

2、现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历和在其他单位任职情况

(1) 董事会成员：

王功伟：男，高级工程师，北京市劳动模范，北京市人大代表。曾任北京华融综合投资公司总经理，现任北京华融综合投资公司党委书记、董事长，自 2000 年 6 月起任公司董事长。

鞠瑾：男，曾任北京金融街建设集团法定代表人，现任北京华融综合投资公司总经理，自 2000 年 6 月起任公司副董事长。

赵伟：男，高级工程师，2000 年 6 月至 2001 年 3 月曾任公司总经理。现任北京金融街建设集团副总经理，自 2000 年 6 月起任公司董事。

张海天：男，高级会计师，2000 年 6 月至 2002 年 6 月任公司监事会召集人。现任北京金融街建设集团总会计师，自 2002 年 6 月起任公司董事。

刘世春：男，高级工程师，北京市西城区人大代表，获得北京第十九届“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”等荣誉称号。现任金融街（天津）置业有限公司执行董事、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、金融街惠州置业有限公司董事长，自 2000 年 6 月起任公司董事、2001 年 4 月起任公司总经理。

艾颖丽：女，政工师，2002 年 6 月至 2008 年 6 月曾任公司监事。现任北京金融街建设集团党委办公室主任，自 2008 年 6 月起任公司董事。

杨志国：男，高级会计师，曾任中国注册会计师协会专业标准部主任。现任中国注册会计师协会副秘书长，自 2005 年 6 月起任公司独立董事。

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，硕士研究生导师，现任清华大学法学院副教授，中国证监会并购重组委员会委员，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。

### （2）监事会成员

齐占军：男，高级会计师，曾任北京敬远房地产开发有限公司财务总监，现任北京金融街建设集团总经理助理，自 2008 年 6 月起任公司监事、监事会召集人。

宋和珍：女，高级会计师，曾任公司审计部经理。现任公司高级顾问，金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司监事，自 2002 年 6 月起任公司监事。

王毅文，男，工程师，曾任公司规划部经理，产品标准部副经理，第二党支部书记、工会副主席、内刊《金融街人》执行主编。现任公司办公室主任、工会主席，自 2008 年 6 月起任公司职工监事。

### （3）高级管理人员

刘世春，其简历见董事会成员简介。

高靓，女，曾任公司副总经理，现任公司常务副总经理、北京金融街购物中心有限公司和北京金融街里兹置业有限公司执行董事，金融街惠州置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司董事。

李敦嘉，男，高级审计师，现任公司财务总监、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司董事。

杨扬，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、金融街长安（北京）置业有限公司、金融街重庆置业有限公司、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执行董事，金融街南昌置业有限公司、金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司董事长，金融街惠州置业有限公司、北京天石基业房地产开发有限公司董事。

于蓉，女，工商管理硕士，曾任公司证券部经理、证券事务代表，报告期内任公司董事会秘书，自 2010 年 1 月 14 日起任公司副总经理。

杨轩，女，工商管理硕士，曾任公司总经理助理，现任公司人力资源总监。

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，公司证券部经理、董事会办公室主任，自 2010 年 1 月 14 日起任公司董事会秘书。

### 3、年度报酬情况

#### (1) 董事报酬的情况

公司董事 6 名，在董事任期内将按照公司激励基金管理规定的规定，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 2036 万元，各位董事、监事和高级管理人员获得的报酬情况如下：

姓名	职务	年度报酬总额(万元)
王功伟	董事长	249
鞠瑾	副董事长	181
赵伟	董事	136
张海天	董事	137
刘世春	董事、总经理	228
艾颖丽	董事	89
杨志国	独立董事	12
杜润平	独立董事	0

汤欣	独立董事	12
齐占军	监事会召集人	7
宋和珍	监事	99
王毅文	职工监事	34
高靓	常务副总经理	175
李敦嘉	财务总监	178
杨扬	副总经理	178
于蓉	副总经理	166
杨轩	人力资源总监	155
张晓鹏	董事会秘书	0

#### 4、公司聘任、离任董事、监事及高级管理人员情况

##### (1) 董事、监事聘任及离任情况

报告期内，公司第五届董事会及监事会无人员聘任、离任情况。

##### (2) 高级管理人员聘任及离任情况

2009年1月7日，公司召开第五届董事会第十一次会议，同意吕洪先生因工作原因自2009年1月1日起辞去公司总工程师职务。

2010年1月14日，公司召开第五届董事会第二十四次会议，同意于蓉女士因工作原因辞去董事会秘书职务；同意聘任于蓉女士为公司副总经理、聘任张晓鹏先生为公司董事会秘书，聘期自2010年1月14日至2011年6月23日。

##### (二) 公司员工情况

截止2009年12月31日，公司共有员工883人，其中大学本科及以上学历的628人，占员工总数的71%，大专及以下学历的255人，占员工总数的29%。

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
市场营销	185	20.95%
工程技术人员	357	40.43%
财务审计人员	78	8.83%
经营与资产管理	97	10.99%
人力资源	30	3.40%

行政管理	85	9.63%
其他	51	5.78%
合计	883	100%

## 五、公司治理结构

### （一）公司治理结构基本情况

纵观国内资本市场，是否具备良好的公司治理已经成为一个企业能否持续健康发展的重要因素。自 2007 年上市公司治理活动开展以来，中国证监会及北京监管局先后下发了《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》、《关于北京证监局开展辖区上市公司治理等监管工作的通知》等法规和文件，要求上市公司积极推进公司治理专项活动。

一直以来，公司董事会高度重视公司法人治理建设，通过认真学习《公司法》、《证券法》、《国务院批转证监会关于提高上市公司质量意见的通知》、《上市公司内部控制指引》等法规、文件的精神，积极推动公司治理专项活动的开展，公司不存在未完成的法人治理整改事项。同时，公司不断提升核心竞争力，切实维护全体股东和其他利益相关者的合法权益，促进公司长期健康发展。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、监事和经营层对公司治理的重要性有着深刻、统一的认识。公司根据有关监管规定和经营管理的实际需要，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，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡的法人治理结构，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，完善的治理结构和制度体系为公司的持续、稳定、健康发展奠定了坚实的基础。

2、多年来，公司始终将董事会的规范运作列为重点工作，致力于建设和谐、高效的董事会。公司董事能够充分及时的获取公司各项信息，并且通过董事会、专业委员会等多种形式充分表达意见，严格按照公司章程和相关议事规则规定的程序形成决议。

3、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，公司独立董事还牵头董事会审计委员会、董事会提名委员会和董事会薪酬与考核委员会，作为上述专业委员会的召集人发挥了重要作用。

4、充分发挥董事会专业委员会的作用，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门委员会，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。

随着公司治理的不断完善，公司拥有了健全的内部控制制度，建立了更为完善的内部控制机制并有效执行，保证了公司经营管理的正常进行，有效防范了各类违规风险，为公司战略的最终实现和可持续发展奠定了良好的基础，切实维护了公司利益和全体股东的合法权益。

## （二）信息披露责任追究机制、内幕信息知情人及外部信息使用人管理情况

随着公司治理专项活动的深入开展和公司信息披露实际工作的需要，公司不断完善信息披露管理制度，对包括年度报告在内的信息披露工作流程、信息披露职责、责任追究机制进行了明确规定，并对内幕信息的保密进行了规定，加强内幕信息知情人和外部信息使用人的管理。

公司通过《信息披露管理办法》明确董事会秘书是公司信息披露工作直接责任人，董事会办公室是负责公司信息披露的专门机构；明确公司各部门、各子公司应及时向董事会秘书提供各类必要的信息和数据以做好信息披露工作；明确了股东、实际控制人的信息披露责任。对于信息披露责任追究方面，通过《信息披露管理办法》明确公司董事、监事、高管应当对公司信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性负责；董事长、经理、财务总监应对公司财务报告的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性承担主要责任；并明确了公司及相关责任人员违反信息披露规定的处罚标准。

同时，公司在《信息披露管理办法》中规定了内幕信息的范围、内幕知情人的范围，要求内幕信息的知情人，在内幕信息公布前，不得泄露该信息，不得买卖公司证券或建议他人买卖。同时，要求对外提供涉及内幕信息的重大事件报告等相关文件时，应保存相关文件和参考资料，不得向无关人员提供，并要遵守《财务数据处理管理办法》、《公司保密协议》等制度。

### （三）独立董事制度完善情况

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，参与公司重大事项的决策，充分发挥独立董事作用，并按照规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见。

报告期内，独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
杨志国	13	13	0	0
杜润平	13	12	1	0
汤欣	13	13	0	0

报告期内，未有独立董事对公司本年度董事会各项议案及公司其他事项提出异议。

### （四）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

#### 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，公司控股股东北京金融街建设集团经营范围无房地产开发一项，公司与控股股东业务完全分开。

#### 2、资产分开情况

在资产方面，公司与北京金融街建设集团只有股权投资关系，双方资产完全分开。

#### 3、人员分开情况

公司法定代表人与控股股东法定代表人分开，不由同一人兼任。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七名，由一名总经理、一名常务副总经理、两名副总经理、一名财务总监、一名董事会秘书、一名人力资源总监组成，公司高级管理人员均在公司领取工资，在北京金融街建设集团及其附属企业不担任任何职务。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，与控股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，完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等基本管理制度，公司控股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，与控股股

东机构完全分开。

#### 5、财务分开情况

公司与北京金融街建设集团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，公司与控股股东的财务是完全分开的。

#### （五）公司内部控制制度的建立和健全情况

根据《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，按照建立规范的公司治理结构目标，公司内控体系建设工作已经在公司治理、组织管理、风险管理、内部控制、流程制度等方面取得了应有的工作成果，为公司的可持续发展奠定了基础。

公司董事会及独立董事认为，截至 2009 年 12 月 31 日，公司拥有较完整、合理的内部控制制度体系，并做到有效执行，保证了公司的各项经营活动的正常进行。

公司内部控制制度的建立和完善情况及中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的鉴证报告详见公司同日在巨潮资讯网（<http://www.chinfo.com.cn>）刊登的相关报告。

#### （六）报告期内公司对高级管理人员的考评及激励制度的实施情况

##### 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。公司股东大会和董事会审议通过的年度投资计划、年度工作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、薪酬与考核委员会及员工评定等多种手段考核高管人员的工作，确定对高管人员的奖惩和去留，建立科学的高管人员绩效考核机制，确保高管人员做到敬业乐群、积极进取；树立与公司共成长、为全体股东创造更大价值的责任感和使命感。

##### 2、报告期内公司激励基金制度的实施情况

2009 年 4 月 24 日，公司激励基金管理委员会召开了 2009 年第一次会议。会议应到委员 5 人，实到 5 人。本次会议经充分讨论，审议通过了：（1）《激励基金委员会人员变更情况说明》；（2）《公司 2008 年激励基金提取过程说明》；（3）

《2008 年公司董事及高管激励基金授予方案》；(4)《2008 年公司业务骨干激励基金授予方案》；(5)《公司 2004 年激励基金第二次解冻的议案》；(6)《公司 2005 年激励基金第一次解冻的议案》。

根据 2008 年度公司效益实现情况，2008 年度公司共提取应发放的税前激励基金总额为 3,949.64 万元，其中 3,159.71 万元授予董事及高级管理人员，报告期内已授予 2,934.56 万元，已经提取尚未授予的 225.15 万元将转至下一年度授予完毕；其中 789.93 万元激励基金授予公司业务骨干，报告期内已授予 772.33 万元，已经提取尚未授予的 17.6 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。

## 六、股东大会情况简介

报告期内公司共召开二次股东大会，其中年度股东大会一次，临时股东大会一次。各次股东大会的会议届次、召开日期、会议决议刊登的信息披露报纸及披露日期情况如下：

### 1、2008 年年度股东大会

2008 年年度股东大会于 2009 年 4 月 27 日召开。公司 2008 年年度股东大会的决议公告于 2009 年 4 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

### 2、2009 年第一次临时股东大会

2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 9 月 8 日召开。公司 2009 年第一次临时股东大会的决议公告于 2009 年 9 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

## 七、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、房地产行业政策变化及影响分析

##### (1) 房地产市场发展情况

国家有关统计部门数据显示，2009 年全国房地产开发投资额达到 36,231 亿

元，较 2008 年增长 16.1%；全国商品房施工面积和新开工面积分别达到 32 亿平方米和 11.5 亿平方米，较 2008 年分别增长 12.8%和 12.5%；全国商品房销售面积和销售额分别为 9.37 亿平方米和 43,995 亿元，分别较 2008 年增长 42.1%和 75.5%。

上述数据表明，伴随着政府系列保经济增长政策及相关房地产优惠政策的逐步实施，房地产市场在 2009 年迅速恢复并取得了较快的发展。

## （2）房地产行业政策及实施情况

2009 年国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，一方面通过实施四万亿投资等经济刺激计划促进投资和经济发展，另一方面保持低利率水平和较宽松的流动性为经济发展提供资金资源，年内新增银行贷款 9.5 万亿元，同比增长 31.7%，我国经济实现了平稳较快发展。但是随着资产价格，尤其是房价的快速上涨，2010 年年初已经两次上调存款准备金率。

行业政策方面，年内继续实施《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》及地方政府发布的相关优惠政策和措施，对房地产企业和购房者提供信贷支持和税收优惠，促进了房地产市场的恢复和发展。自 2009 年下半年起，随着部分地区房地产价格的过快上涨，国家出台了一些行业调控和资金限制措施，如“二套房贷”限制政策、国务院关于促进房地产市场健康发展的政策措施（“国四条”）等，意在通过增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设，加大保障性住房及中小套型的供应比例等手段促进房地产市场的平稳发展，遏制部分城市房价过快上涨势头。

## 2、抓住机遇，调整实施策略确保公司稳定发展

报告期内，公司坚持“以科学发展观为指导，坚持以商务地产为主导，以确保经营安全为前提，努力提升专业管理能力，全面完成公司各项经营指标”的 2009 年度工作指导思想，密切关注宏观经济和房地产市场的积极变化，抓住政策支持和市场向好的机遇，及时调整年初制定的经营计划，通过加快周转速度、加大营销力度及自持物业经营方式的转变促进了重点项目的租售和经营，实现了公司的持续健康发展。2009 年，公司实现营业收入约 62.31 亿元，净利润约 13.66 亿元，其中房地产开发业务收入约 51.47 亿元，增长 9.90%，物业租赁收入约 2.90 亿元，增长 14.62%，物业经营收入约 2.43 亿元，降低 22.81%。报告期内，公司实现经营计划的主要措施如下：

（1）在确保公司安全、稳健、可持续发展的前提下，抓住市场机遇，全面

推进现有项目建设，积极推进重点项目的租售，如金融街中心、天津环球金融中心等项目的租售，全年实现房产销售合同金额约 105 亿元。

(2) 坚持商务地产为主导，立足北京，面向全国重点城市，通过股权收购、招拍挂等多种方式积极开展项目储备工作，获取新项目约 140 万平方米。

(3) 不断拓宽融资渠道，合理控制负债结构，积极推进公司债券在内的债务融资工作，成功发行 56 亿元公司债。

(4) 加快产品研发，实施绿色地产发展战略，提高产品的科技含量和附加价值，不断提高公司产品的竞争力。

(5) 持续提高房地产业务管控能力，优化组织管理流程，提高管理效率，提升管理效益。

## (二) 公司报告期经营状况分析

### 1、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
本报告期	623,148.52	188,549.20	136,564.13
上一报告期	559,507.70	137,099.87	103,937.95
增减比率	11.37%	37.53%	31.39%

(1) 报告期内，公司通过采取调整销售策略、加大营销力度等措施促进房地产开发项目的销售，且已销售房地产开发项目中满足收入确认条件的较多，导致营业收入较上年同期增加。

(2) 报告期内，公司营业利润、净利润较上年同期稳定增长，主要有两方面原因，一是营业收入的增加导致报告期营业利润和净利润增加，二是金融街中心项目、德胜国际中心项目部分房产计入投资性房地产采用公允价值计量，导致营业利润、净利润增加。

## 2、公司按主要收入来源划分营业收入及利润率

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	较去年同期 增减 (%)	金额	较去年同期 增减 (%)	利润率	较去年同期 增减(百分点)
房产开发	514,716.08	9.90%	316,670.65	32.52%	38.48%	降低 10.50 个百分点
物业租赁	29,010.89	14.62%	4,127.05	33.97%	85.77%	降低 2.06 个百分点
物业经营	24,269.75	-22.81%	17,800.89	-19.60%	26.65%	降低 2.93 个百分点

注：除上述三项主要业务外，公司2009年还实现土地开发收入约43,897.12万元。

(1) 报告期内，公司通过采取调整销售策略、加大营销力度等措施促进房地产开发项目的销售，同时已销售房地产开发项目中满足收入确认条件的较多，导致房产开发业务营业收入较上年同期增加。

(2) 报告期内，公司物业租赁收入较上年同期上升，主要原因是金融街中心项目进入租赁期实现收入；物业租赁成本增加主要是金融街中心项目开业前期成本支出。

(3) 报告期内，公司物业经营收入下降，主要是受全球金融危机和甲型 H1N1 型流感的影响导致北京地区酒店经营收入减少。

## 3、公司按主要区域划分营业收入及利润率

单位：万元

区域	营业收入	占营业收入比例	较上年增 长 (%)	营业利润	占营业利 润比例	净利润	占净利润 比例
北京地区	398,049.34	63.88%	-19.73%	181,258.32	74.46%	112,626.15	82.47%
天津地区	149,499.66	23.99%	—	52,292.35	21.48%	26,263.16	19.23%

## 4、公司销售与自持物业状况分析

### (1) 报告期内，公司房产销售情况

报告期内，公司实现房产销售签约面积约 85 万平方米，结算面积约 35 万平方米，合计实现营业收入约 51 亿元，占公司营业收入比例约为 82.26%。

### (2) 报告期内，公司经营物业状况

报告期内，公司继续持有丽思卡尔顿酒店、惠州喜来登酒店、金融街公寓、和金融家俱乐部等经营物业，合计建筑面积约为 14 万平方米。

报告期内，公司经营物业共实现营业收入约 24,269.75 万元，占公司营业收

入比例约为 3.89%。从单个物业经营情况看，均在各自竞争组别中表现良好，但是受全球金融危机和甲型 H1N1 型流感影响，入境旅客大幅减少，公司经营物业实现营业收入较去年同期降低 22.81%。

### (3) 报告期内，公司出租物业经营状况

公司持有的出租物业包括金融街中心、德胜国际中心部分房产、金融街购物中心、金融街 C3 四合院、金树街餐饮、金融街区域的零散写字楼和车位及重庆嘉年华部分写字楼和车位等，合计建筑面积约 33 万平方米。

报告期内，公司出租物业合计实现营业收入约 29,010.89 万元，占公司营业收入比例约为 4.66%。金融街中心为 2009 年 5 月新入市项目，截至报告期末写字楼可出租面积出租率达到 95%以上。

### 5、公司工程进度计划完成情况

2009 年，公司完成总开复工面积约 212 万平方米，其中新开工面积约 112 万平方米，竣工面积约 44 万平方米。

公司在北京地区完成开复工面积 101 万平方米，开复工项目 13 个，竣工面积约 28 万平米，竣工项目 4 个。

公司在北京区域外完成开复工面积约 111 万平方米，开复工项目 10 个，其中新开工面积约 45 万平方米，竣工面积约 16 万平方米。

### 6、公司主要客户及供应商情况

公司目前的主要业务客户是各房地产项目购/租房客户。报告期内，公司向前五名客户实现的销售收入占公司全部销售收入的比例为 32.50%，向前五名供应商合计采购金额占年度采购总额的 58%。

### 7、公司项目情况

(1) 截至报告期末，公司拥有总建筑面积约为 6,390,567 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	90,000
	金融街 E6A 地块	办公	
	金融街 F7 二期	商业	16,123
	德胜凯旋项目	办公、公寓	8,536
	融华世家项目(大屯路)	住宅	72,685
	复兴门 4-2 项目	办公	149,570
	西绦胡同项目	办公	4,468
	融景城项目(含经济适用房)	住宅	504,600



	西单美晟广场项目	商业、办公	111,201
	金色漫香林项目	住宅	445,631
	孙村项目	住宅	257,406
	<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,660,220</b>
天津	环球金融中心项目（津门）	酒店、公寓、商业	197,830
	环球金融中心项目（津塔）	办公、公寓、商业	318,094
	南市项目	办公、住宅	659,400
	<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,175,324</b>
重庆	大学城融城华府项目	住宅	116,649
	马房湾彩立方项目	住宅	190,000
	江北城金融中心项目	办公	230,679
	<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>537,328</b>
南昌	紫金园一、二期	住宅	22,189
	紫金园三期	住宅	154,000
	紫金园四期	住宅	169,000
	金融大街项目	商业、金融和办公	323,290
	<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>668,479</b>
惠州	惠州金海湾项目	住宅、商业及配套	2,349,216
	<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>2,349,216</b>
<b>总计</b>		<b>—</b>	<b>6,390,567</b>

(2) 截至报告期末，公司拥有建筑面积约为 470,445 平方米的出租/经营物

业项目，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	金融街中心项目	办公	90,000
	德胜国际中心项目	办公	55,315
	丽思卡尔顿酒店	酒店	41,127
	金融街公寓	酒店式公寓	50,719
	金融家俱乐部	商业	6,000
	金融街购物中心	商业	89,000
	金树街项目	商业	8,966
	C3 四合院	商业	2,081
	金融大厦	办公	12,825
	金阳大厦	办公	10,619
	通泰大厦	办公	1,173
	富凯大厦	办公	19,261
	其他(车位及配套)	配套	25,905
	<b>合计</b>		<b>412,991</b>
重庆	嘉年华大厦项目	办公及配套	13,930
	<b>合计</b>		<b>13,930</b>
惠州	惠州喜来登酒店	酒店	43,524
	<b>合计</b>		<b>43,524</b>
<b>总计</b>			<b>470,445</b>

### （三）公司财务状况分析

#### 1、公司资产变动情况分析

截止 2009 年 12 月 31 日，公司资产构成中的主要资产项目占总资产的比例较 2008 年 12 月 31 日所占比例未发生重大变化。

单位：万元

项目	2009 年度	占总资产比例	2008 年度	占总资产比例	变动比率（百分点）
货币资金	1,318,873	31.14%	729,836	26.54%	+4.60
存货	1,854,952	43.80%	1,092,446	39.73%	+4.07
投资性房地产	570,783	13.48%	312,251	11.36%	+2.12
固定资产	164,339	3.88%	169,954	6.18%	-2.30
短期借款	272,000	6.42%	164,704	5.99%	+0.43
应付账款	150,054	3.54%	157,196	5.72%	-2.18
预收款项	281,108	6.64%	34,778	1.26%	+5.38
长期借款	771,447	18.21%	531,500	19.33%	-1.12
应付债券	566,795	13.38%	0.00	0.00%	+13.38

#### 2、公司相关费用项目变动情况分析

单位：万元

项目	2009 年	2008 年	变动比例	主要变动因素
销售费用	16,476	13,232	24.52%	进入销售期项目较多导致销售费用增加
管理费用	32,587	30,004	8.61%	—
财务费用	29,043	2,252	1189.71%	债务融资增加导致财务费用增加
所得税费用	54,340	37,826	43.66%	利润总额增加导致计提所得税费用增加

#### 3、公司现金流量分析

##### （1）经营活动产生的现金流量及变动原因

报告期内，公司经营活动现金流量净额为-15.71 亿元，2008 年为-51.27 亿元，经营活动产生的现金流有较大优化，主要原因是本报告期销售房款增加较多。同时，由于公司依然处于快速发展期，报告期内项目储备投资及工程款支出较多且自持优质物业占用资金约 17.8 亿元（成本法核算），上述因素导致经营活动现金流量净额为负。

##### （2）投资活动产生的现金流量及变动原因

报告期内，公司投资活动现金流量净额为-0.33 亿元，2008 年为-2.81 亿元，主要是本报告期公司购建固定资产和收购股权现金流出较上年同期减少所致。

##### （3）筹资活动产生的现金流量及变动原因

报告期内，公司筹资活动现金流量净额为 74.94 亿元，2008 年为 104.24 亿

元，主要原因是本报告期偿还债务支出增加。

(四) 公司主要控股公司的经营状况及业绩

单位：万元

序号	公司名称	主营业务	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	金融街（北京）置业有限公司	房地产开发、销售	45,000	269,957.00	133,301.40	86,078.33
2	北京德胜投资有限责任公司	房地产开发、销售	5,000	149,801.55	97,739.40	38,454.06
3	金融街重庆置业有限公司	房地产开发、销售	43,000	152,660.13	43,935.24	-5,710.97
4	金融街南昌置业有限公司	房地产开发、销售	19,000	26,920.66	20,986.48	1,717.62
5	金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司	房地产开发、销售	50,000	86,254.97	60,924.74	2,216.21
6	金融街惠州置业有限公司	房地产开发、销售	43,000	175,711.27	35,938.63	-548.05
7	金融街（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	95,000	554,368.04	114,833.76	0.41
8	金融街津门（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	59,500	189,995.47	75,491.57	15,771.29
9	金融街津塔（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	105,000	243,876.23	114,695.90	8,963.37
10	金融街长安（北京）置业有限公司	房地产开发、销售	100,000	200,962.57	99,976.57	-29.04
11	北京金融街里兹置业有限公司	酒店管理	26,582.86	66,234.17	30,444.96	-468.98
12	北京金融街购物中心有限公司	商场管理	43,771.43	242,542.49	121,437.65	1,777.94
13	北京金晟惠房地产开发有限公司	房地产开发、销售、投资管理	81,600	115,571.49	81,526.88	-73.12
14	北京天石基业房地产开发有限公司	房地产开发、销售	1,000	156,694.29	406.81	-593.19
15	北京奕环天和置业有限公司	房地产开发、销售	14,000	137,123.85	18,102.33	-18.47
16	北京金融街奕兴置业有限公司	房地产开发、销售	14,000	219,023.09	112,811.88	4,318.16

报告期内，对公司净利润影响达 10%以上控股公司的具体情况见下表：

单位：万元

公司名称	主营业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
金融街（北京）置业有限公司	房地产开发、销售	45,000	269,957.00	133,301.40	140,418.12	115,190.51	86,078.33
北京德胜投资有限责任公司	房地产开发、销售	5,000	149,801.55	97,739.40	135,598.49	55,238.84	38,454.06
金融街津门（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	59,500	189,995.47	75,491.57	101,327.29	21,039.45	15,771.29

(五) 对公司未来发展的展望

1、总体展望

伴随保经济增长政策的实施，在积极的财政政策和适度宽松的货币政策下，2009年我国经济逐步走出低谷，顺利实现了经济发展目标，房地产市场也强劲复

苏。面对新的发展形势，进一步巩固经济回升向好的基础，加快经济发展方式转变和经济结构调整，实现又好又快的发展成为2010年的经济发展基调，应对金融危机采取的各类特殊政策可能会逐步退出。

房地产行业方面，2009年底及近期一段时间，国家及地方政府出台了一系列房地产调控政策，如《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》及地方政府相关配套政策等，旨在通过加大商品房和保障性住房的供应、抑制投机性购房，从而遏制部分城市房价过快上涨势头，促进房地产业健康平稳发展。从房地产市场发展看，经历了2009年房价的快速上涨后，房价稳定呼声日趋强烈，伴随着调控政策逐步加强，并不排除住宅市场可能出现阶段性调整或局部波动的可能。

公司董事会认为，随着我国经济的平稳较快发展，在经济增长方式转变和优化经济结构的背景下，在扩大内需、城市化进程加速和居民收入水平提高等因素的带动下，商务地产需求将保持上升态势，在未来相当长的时期内仍有广阔的发展空间。

面对房地产市场的发展形势和新的机遇，公司将继续坚持商务地产为主导的战略，立足北京，面向全国重点城市，充分发挥在商务地产开发领域的核心能力和品牌优势，打造金融街绿色商务地产品牌，并通过专业化经营、精细化管理，提高开发项目整体盈利能力和自持物业经营能力，实现公司的健康、持续发展。

## 2、2010 年公司经营工作计划

### (1) 2010 年工作的指导思想

以科学发展观为指导，以可持续发展为核心，以确保经营安全为前提，以强化管理、提升能力为主要手段，确保实现各项经营目标。

### (2) 2010 年公司工作的总体思路

落实公司业务发展战略规划，积极开拓市场；加强战略合作能力、资源获取能力、项目管理能力，提升市场竞争能力；优化组织结构和业务流程，提高管理效率，加强风险管控，完善人才培养和激励机制，确保实现公司年度计划目标。

### (3) 2010 年公司工作的主要目标

- ①保持净利润较 2009 年稳定增长。
- ②全年计划开复工面积约 300 万平方米，实现竣工面积约 100 万平方米。
- ③全年计划安排项目投资约 280 亿元。

#### （4）2010 年工作目标的保障措施

①坚持商务地产为主导的战略，立足北京，在已进入的城市进行深耕，积极增加以商务综合体为主的项目储备，并根据公司发展需要和市场条件适时拓展新区域。

②深入实施组织结构和 workflows 的优化，加强项目管理能力，强化全项目周期的考核机制，提升管理效率和管理效果。

③积极推进现有开发项目的建设，不断提升自持物业经营水平。在房地产开发业务方面，积极促进现有项目的建设开发和销售，加快回款；在自持物业方面，抓住扩大内需和城市产业升级的机遇，加快自持物业的发展和经营效益的提高。

④加强产品研发和创新工作，进一步落实绿色地产战略。

⑤实施稳健财务政策，保持安全的负债水平，积极探索项目层面、Reits 等融资渠道，优化财务结构，强化资金管理，确保资金安全。

⑥加强全面风险控制体系建设，加强风险预警和风险排查。持续推行全面风险管理工作，不断完善风险管理组织体系和制度体系。

#### （六）公司资金支出计划和资金来源情况

全年计划安排房地产项目投资约 280 亿元，上述支出资金主要来源于公司自有资金、现有房地产项目销售收入、物业租赁收入和银行借款等其他融资渠道。

#### （七）报告期内投资情况

##### 1、2007 年度公开发行募集资金使用情况

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。

2007 年度公开发行募集资金使用情况如下：

单位：万元

投资项目 名称	分配后的实际 募集资金 投入计划	截至报告期末实 际完成的募集资 金投入情况	尚未使用的募集 资金余额	本年度项目收益情况
德胜 H 项目	34,300.00	34,300.00	0.00	54,996.89
金融街 A5 项目	41,500.00	41,500.00	0.00	2,400.50
津塔项目	274,400.00	195,169.45	79,230.55	13,193.50
津门项目	131,500.00	128,355.71	3,144.29	26,872.08
惠州中区项目	340,246.90	36,757.51	303,489.39	5,852.28
合计	821,946.90	436,082.67	385,864.23	103,315.25

注：（1）金融街 A5 项目除表中出租收益外，计入投资性房地产采用公允价值计量产生变动收益 63,122.21 万元；

（2）本年度项目效益 = 收入 - 成本 - 营业税金及附加

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发生。

## 2、其他投资情况

（1）公司第五届董事会第八次会议于 2008 年 11 月 7 日通过决议，决定以现金出资 1,000 万元设立全资子公司北京金融街酒店投资管理有限公司。

截至报告期末，北京金融街酒店投资管理有限公司的设立事宜尚在办理过程中。

（2）公司第五届董事会第十一次会议于 2009 年 1 月 7 日通过决议，同意公司与北京石开房地产开发有限公司（以下简称“石开公司”）共同投资设立北京金弘嘉石房地产有限公司（暂定名，以工商登记管理部门核准为准），该公司注册资本 1,000 万元，其中公司出资 510 万元，占其注册资本的 51%，石开公司出资 490 万元，占其注册资本的 49%。

截至报告期末，该公司设立事宜办理完毕，工商登记管理部门核准的企业名称为北京天石基业房地产开发有限公司，注册资本 1,000 万元。

（3）公司第五届董事会第十一次会议于 2009 年 1 月 7 日通过决议，同意公司以现金出资 1,000 万元设立全资子公司北京金晟商业开发有限公司（暂定名，以工商登记管理部门核准为准）。

报告期内，该公司设立事宜办理完毕，工商登记管理部门核准的企业名称为北京金晟惠房地产开发有限公司，成立时注册资本 1,000 万元。

公司第五届董事会第十六次会议于 2009 年 7 月 17 日通过决议，决定由北

京金融街商业投资管理有限公司（以下简称“商业公司”）以现金 80,600 万元对北京金晟惠房地产开发有限公司（以下简称“金晟惠公司”）增资。

截至报告期末，商业公司对金晟惠公司增资事宜办理完毕，金晟惠公司注册资本为 81,600 万元。

（4）公司第五届董事会第十三次会议于 2009 年 4 月 17 日通过决议，决定公司以现金 8,300 万元收购国华发展（惠州）有限公司（以下简称“国华公司”）持有的金融街惠州置业有限公司（以下简称“惠州公司”）10%股权。

报告期内，公司收购国华公司持有的惠州公司 10%股权事宜已经完成。截至报告期末，惠州公司注册资本 43,000 万元，公司持股比例为 80.41%。

（5）公司第五届董事会第十六次会议于 2009 年 7 月 17 日通过决议，同意公司对北京金融街奕兴置业有限公司（以下简称“奕兴公司”）、北京奕环天和置业有限公司（以下简称“奕环公司”）以现金方式增资，增资完成后两公司注册资本分别达到 14,000 万元，公司持股比例均为 80%。增资完成后，公司参加产权交易所挂牌转让交易，收购上述两公司剩余 20%股权。

2009 年 8 月，公司完成对奕兴公司和奕环公司的增资事宜并完成工商登记变更，增资完成后，奕兴公司和奕环公司注册资本分别为 14,000 万元，公司持股比例分别为 80%；2009 年 10 月，公司通过北京产权交易所挂牌方式获得了上述两公司剩余 20%股权，持有上述两公司 100%股权。

（6）公司第五届董事会第二十一次会议于 2009 年 11 月 20 日通过决议，同意公司对北京产权交易所有限公司增资 667 万元。

报告期内，公司完成对北京产权交易所有限公司的增资，增资完成后，公司持有其 11.06%的股份。

（7）公司第五届董事会第二十二次会议于 2009 年 11 月 30 日通过决议，同意公司收购北京金融街房地产顾问有限公司（以下简称“顾问公司”）20%股权。

报告期内，公司收购顾问公司 20%股权事宜已经完成。截至报告期末，顾问公司注册资本为 500 万元，公司持股比例为 100%。

（8）报告期内，公司实现项目投资约 80 亿元，总开复工面积 212 万平方米，竣工面积 44 万平方米。其中在北京地区开复工项目 13 个，开复工面积 101 万平方米，竣工面积 28 万平米；在北京区域外开复工项目 10 个，开复工面积 111 万平方米，竣工 16 万平方米。

## （八）公允价值计量情况说明

### 1、投资性房地产采用公允价值计量情况说明

公司自 2008 年 1 月 1 日起对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。为保证投资性房地产计量结果的合理与公允，公司制定了《投资性房地产公允价值计量管理办法》（试行），并根据上述方法对公允价值的确定方法、取得方式等进行确定。计量过程中的相关问题说明如下：

公司采用可比项目成交价格类比法确定投资性房地产公允价值。公司目前投资性房地产项目位于重点城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量有很强的可操作性。实际计量过程中涉及的主要数据信息，均依据审慎、稳健的原则，通过实地调研、访谈、政府房地产管理部门及权威机构提供等方式取得，保证了计量结果的准确、真实。

公司投资性房地产采用公允价值具体计量的具体过程是：对投资性房地产所在的城区或所在城市的主要城区项目进行实地综合调研，根据地理位置、周边环境、房屋状况等因素筛选最具可比性的估价可比项目；从政府房地产管理部门及权威机构获取可比项目在资产负债表日或邻近时间的实际成交价格；根据投资性房地产的类型，分别为商圈位置、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等因素确定调整系数范围，编制调整因素标准表；根据调整因素标准表，对可比项目的成交价格进行修正，并对修正后的结果进行算术平均，从而得出标的物的估测价格，扣除合理预计的营业税及附加、土地增值税后，作为投资性房地产的公允价值。

公司严格规范对投资性房地产采用公允价值进行后续计量的操作程序。公司市场部门每季度末对公司投资性房地产的价值是否发生大幅变动进行分析，并出具分析报告。分析报告表明公司投资性房地产公允价值可能发生大幅变动时，公司市场部门应对投资性房地产的公允价值进行估价，并出具市场调研报告，经公司董事会批准后，公司财务部根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。

截至报告期末，公司实行公允价值计量的投资性房地产项目包括金融街购物中心、金树街、C3 四合院、德胜国际中心部分房产及金融街中心项目，合计约 22 万平方米。报告期结束后，公司市场部门就上述项目出具了《自持物业市场价值估测之调研报告》，经公司董事会批准，报告期末公司投资性房地产项目公允价值采用《自持物业市场价值估测之调研报告》的估价，公司财务部门据此估价



进行了会计处理，采用公允价值计量的投资性房地产公允价值变动损益 77,843.16 万元，其中 2009 年新计入投资性房地产（金融街中心及德胜国际中心部分房产）产生公允价值变动损益 76,919.39 万元，原投资性房地产项目产生公允价值变动损益 923.77 万元。

## 2、与公允价值计量相关的项目

(单位:万元)

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期增加	本期出售减少	本期计提的减值	期末金额
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	13,253.10		9,579.61	141.13	11,264.36		11,709.49
金融资产小计	13,253.10		9,579.61	141.13	11,264.36		11,709.49
金融负债							
投资性房地产	312,251.13	77,843.16	2,720.68	182,614.47	4,646.73		570,782.70
生产性生物资产							
其他							
合计	325,504.23	77,843.16	12,300.29	182,755.60	15,911.09		582,492.19

### (九) 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，公司董事会共召开十三次董事会会议，各次会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下。

##### (1) 公司第五届董事会第十一次会议于 2009 年 1 月 7 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于成立北京金弘嘉石房地产开发有限公司（暂定名）的议案》、《关于成立北京金晟商业开发有限公司（暂定名）的议案》；

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权通过了《关于吕洪先生辞去公司总工程师的议案》，该项决议已于 2009 年 1 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(2) 公司第五届董事会第十二次会议于 2009 年 3 月 27 日召开，本次会议决议已于 2009 年 3 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(3) 公司第五届董事会第十三次会议 2009 年 4 月 17 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于增持金融街惠州置业有限公司 10%股权的议案》和《金融街控股股份有限全面风险管理指引（试行草案）》。

(4) 公司第五届董事会第十四次会议于 2009 年 4 月 24 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司 2009 年第一季度报告》。

(5) 公司第五届董事会第十五次会议于 2009 年 6 月 23 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于参与北京市朝阳区奥运村乡（水源九厂东侧）住宅及居住公共服务设施项目国有建设用地使用权出让挂牌活动的议案》和《关于参与北京市朝阳区广渠路 15 号居住及公共服务设施项目国有建设用地使用权出让挂牌活动的议案》。

(6) 公司第五届董事会第十六次会议于 2009 年 7 月 17 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于收购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的议案》、《关于对北京金晟惠房地产开发有限公司增资的议案》、《关于 2009 年发行公司债券方案的议案》；

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司为北京石开房地产开发有限公司银行借款提供担保的议案》，该项决议已于 2009 年 7 月 18 日在《中

国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(7) 公司第五届董事会第十七次会议于 2009 年 8 月 12 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于转让北京盟科置业有限公司 100%股权的议案》。

(8) 公司第五届董事会第十八次会议于 2009 年 8 月 18 日召开，本次会议决议已于 2009 年 8 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(9) 公司第五届董事会第十九次会议于 2009 年 9 月 25 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于收购北京首都时代广场发展有限公司 100%股权的议案》、《关于重庆公司参与重庆中研房地产开发有限公司 100%股权竞买事宜的议案》和《资金支出管理制度》。

(10) 公司第五届董事会第二十次会议于 2009 年 10 月 27 日召开，本次会议决议已于 2009 年 10 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(11) 公司第五届董事会第二十一次会议于 2009 年 11 月 20 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于参与商务园 B1、B2 地块国有建设用地使用权出让挂牌活动暨成立金融街通州（北京）置业有限公司（暂定名）的议案》、《关于参与奥体南区 3-5 号地项目国有建设用地使用权出让挂牌活动的议案》、《关于参与亦庄新城 III-1 街区 F 地块国有建设用地使用权出让挂牌活动的议案》和《关于对北京产权交易所增资的议案》。

(12) 公司第五届董事会第二十二次会议于 2009 年 11 月 30 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及高级管理人员

列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于收购北京金融街房地产顾问有限公司 20%股权的议案》。

(13) 公司第五届董事会第二十三次会议于 2009 年 12 月 30 日召开，本次会议决议已于 2009 年 12 月 31 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，公司董事会专业委员会会议的召开、决议情况

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 17 次会议、审计委员会召开 8 次会议、治理委员会召开 5 次会议、提名委员会召开 1 次会议、薪酬与考核委员会 1 次、风险管理委员会召开 2 次会议，各委员会均有效履行了职责，为董事会审议事项提供了相应建议。

报告期内，审计委员会和薪酬与考核委员会会议召开及决议情况如下：

(1) 报告期内，公司董事会审计委员会依据审计委员会工作细则开展工作，共召开 8 次会议，各次会议的名称、召开、决议情况如下。

①第五届董事会审计委员会 2009 年第一次会议于 2009 年 1 月 20 日召开。

审议通过了《审计委员会 2008 年工作总结和 2009 年工作计划》、《公司 2008 年年度财务报表（未审计）以及重点会计事项的处理意见》和《2008 年年度财务报告审计工作计划》。

②第五届董事会审计委员会 2009 年第二次会议于 2009 年 3 月 6 日召开。

审议通过了《经会计师事务所初步审计的公司 2008 年财务报表及附注》、《公司截至 2008 年 12 月 31 日募集资金使用情况审计报告》。

③第五届董事会审计委员会 2009 年第三次会议于 2009 年 3 月 16 日召开

审议通过了《公司 2008 年度财务报告》、《公司审计部对 2008 年报的审阅报告》、《公司 2008 年度内部控制自我评价报告》、《关于会计师事务所对公司 2008 年度审计工作的总结报告》、《关于续聘中瑞岳华会计师事务所的议案》。

④第五届董事会审计委员会 2009 年第四次会议于 2009 年 3 月 24 日召开

审议通过了《关于将金融街中心项目和德胜国际中心项目部分楼层长期出租经营的议案》、《关于续聘中瑞岳华会计师事务所及调整 2009 年度审计费用的议

案》。

⑤第五届董事会审计委员会 2009 年第五次会议于 2009 年 4 月 24 日召开。审议通过了《公司 2009 年第一季度报告》、《内部审计问题整改管理办法》。

⑥第五届董事会审计委员会 2009 年第六次会议于 2009 年 8 月 10 日召开。

审议通过了《关于修订金融街控股股份有限公司投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）的议案》、《金融街中心写字楼市场价值估测之调研报告》、《公司 2009 年半年度报告及财务报告》。

⑦第五届董事会审计委员会 2009 年第七次会议于 2009 年 9 月 16 日召开召开。

审议通过了《资金管理制度》。

⑧第五届董事会审计委员会 2009 年第八次会议于 2009 年 10 月 22 日召开。

审议通过了《公司 2008 年第三季度报告及财务报告》、《公司 2009 年三季度内部控制制度建设情况报报告》。

⑨审计委员会对中瑞岳华会计师事务所有限公司 2009 年度审计工作总结

根据公司2008年度股东大会决议，公司聘请中瑞岳华会计师事务所作为公司2009年度审计机构。按照证券监管机构的规定，审计委员会应对担任公司年度审计工作的会计师事务所在公司2009年度审计过程中所从事的工作进行总结。具体的总结情况如下：

### **审计计划的确定**

2009年10月9日-2009年12月31日，中瑞岳华会计师事务所派出审计组对公司重点子公司进行预审，会计师事务所根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。

2010年1月20日，审计委员会收到中瑞岳华会计师事务所提交的对公司2009年度审计的初步工作计划，并与中瑞岳华会计师事务所就审计计划进行了初步沟通。审计委员会于2010年1月25日正式召开2010年第一次会议对审计计划进行审议。审计委员会对中瑞岳华会计师事务所的营业执照以及拟派驻的主要审计人员的任职资格进行了审查，并对拟派驻的审计人员的专业胜任能力、独立性进行了审核。同时对会计师事务所提出的审计风险评估、重点审计内容、拟采取的审计策略等方面进行了讨论，对年度审计工作的时间安排进行了详细的沟通。

经审计委员会与中瑞岳华会计师事务所沟通协商，最终确定公司2009年度审计的时间安排为：在前期已对部分公司进行预审的基础上，中瑞岳华会计师事务所于2010年1月15日开始正式进场审计，2010年3月5日提交2009年度审计报告初稿给审计委员会审阅，3月15日提交2009年度审计报告终稿给审计委员会审阅。

#### **未审财务报表的审阅和审计重点及依据的确认**

2010年1月25日，审计委员会收到公司提交的2009年度财务报告（未经审计），并对其进行了认真的审阅。在审阅过程中，审计委员会重点讨论了2009年度特殊会计处理事项，包括存货减值准备的转回和投资性房地产公允价值变动等事宜，同意根据市场的真实变动情况，转回存货减值准备和确认公允价值变动损益。

经过仔细的审阅和充分的讨论，审计委员会形成书面意见：公司编制的2009年度财务报告（未经审计）真实的反映了公司截至2009年12月31日的财务状况、2009年度的损益情况及现金流量情况，同意以此财务报告为基础开展2009年度审计工作。

#### **审计过程中的监督与沟通**

在前期已进行预审的基础上，2010年1月25日开始，中瑞岳华会计师事务所按照上述协商确定的审计时间安排，按公司子公司所在区域派出若干个审计小组对公司本部和各子公司展开全面审计。

审计过程中，中瑞岳华会计师事务所就审计进展情况和审计委员会进行了定期沟通，审计委员会根据审计进度书面督促并要求中瑞岳华会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2010年3月5日，中瑞岳华会计师事务所对公司2009年度审计的现场工作结束。

2010年3月5日，审计委员会召开2010年第二次会议，沟通经会计师事务所初步审计的财务报表和附注，并沟通审计过程中出现的重大会计问题的处理意见。在审阅过程中，审计委员会详细询问了公司存货减值准备转回的依据以及投资性房地产公允价值变动损益的确认依据和确认方法，会计师事务所在现场解答了审计委员会的疑问。

#### **审计结果**

2010年3月15日，公司审计委员会审议了经中瑞岳华会计师事务所审计的

2009年度财务报告。经充分讨论，审计委员会最终一致表决通过经中瑞岳华会计师事务所审计的2009年度财务报告，并同意将其提交给公司董事会审议。

中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的2009年度《审计报告》以及《金融街控股股份有限公司内部控制鉴证报告》、《募集资金年度使用情况鉴证报告》、《关于关联方占用上市公司资金情况的专项审核报告》三个专项报告。

审计委员会认为，中瑞岳华会计师事务所在公司2009年度审计工作中，履行了必要的审计程序和审计方法，能够做到与公司审计委员会就审计过程中发现的重大会计和审计问题及时和有效沟通，完成了2009年度审计工作。

(2) 报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下。

①公司第五届董事会薪酬与考核委员会 2009 年第一次会议于 2009 年 1 月 13 日召开。

审议通过了《薪酬与考核委员会 2008 年工作总结和 2009 年工作计划》。

### **3、报告期内董事会对股东大会决议的执行情况**

#### **(1) 2008 年度利润分配方案实施情况**

2009 年 4 月 27 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过了以公司 2008 年 12 月 31 日的公司总股本 2,481,212,959 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税）的利润分配方案。

公司董事会于 2009 年 5 月 8 日披露了 2008 年度分红派息实施公告（详见 2009 年 5 月 8 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 2009 年 5 月 15 日为股权登记日，实施 2008 年度公司利润分配方案，股东现金红利于 2009 年 5 月 18 日到达股东帐户。

#### **(2) 2009 年公司银行借款计划实施情况**

2009 年 9 月 8 日召开的公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了 2009 年公司新增银行借款计划的议案，同意 2009 年公司新增借款总额为不超过 195.67 亿元，净增借款总额为不超过 159 亿元人民币，担保方式为公司的土地、在建或建成的项目提供抵押，或由其他公司提供担保，或通过控股公司为子公司担保等，授权经理班子根据经营工作需要分期办理上述借款事项。

截至报告期末，公司新增银行借款总额约 150.21 亿元，净增借款总额约 86.32

亿元，未超过股东大会决议批准的额度。

### (3) 为公司控股子公司银行借款提供担保实施情况

公司 2008 年年度股东大会于 2009 年 4 月 27 日通过决议，同意公司 2009 年度为控股子公司的新增银行借款提供担保，同意 2009 年度新增担保总额不超过 55 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 32.5 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的发生额合计为 19.8563 亿元，其中为资产负债率超过 70%的子公司银行借款提供担保发生额合计 4.05 亿元，在股东大会决议批准的额度之内。

### (4) 发行公司债券及短期融资券实施情况

#### ①发行公司债券事宜

2009 年 8 月至 9 月，根据中国证监会《关于核准金融街控股股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2009】819 号）文件的核准，公司实施了 2009 年第一期公司债券发行方案。公司本期债券发行总额为 56 亿元人民币，分为 3 年期和 5 年期两个品种。根据发行结果，3 年期品种发行规模为 22.4 亿元，占本期债券发行总量的 40%，5 年期品种发行规模为 33.6 亿元，占本期债券发行总量的 60%。2009 年 9 月 15 日，公司本次发行的 3 年期和 5 年期品种债券分别在深圳证券交易所上市，债券交易代码分别为 112007 和 112008。（具体情况详见 2009 年 8 月 26 日、8 月 28 日、9 月 1 日、9 月 4 日和 9 月 10 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）。

#### ②发行短期融资券事宜

2008 年 8 月 15 日，公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过了《关于发行不超过 10 亿元短期融资券的议案》，同意公司发行不超过 10 亿元短期融资券（具体情况详见 2008 年 8 月 16 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）。

截至报告期末，公司本期短期融资券未获得注册发行。

### (十) 2009 年度公司利润分配及公积金转增股本预案

公司于 2010 年 4 月 1 日召开了五届二十六次董事会会议，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，制订了公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本预案：

①2009 年度公司合并报表净利润为 136,564.13 万元，其中母公司净利润为



-8,631.89 万元。

②加上年初未分配利润，2009 年度公司合并报表可供分配利润为 433,529.51 万元，其中母公司可供分配利润为 175,984.98 万元。

③2009 年度不提取盈余公积。

④公司 2009 年度向股东进行利润分配及公积金转增股本的预案为：以公司截至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 2,481,212,959 股为基数，每 10 股派发现金 1.5 元（含税），资本公积金每 10 股转增 2.2 股。

#### （十一）公司前三年现金分红情况

单位 元

分红年度	现金分红金额（含税）	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例
2006	269,612,911.00	535,586,960.88	50.34%
2007	413,535,493.20	730,186,828.84	56.63%
2008	372,181,943.85	1,039,379,496.68	35.81%

#### （十二）公司选定的信息披露刊物

公司 2009 年度选定《中国证券报》和《证券时报》为信息披露指定报纸。

(十三) 注册会计师对非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明  
关于金融街控股股份有限公司关联方  
占用上市公司资金情况的专项审核报告

中瑞岳华专审字[2010]第 0775 号

金融街控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，在审计了金融街控股股份有限公司（以下简称“贵公司”）2009 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2009 年度的合并及母公司的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注的基础上，对后附的《上市公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定，编制和披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对汇总表是否存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，后附汇总表所载资料与我们审计贵公司 2009 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容，在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解贵公司 2009 年度关联方占用上市公司资金情况，后附汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

本审核报告仅供贵公司 2009 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：江晓云

中国注册会计师：范晓红

2010 年 4 月 1 日

上市公司2009年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：金融街控股股份有限公司										金额单位：人民币万元	
非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2009年期初占用资金余额	2009年度累计占用发生金额（不含利息）	2009年度占用资金的利息	2009年度偿还累计发生额	2009年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质	
现大股东及其附属企业											
小计											
前大股东及其附属企业											
小计											
总计											
其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2009年期初往来资金余额	2009年度往来累计发生金额（不含利息）	2009年度往来资金的利息	2009年度偿还累计发生额	2009年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	
大股东及其附属企业											
上市公司的子公司及其附属企业											
关联自然人及其控制的法人											
其他关联人及其附属企业	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	应收账款		144,005,427.30		133,837,827.30	10,167,600.00	销售款	经营性往来	
	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	其他应收款	1,700,000.00			1,700,000.00		物业启动费	经营性往来	
总计				1,700,000.00	144,005,427.30		135,537,827.30	10,167,600.00			
法定代表人：王功伟			总经理：刘世春			财务总监：李敦嘉			财务部经理：杨福云		

(十四) 独立董事关于对外担保及关联方资金占用情况的说明及独立意见

根据中国证监会下发的证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（简称“120号文件”）的精神，我们作为公司的独立董事，本着实事求是的态度对公司执行通知规定的对外担保情况进行了认真负责的核查，现就有关问题说明如下：

1、报告期内，公司股东大会、董事会按照规定履行了相关担保议案审核程序。

2、报告期内，没有控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

根据120号文件的精神，公司编制了截止2009年12月31日公司控股股东及其他关联方占用资金情况表（以下简称“情况表”）。我们根据对公司的审慎调查，认为该表如实反映了报告期内公司控股股东及其关联方占用资金的情况。

根据120号文件和《公司章程》的规定，公司对外担保应履行相应审批程序并对被担保对象的资信进行严格审查。公司对外担保应当取得董事会全体成员2/3以上签署同意，或者经股东大会批准。报告期内，公司严格遵守120号文件、《公司章程》和《金融街控股股份有限公司对外担保管理制度》的规定，股东大会、董事会按规定履行了相关审核程序。同时，为控制按揭担保风险，公司严格《按揭担保管理工作办法》进行房屋销售按揭担保事项处理。综上，我们认为公司严格按照120号文件的要求，进一步规范了公司对外担保制度，落实了公司对

外担保的审批程序，维护了广大投资者的利益。

独立董事：杨志国、杜润平、汤欣

2010年4月1日

## 八、监事会报告

### （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，依法履行职责，认真开展工作。本年度监事会召开会议六次，列席董事会会议十六次，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。

### （二）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四次会议，会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下：

1、公司第五届监事会第四次会议于2009年3月27日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

- （1）审议通过了公司《2008年监事会工作报告》；
- （2）审议通过了公司《2008年年度报告正文及摘要》；
- （3）审议通过了《关于计提2008年度存货跌价准备的议案》；
- （4）审议通过了《公司内部控制自我评价报告》。

公司于2009年3月31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。

2、公司第五届监事会第五次会议于2009年4月24日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

审议通过了公司《2009年第一季度报告》。

3、公司第五届监事会第六次会议于2009年8月18日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

审议通过了《公司2009年半年度报告》。

4、公司第五届监事会第七次会议于2009年10月27日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

审议通过了《公司2009年第三季度报告》。

### （三）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，董事会出具的 2009 年公司内部控制报告如实反映了公司内部控制制度建立与完善的实际情况。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 2009 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、出售资产交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害股东的权益或造成公司资产流失。

#### 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合法合规，公司关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司和股东的利益。

## 九、重要事项

### （一）重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

### （二）重大资产收购、吸收合并事项

报告期内，公司无重大资产收购、吸收合并事项。

### （三）重大关联交易事项

报告期内，公司无重大关联交易事项。

### （四）重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事宜

报告期内，公司继续委托丽思卡尔顿集团、国贸物业酒店管理有限公司、喜来登海外管理公司管理公司持有的部分物业。

委托项目	委托管理方	委托期限	委托管理范围
北京金融街丽思卡尔顿酒店	丽思卡尔顿集团	2006年10月— 2026年12月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核。
金融街公寓	国贸物业酒店管理有限公司	2006年7月— 2010年12月	对公寓实施经营管理和物业管理，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取效益管理费，接受业主的监督和考核。
金融家俱乐部	国贸物业酒店管理有限公司	2006年7月— 2010年12月	对俱乐部实施经营管理和物业管理，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取效益管理费，接受业主的监督和考核。
惠州喜来登酒店	喜来登海外管理公司	2008年6月— 2018年12月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。

## 2、重大担保事项

报告期内，公司严格执行中国证监会和银监会联合下发的证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求，未发生非经营性对外担保事项，除股东大会和董事会审议通过担保事项外，公司未发生对外担保情况。

为有力支持公司子公司开展业务，报告期内，公司对控股子公司提供担保。其中，公司为全资子公司金融街(北京)置业有限公司向北京银行贷款 20,000 万元提供担保；为全资子公司金融街长安(北京)置业有限公司向北京银行贷款 113,863 万元提供担保；为全资子公司北京金融街购物中心公司向兴业银行 69,500 万元贷款提供担保；为全资子公司金融街奕兴置业有限公司向中信银行为主的银团贷款 35,200 万元提供担保；为北京金晟惠房地产开发有限公司(公司全资子公司商业公司全资子公司)向工商银行 3,000 万元贷款提供担保；为控股子公司惠州公司向农业银行 45,500 万元贷款提供担保。报告期内，公司还为参股公司北京通州商务园开发建设有限公司向北京银行 19,688 万元贷款提供担保，为合营公司北京石开房地产开发有限公司向浦发银行 15,000 万元贷款提供担保。截止报告期末，上述对子公司、合营公司及参股公司的担保余额为 321,751 万元，占公司 2009 年 12 月 31 日经审计净资产的比例为 20.74%。

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。截至本报告期末，公司与控股子公司上述类型担保余额合计为 65,791 万元。

报告期内，公司没有为股东和实际控制人及其关联方提供担保。

### 3、委托资产管理、委托贷款事项

报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项，也未发生对公司控股子公司以外的委托贷款事项。

## （五）公司证券投资情况说明

### 1、证券投资情况

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				0.00	-	0.00	0.00%	0.00

### 2、持有其他上市公司股权情况

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	6,097,450.80	0.03%	88,672,610.50	115,806,117.56	-24,277,497.08	可供出售金融资产	受让
600999	招商证券	1,411,303.70	0.03%	28,422,246.08	0.00	20,258,206.78	可供出售金融资产	受让
合计		7,508,754.50	-	117,094,856.58	115,806,117.56	-4,019,290.30	-	-

## （六）公司债券相关情况

1、2009 年 8 月至 9 月，公司发行了 2009 年第一期公司债券，公司控股股东北京金融街建设集团为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期公司债券发行前，中诚信证券评估有限公司对本公司的主体信用评级为 AA，认为“公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低”；对本公司发行的本期债券（含 3 年期和 5 年期品种）的信用评级为 AA+，认为“本期债券的安全性很高，违约风险很低”。中诚信证券评估有限公司还将对公司及发行的债券每年进行定期和不定期的跟踪评级并发布评级报告。

本期公司债券的起息日为 2009 年 9 月 1 日，债券利息自起息日起在债券存

续期间内每年支付一次，其中 2009 年至 2012 年间每年的 9 月 1 日为 3 年期品种上一计息年度的付息日，2009 年至 2014 年间每年的 9 月 1 日为 5 年期品种上一计息年度的付息日（付息日遇节假日顺延）。3 年期品种到期日为 2012 年 9 月 1 日，5 年期品种到期日为 2014 年 9 月 1 日，到期支付本金及最后一期利息。

本期公司债券发行日至报告期末，公司经营情况正常（公司基本情况，董事、监事、高级管理人员，实际控制人等情况详见《金融街控股股份有限公司公开发行 2009 年第一期公司债券募集说明书》）。

2、债券受托管理人中国国际金融有限公司认为：“截至报告期末，公司经营业绩稳定增长，财务指标正常，未发现对本期发行的公司债券本息安全造成重大不利影响的情况”。

#### （七）公司或持股 5%以上股东的承诺事项

持有公司 5%以上股份的股东只有北京金融街建设集团一家，承诺事项如下：

##### 1、持续到报告期内的承诺事项说明

金融街集团在公司《2004 年度增发招股说明书》中承诺在作为本公司控股股东期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与本公司及本公司控股子公司构成竞争的任何业务或活动。

报告期内，公司控股股东北京金融街建设集团严格履行了承诺。

##### 2、股权分置改革中做出的特别承诺

公司原唯一非流通股股东北京金融街建设集团在股权分置改革过程中做出如下特别承诺：

（1）在法定承诺禁售期（即其所持股票获得上市流通权之日起十二个月）期满后二十四个月内将不通过证券交易所挂牌交易方式出售股份。

2009 年 4 月 7 日，北京金融街建设集团持有的因股权分置改革产生的有限售条件股份 561,998,833 股上市流通，具体内容详见公司于 2009 年 4 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告。

（2）在本次股权分置改革实施完成后，根据相关法律、法规之规定，启动金融街控股股份有限公司股权激励方案研究论证工作。

报告期内，北京金融街建设集团严格履行了上述特别承诺。

##### 3、公司持股 5%以上股东追加股份限售承诺的情况

北京金融街建设集团是唯一持有公司 5%以上股份的股东，报告期内，北京



金融街建设集团未有追加股份限售承诺情况。

(八) 会计师事务所的聘任情况

公司 2008 年年度股东大会审议通过了《关于续聘中瑞岳华会计师事务所有限公司的议案》，同意续聘中瑞岳华会计师事务所有限公司为公司 2009 年年度报告审计单位，聘期为一年，年报审计费为 110 万元。

报告期内，公司聘请中瑞岳华会计师事务所有限责任公司负责公司 2008 年度年报审计工作，为此公司已向其支付全部年报审计费用。

中瑞岳华会计师事务所有限责任公司已经为公司提供了包括本报告期在内的 3 个会计年度的审计服务。

(九) 公司、公司董事及高级管理人员受监管部门检查的情况

报告期内，公司、公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有出现受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

(十) 公司接待调研及采访相关情况

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，公司根据《公司法》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》及监管部门关于信息披露方面规定，制定和修订了公司《重大信息内部报告制度》、《信息披露制度》、《金融街控股股份有限公司投资者交流会工作制度》、《投资者关系管理制度》、《投资者问询回答模板》等制度，从制度上规范公司接待投资者、媒体调研和采访事宜。同时，公司通过设立投资者热线、接听投资者电话、网上投资者交流、举办投资者交流会、接待投资者来访等方式开展投资者关系工作。

2009 年公司接待投资者情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 1 月 16 日	公司所在地	实地调研	三井住友、国投瑞银基金	(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。
2009 年 1 月 19 日	公司所在地	实地调研	华夏基金	
2009 年 1 月 19 日	公司所在地	实地调研	大和投资	
2009 年 1 月 20 日	公司所在地	实地调研	易方达基金	
2009 年 2 月 6 日	公司所在地	实地调研	中银国际	
2009 年 2 月 10 日	公司所在地	实地调研	BROOKE CAPITAL LIMITED	
2009 年 2 月 18 日	公司所在地	实地调研	汇添富基金、国泰君安、中信证券、泰达荷银基金	

2009年2月19日	公司所在地	实地调研	大成基金、兴业证券、中银国际
2009年2月27日	上海	一对一沟通	申银万国、齐鲁证券、东方证券、海通证券、光大证券、中原证券、交银施罗德基金、华安基金、光大保德信基金、友邦华泰基金、中海基金、诺德基金、中海基金、APS、上投摩根基金等机构
2009年3月3日	公司所在地	实地调研	景顺长城基金
2009年3月4日	公司所在地	实地调研	太平洋证券、日信证券、合赢投资
2009年3月5日	公司所在地	实地调研	华夏基金
2009年3月9日	公司所在地	实地调研	工银瑞信、长城证券、银河证券、安信证券、第一创业、东兴证券、山西信托、诺安基金
2009年3月29日	深圳	现场交流	UBS组织的南方基金、APS、招商基金、毕盛资产、国投瑞银、Prime capital等机构
2009年3月31日	公司所在地	电话会议	国泰君安组织的博时基金、泰达荷银基金、诺安基金、中银国际、大成基金、泰康资产、阳光保险、益民基金、APM基金、融通基金、鹏华基金、信达澳银等机构
2009年4月1日	公司所在地	实地调研	中信证券
2009年4月7日	公司所在地	实地调研	中原证券、国海证券、南京证券
2009年4月14日	天津	实地调研	中银国际天津项目踏勘
2009年4月15日	公司所在地	实地调研	泰康资产、中投证券
2009年4月23日	公司所在地	实地调研	中金公司
2009年4月28日	天津	实地调研	公司年度推介会
2009年5月8日	公司所在地	实地调研	凯基管理咨询有限公司上海分公司
2009年5月14日	公司所在地	实地调研	民生人寿、民生加银基金
2009年5月18日	北京	现场交流	富邦证券组织的台湾机构投资者
2009年5月19日	公司所在地	电话会议	大和投资
2009年5月21日	北京	现场交流	中金机构推介会参会机构
2009年5月22日	成都	现场交流	中银机构推介会参会机构
2009年5月27日	公司所在地	实地调研	Fair Investment、Acru Asset Management
2009年6月2日	北京	现场交流	DIANIEL PON
2009年6月9日	公司所在地	实地调研	Emerging Markets Investors Corporation
2009年6月10日	公司所在地	实地调研	联合证券
2009年6月16日	深圳	现场交流	安信证券推介会参会机构
2009年6月17日-19日	上海	现场交流	海通证券推介会参会机构
2009年6月19日	成都	现场交流	中信证券推介会参会机构
2009年6月23日	深圳	现场交流	国泰君安推介会参会机构
2009年6月25日	深圳	现场交流	招商证券推介会参会机构
2009年6月29日-30日	北京	现场交流	瑞银证券推介会参会机构
2009年7月1日	公司所在地	实地调研	长城证券、渤海证券
2009年7月7日	公司所在地	实地调研	广发证券韩国客户
2009年7月8日	公司所在地	实地调研	恒升投资
2009年7月27日	公司所在地	实地调研	知钱俱乐部会员

2009年7月29日	公司所在地	实地调研	光大证券
2009年8月6日	北京	现场交流	联合证券2009“金融地产高端论坛”参会机构
2009年8月26日	公司所在地	实地调研	日本三菱证券
2009年8月27日	深圳	现场交流	国泰君安证券房地产行业会参会机构
2009年9月1日	公司所在地	实地调研	招商证券
2009年9月2日	公司所在地	实地调研	马可孛罗基金
2009年9月2日	公司所在地	实地调研	Battery March
2009年9月8日	公司所在地	实地调研	华夏基金、南方基金
2009年9月10日	上海	现场交流	光大证券行业研讨会参会机构
2009年9月25日	公司所在地	实地调研	招商证券
2009年10月14日	公司所在地	实地调研	平安证券、长信基金、中原证券
2009年10月14日	公司所在地	实地调研	Absolute Asia Asset Management、家富资产管理有限公司
2009年10月20日	公司所在地	实地调研	泰康资产
2009年10月27日	公司所在地	实地调研	华安基金、国金证券、信达证券、齐鲁证券
2009年11月2-3日	北京	现场交流	高盛与高华证券2009年中国投资前沿年会参会机构
2009年11月6日	公司所在地	实地调研	交银施罗德
2009年11月10日	公司所在地	实地调研	国海证券、信达证券
2009年11月11日	公司所在地	实地调研	山西证券、山西太钢投资有限公司、美国融通资产管理有限公司
2009年11月13日	公司所在地	实地调研	新时代证券
2009年11月16-17日	深圳	现场交流	瑞士信贷“中国投资论坛”参会机构
2009年11月18日	公司所在地	实地调研	世纪证券
2009年11月26日	深圳	现场交流	兴业证券年度投资策略会参会机构
2009年11月26-27日	南宁	一对一沟通	长江证券年度投资策略会参会机构
2009年11月30日	公司所在地	实地调研	中富投资
2009年12月2日	公司所在地	实地调研	美国GMO资产管理公司
2009年12月3-4日	深圳	现场交流	联合证券年度投资策略会参会机构
2009年12月7-8日	三亚	现场交流	国泰君安证券年度投资策略会参会机构
2009年12月8日	公司所在地	实地调研	天弘基金、银华基金
2009年12月16-17日	上海	现场交流	海通证券年度投资策略会参会机构

#### (十) 公司社会责任履行情况

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.chinfo.com.cn>)上的公告。

#### (十一) 其他重大事项

##### 1、公司临时公告披露的时间和报纸

报告期内，公司发生的《证券法》所列的重大事件，以及公司董事会判断为重大事件的事项，均及时、完整、准确地进行了信息披露，具体情况详见公司于2009年1月6日、2009年1月8日、2009年2月17日、2009年3月13日、2009

年 3 月 31 日、2009 年 4 月 3 日、2009 年 4 月 15 日、2009 年 4 月 28 日、2009 年 5 月 8 日、2009 年 7 月 18 日、2009 年 8 月 20 日、2009 年 8 月 26 日、2009 年 9 月 9 日、2009 年 10 月 29 日、2009 年 12 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登的公告。

## 2、天津南市项目获取及项目公司成立事宜

2009 年 12 月，公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司（以下简称“天津置业”）通过挂牌方式获得了津和荣（挂）2009—173 号（南市项目）国有建设用地使用权（具体情况详见公司于 2009 年 12 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登的公告）。

为开发上述项目，天津置业与天津保利香槟房地产开发有限公司（以下简称“保利香槟”）共同出资 4 亿元人民币成立了天津盛世鑫和置业有限公司（以下简称“盛世鑫和”），其中天津置业出资 2.04 亿元，占盛世鑫和股权比例为 51%，保利香槟出资 1.96 亿元，占盛世鑫和股权比例为 49%。2010 年 3 月，天津置业将其持有的盛世鑫和 1%的股份转让给保利香槟，工商登记变更事宜已经办理完毕，转让完成后天津置业和保利香槟分别持有盛世鑫和 50%的股份。

## （十二）或有事项

1、公司于 2008 年 6 月 13 日召开四届四十次董事会，审议通过了《关于公司为北京通州商务园开发建设有限公司银行借款提供担保的议案》，批准公司与北京通州商务园开发建设有限公司（以下简称“商务园公司”）其他股东按照各自持股比例为商务园公司向北京银行借款提供担保，公司按对商务园公司 18.75%的持股比例的对应担保金额为不超过 2.8125 亿元。截至报告期末，在上述担保额度内，公司已为商务园公司 1.9688 亿元银行借款提供担保。

2、公司于 2009 年 7 月 13 日召开五届十六次董事会，审议通过了《关于公司为北京石开房地产开发有限公司银行借款提供担保的议案》，同意公司在与北京石开房地产开发有限公司（以下简称“石开公司”）签署的《反担保质押协议书》生效后为石开公司向银行申请的 1.5 亿元借款提供担保。截至报告期末，公司为石开公司 1.5 亿元银行借款提供担保。

## （十三）期后事项

无。

## 十、财务报告

# 审计报告

中瑞岳华审字[2010]第 03980 号

### 金融街控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金融街控股股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2009 年度的合并及母公司的利润表、现金流量表、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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况、以及 2009 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：江晓云

中国·北京

中国注册会计师：范晓红

2010 年 4 月 1 日

## 资产负债表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司      2009年12月31日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	13,188,730,074.61	10,727,855,876.53	7,298,355,869.00	6,598,896,583.57
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	539,641,606.26	131,067,744.92	603,410,318.37	498,877,415.83
预付款项	220,251,261.68	35,569,426.92	1,452,049,531.69	1,287,305,006.78
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	608,707,465.81	7,274,700,880.47	736,385,964.33	3,251,977,252.04
买入返售金融资产				
存货	18,549,524,774.73	1,934,383,108.80	10,924,464,710.98	1,690,019,244.57
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	271,843,499.55	63,622,636.64	51,775,180.13	24,951,697.00
流动资产合计	33,378,698,682.64	20,167,199,674.28	21,066,441,574.50	13,352,027,199.79
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	117,094,856.58	117,094,856.58	132,531,000.96	132,531,000.96
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	311,691,442.09	7,110,721,639.73	311,479,739.73	5,747,061,343.43
投资性房地产	5,707,827,056.49	1,189,584,229.76	3,122,511,310.05	1,183,775,139.14
固定资产	1,643,391,444.87	785,369,223.05	1,699,541,289.56	807,529,995.89
在建工程	35,079,197.72	30,997,156.92	6,767,831.37	5,664,373.37
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	684,180,261.59	324,718,490.56	700,306,954.54	332,227,758.98
开发支出				
商誉	468,380.93		468,380.93	
长期待摊费用	345,219.07		641,556.75	
递延所得税资产	172,875,019.80	125,837,538.32	145,921,320.85	102,591,413.07
其他非流动资产	302,401,797.93	302,401,797.93	312,164,764.67	312,164,764.67
非流动资产合计	8,975,354,677.07	9,986,724,932.85	6,432,334,149.41	8,623,545,789.51
资产总计	42,354,053,359.71	30,153,924,607.13	27,498,775,723.91	21,975,572,989.30
法定代表人：王功伟	总经理：刘世春	财务总监：李敦嘉	财务部经理：杨福云	

## 资产负债表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司      2009年12月31日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	2,720,000,000.00	2,700,000,000.00	1,647,040,000.00	1,647,040,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
交易性金融负债				
应付票据			10,000,000.00	10,000,000.00
应付账款	1,500,541,510.35	763,607,192.94	1,571,960,721.09	1,031,666,473.95
预收款项	2,811,083,547.75	415,576,265.89	347,778,780.03	106,990,563.12
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	61,885,461.23	42,390,106.68	59,280,512.82	42,637,322.45
应交税费	1,083,779,143.85	340,862,614.89	1,102,095,996.49	845,864,467.34
应付利息				
应付股利				
其他应付款	2,790,450,400.27	2,256,066,277.25	349,414,054.92	203,394,971.90
应付分保账款				
保险合同准备金				
一年内到期的非流动负债	1,380,000,000.00	1,210,000,000.00	1,820,000,000.00	1,750,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	12,347,740,063.45	7,728,502,457.65	6,907,570,065.35	5,637,593,798.76
非流动负债：				
长期借款	7,714,474,168.10	3,578,474,168.10	5,315,000,000.00	2,700,000,000.00
应付债券	5,667,951,420.98	5,667,951,420.98		
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	680,297,015.14	201,616,616.97	456,897,785.56	198,079,153.22
其他非流动负债				
非流动负债合计	14,062,722,604.22	9,448,042,206.05	5,771,897,785.56	2,898,079,153.22
负债合计	26,410,462,667.67	17,176,544,663.70	12,679,467,850.91	8,535,672,951.98
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,481,212,959.00	2,481,212,959.00	2,481,212,959.00	2,481,212,959.00
资本公积	8,215,763,853.04	8,253,223,384.23	8,246,920,684.62	8,257,242,674.53
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	483,093,801.06	483,093,801.06	483,093,801.06	483,093,801.06
一般风险准备				
未分配利润	4,335,295,077.95	1,759,849,799.14	3,341,835,701.50	2,218,350,602.73
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	15,515,365,691.05	12,977,379,943.43	14,553,063,146.18	13,439,900,037.32
少数股东权益	428,225,000.99		266,244,726.82	
所有者权益合计	15,943,590,692.04	12,977,379,943.43	14,819,307,873.00	13,439,900,037.32
负债和所有者权益总计	42,354,053,359.71	30,153,924,607.13	27,498,775,723.91	21,975,572,989.30
法定代表人：王功伟	总经理：刘世春	财务总监：李敦嘉	财务部经理：杨福云	

## 利润表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2009年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	6,231,485,195.74	204,956,538.26	5,595,076,993.11	3,021,145,224.21
其中：营业收入	6,231,485,195.74	204,956,538.26	5,595,076,993.11	3,021,145,224.21
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	5,315,360,659.80	462,481,855.41	4,233,091,490.86	2,055,071,086.36
其中：营业成本	3,797,115,276.97	83,006,925.98	2,799,687,720.21	1,275,207,853.15
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	846,869,733.40	149,484,092.14	755,414,607.62	409,210,241.08
销售费用	164,756,267.92	14,873,591.58	132,316,621.02	15,418,602.56
管理费用	325,869,202.71	161,592,252.08	300,042,550.57	159,782,465.88
财务费用	290,431,147.01	174,379,799.83	22,519,066.54	-27,831,453.19
资产减值损失	-109,680,968.21	-120,854,806.20	223,110,924.90	223,283,376.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	778,431,568.75	5,809,090.62	-65,217,947.68	-14,711,089.20
投资收益（损失以“-”号填列）	190,935,857.78	130,881,863.61	74,231,121.01	50,090,094.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,046,993.94			
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,885,491,962.47	-120,834,362.92	1,370,998,675.58	1,001,453,142.83
加：营业外收入	36,462,362.43	2,057,342.91	53,673,796.54	1,720,103.32
减：营业外支出	4,493,069.45	652,372.78	7,570,389.26	4,943,195.52
其中：非流动资产处置损失	55,477.23		141,074.93	125,709.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,917,461,255.45	-119,429,392.79	1,417,102,082.86	998,230,050.63
减：所得税费用	543,404,913.67	-33,110,533.05	378,257,417.96	246,858,635.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,374,056,341.78	-86,318,859.74	1,038,844,664.90	751,371,415.34
归属于母公司所有者的净利润	1,365,641,320.30	-86,318,859.74	1,039,379,496.68	751,371,415.34
少数股东损益	8,415,021.48		-534,831.78	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.55		0.43	
（二）稀释每股收益	0.55		0.43	
七、其他综合收益	14,813,797.91	-4,019,290.30	-320,952,590.64	-275,469,708.03
八、综合收益总额	1,388,870,139.69	-90,338,150.04	717,892,074.26	475,901,707.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,380,455,118.21	-90,338,150.04	718,426,906.04	475,901,707.31
归属于少数股东的综合收益总额	8,415,021.48		-534,831.78	
法定代表人：王功伟	总经理：刘世春	财务总监：李敦嘉	财务部经理：杨福云	



## 现金流量表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2009年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,488,291,291.05	873,488,551.86	3,153,438,302.60	2,356,678,137.75
收到的税费返还	390,881.00			
收到其他与经营活动有关的现金	3,415,157,740.68	9,670,653,568.26	402,690,998.37	8,371,420,355.01
经营活动现金流入小计	10,903,839,912.73	10,544,142,120.12	3,556,129,300.97	10,728,098,492.76
购买商品、接受劳务支付的现金	8,099,085,047.53	286,422,899.12	6,515,510,668.05	2,459,218,980.25
支付给职工以及为职工支付的现金	241,908,372.44	82,334,687.70	224,161,236.98	92,255,099.34
支付的各项税费	1,486,924,451.78	709,466,320.59	715,670,955.56	521,673,993.96
支付其他与经营活动有关的现金	2,646,541,701.67	10,184,930,546.08	1,227,741,490.78	9,387,615,919.61
经营活动现金流出小计	12,474,459,573.42	11,263,154,453.49	8,683,084,351.37	12,460,763,993.16
经营活动产生的现金流量净额	-1,570,619,660.69	-719,012,333.37	-5,126,955,050.40	-1,732,665,500.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	127,011,107.69	126,916,618.83	1,123,506,739.77	1,077,419,096.15
取得投资收益收到的现金	1,867,899.97	15,453,639.15	31,351,277.37	37,262,730.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,144,420.00		160,960,786.17	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	106,478,003.97			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	255,501,431.63	142,370,257.98	1,315,818,803.31	1,114,681,826.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	171,278,038.95	76,702,789.96	326,869,828.69	94,589,285.80
投资支付的现金	115,583,874.79	120,683,874.79	1,070,166,180.00	2,775,382,580.00
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	1,553,390.64	1,266,145,200.00	200,119,289.74	464,355,754.89
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	288,415,304.38	1,463,531,864.75	1,597,155,298.43	3,334,327,620.69
投资活动产生的现金流量净额	-32,913,872.75	-1,321,161,606.77	-281,336,495.12	-2,219,645,794.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	200,900,000.00		8,294,569,000.00	8,219,469,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	200,900,000.00		75,100,000.00	
取得借款收到的现金	14,635,400,000.00	12,446,400,000.00	6,467,040,000.00	3,997,040,000.00
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	14,836,300,000.00	12,446,400,000.00	14,761,609,000.00	12,216,509,000.00
偿还债务支付的现金	6,388,565,831.90	5,488,565,831.90	3,381,400,000.00	2,713,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	953,753,253.47	788,627,759.42	956,166,044.07	822,657,860.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,148,976.80		1,922,125.62	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	7,342,319,085.37	6,277,193,591.32	4,337,566,044.07	3,535,657,860.07
筹资活动产生的现金流量净额	7,493,980,914.63	6,169,206,408.68	10,424,042,955.93	8,680,851,139.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-73,175.58	-73,175.58	-223,801.87	20,769.63
五、现金及现金等价物净增加额	5,890,374,205.61	4,128,959,292.96	5,015,527,608.54	4,728,560,614.81
加：期初现金及现金等价物余额	7,298,355,869.00	6,598,896,583.57	2,282,828,260.46	1,870,335,968.76
六、期末现金及现金等价物余额	13,188,730,074.61	10,727,855,876.53	7,298,355,869.00	6,598,896,583.57
法定代表人：王功伟	总经理：刘世春	财务总监：李敦嘉	财务部经理：杨福云	

### 合并所有者权益变动表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者权 益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者权 益合计
	实收资本 (或股本)	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			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	2,481,212, 959.00	8,246,920, 684.62			483,093,80 1.06		3,341,835, 701.50	266,244,72 6.82	14,819,30 7,873.00	1,078,45 1,644.00	1,705,682, 707.65			359,357, 620.78		1,567,269, 674.63	193,601,68 4.22	4,904,363, 331.28		
加：会计政策变更											45,482,882 .61			48,599,0 38.75		1,223,859, 164.92		1,317,941, 086.28		
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	2,481,212, 959.00	8,246,920, 684.62			483,093,80 1.06		3,341,835, 701.50	266,244,72 6.82	14,819,30 7,873.00	1,078,45 1,644.00	1,751,165, 590.26			407,956, 659.53		2,791,128, 839.55	193,601,68 4.22	6,222,304, 417.56		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-31,156,83 1.58					993,459,37 6.45	161,980,27 4.17	1,124,282, 819.04	1,402,76 1,315.00	6,495,755, 094.36			75,137,1 41.53		550,706,86 1.95	72,643,042. 60	8,597,003, 455.44		
（一）净利润							1,365,641, 320.30	8,415,021. 48	1,374,056, 341.78							1,039,379, 496.68	-534,831.78	1,038,844, 664.90		
（二）其他综合收益		14,813,797 .91							14,813,79 7.91		-320,952,5 90.64							-320,952,5 90.64		
上述（一）和（二）小计		14,813,797 .91					1,365,641, 320.30	8,415,021. 48	1,388,870, 139.69		-320,952,5 90.64					1,039,379, 496.68	-534,831.78	717,892,0 74.26		
（三）所有者投入和减少资本		-45,970,62 9.49						159,714,22 9.49	113,743,6 00.00	300,000, 000.00	7,919,469, 000.00						75,100,000. 00	8,294,569, 000.00		
1. 所有者投入资本								200,900,00 0.00	200,900,0 00.00	300,000, 000.00	7,919,469, 000.00						75,100,000. 00	8,294,569, 000.00		



## 母公司所有者权益变动表

编制单位：金融街控股股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	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	所有者权 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	所有者权 益合计
一、上年年末余额	2,481,212 ,959.00	8,257,242 ,674.53			483,093,8 01.06		2,218,350 ,602.73	13,439,90 0,037.32	1,078,451 ,644.00	1,716,004 ,697.56			359,357,6 20.78		1,518,260 ,473.34	4,672,074 ,435.68
加：会计政策变更													48,599,03 8.75		437,391,3 48.78	485,990,3 87.53
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	2,481,212 ,959.00	8,257,242 ,674.53			483,093,8 01.06		2,218,350 ,602.73	13,439,90 0,037.32	1,078,451 ,644.00	1,716,004 ,697.56			407,956,6 59.53		1,955,651 ,822.12	5,158,064 ,823.21
三、本年增减变动金额（减少以“-” 号填列）		-4,019,29 0.30					-458,500, 803.59	-462,520, 093.89	1,402,761 ,315.00	6,541,237 ,976.97			75,137,14 1.53		262,698,7 80.61	8,281,835 ,214.11
（一）净利润							-86,318,8 59.74	-86,318,8 59.74							751,371,4 15.34	751,371,4 15.34
（二）其他综合收益		-4,019,29 0.30						-4,019,29 0.30		-275,469, 708.03						-275,469, 708.03
上述（一）和（二）小计		-4,019,29 0.30					-86,318,8 59.74	-90,338,1 50.04		-275,469, 708.03					751,371,4 15.34	475,901,7 07.31
（三）所有者投入和减少资本									300,000,0 00.00	7,919,469 ,000.00						8,219,469 ,000.00
1. 所有者投入资本									300,000,0 00.00	7,919,469 ,000.00						8,219,469 ,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的																



# 金融街控股股份有限公司

## 财务报表附注

### 2009 年度

(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(以下简称公司或本公司)原名重庆华亚现代纸业股份有限公司, 成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街建设集团, 截止 2009 年 12 月 31 日, 该公司持有本公司股权为 65,869.3847 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 2,481,212,959.00 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。法定代表人为王功伟。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。

本公司财务报表于 2010 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

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定(以下统称“企业会计准则”)编制。

#### 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司 2009 年度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 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面同时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、 公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错**

##### **1、 会计期间**

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### **2、 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

##### **3、 企业合并的会计处理方法**

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**

合并方在企业合并中取得的资产和负债，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的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。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**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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。

##### **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。

## (2) 合并财务报表编制的方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资,在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。

### ①报告期内增加或处置子公司的处理方法

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### ②母公司与子公司的会计政策与会计期间不同的处理方法

本公司在编制合并财务报表时,如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的,需要按照母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。

## 5、现金等价物的确定标准

本公司现金等价物指公司持有的期限短(一般指从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 6、外币业务

对发生的外币经济业务,采用业务发生日中国人民银行公布的市场汇率(中



间价)折合为记账本位币记账,月末对外币账户余额按月末市场汇率(中间价)进行调整,将按月末市场汇率(中间价)折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额,作为汇兑损益处理。属购建固定资产发生的汇兑损益,在固定资产达到预定可使用状态前,计入各项在建工程成本;除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用。

## 7、金融工具

### (1) 金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为:当成为金融工具合同的一方时,公司确认与之相关的金融资产或金融负债。

### (2) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质本公司将拥有的金融资产划分为四类: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;②持有至到期投资;③贷款和应收款项;④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债再划分为两类:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债;②其他金融负债。

### (3) 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债,按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项,采用实际利率法,按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,直接计入所有者权益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。

④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,以及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,按照成本计量。

⑤其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外:

A.与在活跃市场中没有报价,公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量。

B.不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:

a.《企业会计准则第13号-或有事项》确定的金额;

b.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

#### (4) 主要的金融资产公允价值和主要的金融负债公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定:

A.在活跃市场上,公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价,为市场中的现行出价;拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价,为市场中的现行要价;

B.金融资产和金融负债没有现行出价或要价,采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价,除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的,公司采用估值技术确定其公允价值。

#### (5) 金融资产转移的确认和计量

金融资产转移是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方。转移金融资产分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产转移包括两种情况:将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方或将金融资产转移给另一方,但保留收取金融资产现金流量的权利,并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

已将整体或部分金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时,终止确认该整体或部分金融资产,收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为当期损益,同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入当期损益;公司保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时,继续确认该整体或部分金融资产,收到的对价确认为金融负债。

对于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,但保

留了对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债;放弃了对该金融资产控制的按终止确认的原则处理。

#### (6) 金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

##### ① 金融资产计提减值的范围及减值的客观证据

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。金融资产减值的客观证据主要包括:

- A.发行方或债务人发生严重财务困难;
- B.债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- C.本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生困难的债务人作出让步;
- D.债务人持续经营出现不确定性而很可能倒闭或进行其他财务重组;
- E.因发行方发生重大财务困难,本公司持有的金融资产无法在活跃市场继续交易;
- F.债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化,使本公司可能无法收回投资成本;
- G.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- H.虽然无法辨认金融资产组合中的某项资产的现金流量是否已经减少,但本公司根据其公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量;
- I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

##### ② 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

###### A.持有至到期投资

对单项以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时,将其账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率),减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。计提减值准备时,对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试;对单项金额不重大的持有至到期投资汇同单独测试未发生减值的持有至到期投资按照具有类似信用风险特征的组合进行减值测试,经测试发生减值的,将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

###### B.应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、8。

### C.可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,则按其公允价值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入减值损失。

### D.其他

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

## 8、应收款项

### (1) 坏账准备的确认标准

本公司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) 坏账的核算方法

本公司发生的坏账采用备抵法核算。

### (3) 坏账准备的计提方法

资产负债表日,公司将单项金额超过 500 万元的应收款项单独进行减值测试,对存在上述客观依据表明存在减值损失的应收款项,将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失,计入当期损益;将单项金额非重大的应收款项和经单独测试后未减值的应收款项一起,采用账龄分析法计提坏账准备,计提的比例列示如下:

账龄	计提比例
0 至 3 个月	0%
3 至 6 个月	3%
6 个月至 1 年	6%
1 至 2 年	15%
2 至 3 年	30%

3 年以上

50%

#### (4) 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

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。

公司开发成本项目包括前期费用、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。

③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) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

在资产负债表日,本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销

售费用及相关税费后的金额。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

## 10、长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者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权益性投资。

### (1) 共同控制、重大影响的确定依据

①共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②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，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：

- A.在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- B.参与被投资单位的政策制定过程；
- C.与被投资单位之间发生重要交易；
- D.向被投资单位派出管理人员；
- E.向被投资单位提供关键技术资料。

### (2) 长期股权投资的初始计量

本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照

发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照《企业会计准则第 20 号-企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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；

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》确定。

### （3）长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

①本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。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；长期股权投资的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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净

损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①长期股权投资的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及长期股权投资所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算长期股权投资预计未来现金流量现值的折现率，导致长期股权投资可收回金额大幅度降低；

④长期股权投资已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑤本公司内部报告的证据表明长期股权投资的经济绩效已经低于或者将低于预期，如长期股权投资所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑥其他表明长期股权投资可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该项长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其它资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项长期股权投资或者长期股权投资所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。



长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 11、投资性房地产核算方法

本公司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。

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

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

本公司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) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为提供劳务、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) 固定资产折旧

折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	45	3%	2.16%
办公设备	6	3%	16.17%
运营设备	6	3%	16.17%
运输工具	6	3%	16.17%
其他	2	3%	48.50%

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，

按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

### (3) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致固定资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该项固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项固定资产或者固定资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 13、在建工程

本公司在建工程包括施工前期准备工程、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等。在建工程按实际成本计价。

在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①在建工程的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及在建工程所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算在建工程预计未来现金流量现值的折现率，导致在建工程可收回金额大幅度降低；

④有证据表明在建工程已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤在建工程已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明在建工程的经济绩效已经低于或者将低于预期，如在建工程所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明在建工程可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该项在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项在建工程或者在建工程所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 14、无形资产

### （1）无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### ③自行开发的无形资产

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号-债务重组》、《企业会计准则第16号-政府补助》、《企业会计准则第20号-企业合并》的有关规定确定。

### (2) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。摊销年限按以下原则确定：

①合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限按不超过合同规定的受益年限；

②合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限按不超过法律规定有效年限；

③合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，摊销年限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者；

④合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过10年。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。对使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

本公司每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

对使用寿命不确定的无形资产，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

### (3) 研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化：

A. 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。

B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

C. 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，证明其有用性。

D. 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。

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断使用寿命有限的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

①无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致无形资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明无形资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该项无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项无形资产或者无形资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 15、商誉

商誉是在非同一控制下的企业合并中，合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，以其成本扣除累计减值

损失的金额计量，不进行摊销，期末进行减值测试。

商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **16、长期待摊费用核算方法**

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

## **17、借款费用**

(1) 公司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) 公司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) 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。

(4) 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。

(5) 其他借款费用均于发生当期确认为当期费用。

## **18、预计负债**

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

③该义务的金额能够可靠地计量。

#### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定;在其他情况下,最佳估计数按如下方法确定:

①或有事项涉及单个项目时,最佳估计数按最可能发生金额确定;

②或有事项涉及多个项目时,最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

### 19、收入

#### (1) 商品销售

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司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,本公司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

本公司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

他人使用本公司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

### （1）政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①公司能够满足政府补助所附条件；
- ②公司能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，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。

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

### （1）递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

①可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很



可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(2) 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

①应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A.商誉的初始确认；

B.同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

## 22、主要会计政策、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更的说明

无。

(2) 会计估计变更的说明

无。

## 23、前期差错

无。

## 五、税项

1. 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。

2. 城市维护建设税：按应纳流转税额的 5%、7% 计缴。

3. 教育费附加：按应纳流转税额的 3% 计缴。

4. 所得税：按应纳税所得额的 25% 计缴。

5. 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。

6. 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	北京市西城区德外大街83号德胜国际中心B座4层08单元及5层	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	和平区四平东道79号310	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	房地产开发	43,000	房地产开发、销售商品房、物业管理、新产品项目开发及技术服务、房屋租赁	43,404		
金融街惠州置业有限公司	有限责任公司	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	43,000	旅游项目开发、房地产开发与销售、国内商业贸易	38,592		
金融街南昌置业有限公司	有限责任公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	房地产开发	19,000	房地产开发、物业管理、商品房销售	12,828		
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19号富凯大厦B座4层402室	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	北京西城金融大街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		
重庆蓝鲸物业管理有限公司	有限责任公司	重庆市江北区观音桥步行街9号	物业管理	300	物业管理、企业管理咨询、物业服务、房地产营销策划、家政服务等	300		

							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
惠州金海湾体育文化发展有限公司	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、房地产开发	3,000	室外体育设施场地租赁、室外体育健身、房地产开发、物业管理	3,000	
金融街长安(北京)置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区德外大街83号德胜国际中心B座4层08单元A	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;机动车公共体车场服务;货物进出口、技术进出口、代理进出口	100,000	
北京金融街商业投资管理有限公司	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。	20,400	

(续)

金额单位：人民币万元  
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

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	少数股东权 益中用于冲 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
金融街（北京）置业 有限公司	100.00	100.00	是			
金融街（天津）置业 有限公司	100.00	100.00	是			
金融街津门（天津） 置业有限公司	100.00	100.00	是			
金融街津塔（天津） 置业有限公司	100.00	100.00	是			
金融街重庆置业有限 公司	100.00	100.00	是			
金融街惠州置业有限 公司	80.41	80.41	是	7,034.86		
金融街南昌置业有限 公司	67.36	67.36	是	6,849.99		
北京金融街里兹置业 有限公司	100.00	100.00	是			
北京金融街购物中心 有限公司	100.00	100.00	是			
北京金融街房地产顾 问有限公司	100.00	100.00	是			
重庆蓝鲸物业管理有 限公司	100.00	100.00	是			
惠州金海湾体育文化 发展有限公司	100.00	100.00	是			
金融街长安（北京） 置业有限公司	100.00	100.00	是			
北京金融街商业投资 管理有限公司	100.00	100.00	是			
北京天石基业房地产 开发有限公司	51.00	51.00	是	199.34		
北京金晟惠房地产开 发有限公司	100.00	100.00	是			
天津盛世鑫和置业有 限公司	51.00	51.00	是	19,599.60		

(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	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(南昌)世纪中心建设开发有限公司	有限责任公司	南昌市红谷滩新区绿茵路500号丰和都会3栋6-7层	房地产开发	50,000	房地产开发、室内外装修等	46,782	
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	34,773	
北京怡泰汽车修理有限责任公司	有限责任公司	北京市西城区西绦胡同63号	汽车修理	2,960	发动机附离合器总成大修、汽车小修、维护保养、专项修理; 修理钻探机具、液压机械; 零售汽车配件、钻探工具。	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鹿圈北京中科宏圣科贸有限公司内	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)	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)	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
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	85	85	是	9,138.71		
北京德胜投资有限责任公司	100	100	是			
北京怡泰汽车修理有限责任公司	100	100	是			
北京金融街奕兴置业有限公司	100	100	是			
北京奕环天和置业有限公司	100	100	是			

## 2、合并范围发生变更的说明

### (1)、本期增加 3 家二级子公司

①、北京金融街奕兴置业有限公司(以下简称“奕兴置业”)成立于 2007 年 2 月 6 日,注册资本 2,800 万元,由北京西环置业有限公司全额出资,持有奕兴置业股权比例为 100%。2009 年 8 月,奕兴置业增加注册资本人民币 11,200 万元,由公司认缴全部新增注册资本,变更后奕兴置业注册资本为 14,000 万元,其中公司出资 11,200 万元,占奕兴置业注册资本的 80%,北京西环置业有限公司出资 2,800 万元,占奕兴置业注册资本的 20%。2009 年 10 月,北京西环置业有限公司通过北京产权交易所将其持有的奕兴置业 20%的股权转让给公司,股权转让后,公司持有奕兴置业 100%的股权。

②、北京奕环天和置业有限公司(以下简称“奕环天和”)成立于 2007 年 10 月 17 日,注册资本 2,800 万元,由北京西环置业有限公司全额出资,持有奕环天和股权比例为 100%。2009 年 8 月奕环天和增加注册资本人民币 11,200 万元,由公司认缴全部新增注册资本,变更后奕环天和注册资本为 14,000 万元,其中公司出资 11,200 万元,占奕环天和注册资本的 80%,北京西环置业有限公司出资 2,800 万元,占奕环天和注册资本的 20%。2009 年 10 月,北京西环置业有限公司通过北京产权交易所将其持有的奕环天和 20%的股权转让给公司,股权转让后,公司持有奕环天和 100%的股权。

③、2009 年 3 月,公司与北京石开房地产开发有限公司分别以现金出资 510 万元、490 万元设立子公司北京天石基业房地产开发有限公司,公司持股比例为 51%。

(2)、本期增加 2 家三级子公司

①、2009 年 1 月，公司全资子公司北京金融街商业投资管理有限公司以现金出资 1000 万元设立全资子公司北京金晟惠房地产开发有限公司。2009 年 9 月，公司全资子公司北京金融街商业投资管理有限公司以现金 80,600 万元增资其全资子公司北京金晟惠房地产开发有限公司，增资后注册资本为 81,600 万元。

②、2009 年 12 月，公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司与天津保利香槟房地产开发有限公司合资设立天津盛世鑫和置业有限公司（以下简称盛世鑫和）。盛世鑫和注册资本为 40,000 万元，公司以现金出资 20,400 万元，占注册资本的 51%。

(3)、本期减少 2 家三级子公司

①、2009 年 4 月，经公司三级子公司金融街南昌房地产经纪有限公司股东会决议，公司子公司金融街南昌房地产经纪有限公司完成注销。

②、2009 年 9 月，根据金融街北京置业有限公司与北京龙湖中佰置业有限公司签订的《股权及债权转让协议》，公司完成北京盟科置业有限公司的股权及债权转让事项。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
北京金融街奕兴置业有限公司	1,128,118,811.77	43,181,611.77
北京奕环天和置业有限公司	181,023,316.92	-184,683.08
北京天石基业房地产开发有限公司	4,068,143.42	-5,931,856.58
北京金晟惠房地产开发有限公司	815,268,846.59	-731,153.41
天津盛世鑫和置业有限公司	399,991,900.00	-8,100.00

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
金融街南昌房地产经纪有限公司	521,653.09	-96,585.56
北京盟科置业有限公司	15,330,685.37	-111,779.80

#### 4、本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京金融街奕兴置业有限公司		见附注四、15
北京奕环天和置业有限公司		见附注四、15

#### 七、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2009年1月1日，年末指2009年12月31日。上年指2008年度，本年指2009年度。

##### 1、货币资金

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:			665,243.88			442,082.69
-人民币			651,587.48			442,082.69
-美元	2,000.00	6.8282	13,656.40			
-港元						
银行存款:			13,186,732,171.65			7,296,271,061.10
-人民币			13,185,712,168.51			7,294,498,395.45
-美元	149,380.97	6.8282	1,020,003.14	249,254.79	7.11078	1,772,397.00
-港元				304.63	0.88189	268.65
其他货币资金:			1,332,659.08			1,642,725.21
-人民币			1,332,659.08			1,642,725.21
-美元						
-港元						
合 计			13,188,730,074.61			7,298,355,869.00

注：货币资金期末数比期初数增长 80.71%，其主要原因是 2009 年 9 月公司发行 56 亿元公司债券。



## 2、应收账款

### (1) 应收账款按种类列示

种 类	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	567,506,096.47	90.11	76,556,441.71	13.49
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	62,273,377.73	9.89	13,581,426.23	21.81
合 计	629,779,474.20	100.00	90,137,867.94	14.31

(续)

种 类	期 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	607,588,070.80	89.98	62,393,106.42	10.27
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	67,660,797.43	10.02	9,445,443.44	13.96
合 计	675,248,868.23	100.00	71,838,549.86	10.64

注：单项金额是否重大划分标准为 500 万元，500 万元（含 500 万元）以上为单项金额重大款项，500 万元以下为其他不重大款项。

(2) 公司期末对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试未发生减值，故汇同单项金额非重大的应收款项，按账龄计提坏账准备。按账龄列示应收账款明细情况如下：

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-3 个月	264,706,017.56	42.03		363,200,744.99	53.78	
3-6 个月	81,498,598.93	12.94	2,444,957.97	3,832,836.45	0.57	114,985.09
6 个月-1 年	48,419,446.25	7.69	2,905,166.78	69,600,759.17	10.31	4,176,045.55
1 至 2 年	93,653,429.25	14.87	14,048,014.39	35,176,884.58	5.21	5,276,532.69
2 至 3 年	56,311.58	0.01	16,893.47	197,239,174.91	29.21	59,171,752.46
3 年以上	141,445,670.63	22.46	70,722,835.33	6,198,468.13	0.92	3,099,234.07
合 计	629,779,474.20	100.00	90,137,867.94	675,248,868.23	100.00	71,838,549.86

(3) 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 (%)
中国建筑设计研究院	客户	119,059,768.00	0-6个月	18.90
北京世宸房地产开发有限公司	客户	108,000,000.00	3年以上	17.15
西城区机关事务中心	客户	84,119,270.00	0-3个月、1-2年	13.36
重庆富黔房地产开发有限公司	客户	70,000,000.00	0-3个月	11.12
中国光大银行股份有限公司	客户	47,271,446.40	1-2年	7.51
合计		428,450,484.40		68.04

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
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	10,167,600.00	3-6个月	1.61
合计		10,167,600.00		1.61

3、预付款项

(1) 预付款项明细情况

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	198,869,883.92	90.29	1,437,961,072.80	99.03
1至2年	20,458,157.76	9.29	14,088,458.89	0.97
2至3年	923,220.00	0.42		
3年以上				
合计	220,251,261.68	100.00	1,452,049,531.69	100.00

注：预付款项期末数比期初数减少 84.83%，其主要原因是：上期预付土地出让金及项目收购款本期转入开发成本。1年以上预付款项主要为预付工程款，由于工程未完工尚未结算。

(2) 预付款项期末数中无持本公司 5%（含 5%）以上有表决权股份的股东单位欠款。

### (3) 金额较大的预付款项明细情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中国建筑第八工程局有限公司	供应商	28,721,162.46	1年以内	未完工
中建八局工业设备安装有限责任公司	供应商	20,293,264.00	1年以内	未完工
中国建筑二局第三建筑工程有限公司	供应商	18,958,213.65	1年以内	未完工
深圳海外装饰工程公司	供应商	15,044,441.00	1年以内	未完工
北京银泰永辉智能科技有限公司	供应商	10,035,400.70	1年以内	未完工
合计		93,052,481.81		

## 4、其他应收款

### (1) 其他应收账款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	611,494,612.50	88.10	78,248,797.50	12.80
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	82,617,394.62	11.90	7,155,743.81	8.66
合计	694,112,007.12	100.00	85,404,541.31	12.30

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	639,113,786.31	82.28	30,000,000.00	4.69
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	137,637,127.48	17.72	10,364,949.46	7.53
合计	776,750,913.79	100.00	40,364,949.46	5.20

注：单项金额是否重大划分标准为 500 万元，500 万元（含 500 万元）以上为单项金额重大款项，500 万元以下为其他不重大款项。

(2) 公司期末对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试未发生减值，故汇同单项金额非重大的应收款项，按账龄计提坏账准备。按账龄列示其他应收款明细情况如下：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	135,626,933.24	19.54		247,793,408.10	31.90	
3-6个月	4,799,652.00	0.69	143,989.56	266,262.12	0.03	7,987.86
6个月-1年	16,068,667.67	2.31	964,120.06	505,382,482.55	65.06	30,322,948.95
1至2年	523,656,318.00	75.45	78,548,447.70	8,192,825.10	1.05	1,228,923.77
2至3年	6,161,170.57	0.89	1,848,351.17	5,674,700.09	0.73	1,702,410.03
3年以上	7,799,265.64	1.12	3,899,632.82	9,441,235.83	1.23	7,102,678.85
合计	694,112,007.12	100.00	85,404,541.31	776,750,913.79	100.00	40,364,949.46

(3) 其他应收款期末欠款前五名明细情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京通州商务园开发建设有限公司	合作方	531,494,612.50	0-2年	76.57
惠东县国土资源局	政府机关	80,000,000.00	1-2年	11.53
农民工保证金	政府机关	4,483,337.51	0-3年	0.65
北京市西城区教育委员会	政府机关	2,600,000.00	3年以上	0.37
天津市墙体材料革新和建设节能管理中心	供应商	1,415,176.80	1-2年	0.20
合计		619,993,126.81		89.32

(4) 其他应收款年末数中无持本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

## 5、存货

### (1) 存货明细情况

项 目	期末数			账面价值
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	
开发成本	17,940,217,731.57	731,453,776.54		17,940,217,731.57
开发产品	222,231,734.54			222,231,734.54
出租开发产品	369,583,983.46			369,583,983.46
周转材料	822,932.17			822,932.17
周转房	12,498,768.61			12,498,768.61
库存商品	10,833.93			10,833.93
酒店物资	3,923,993.29			3,923,993.29
物资采购	234,797.16			234,797.16
合 计	18,549,524,774.73	731,453,776.54		18,549,524,774.73

(续)

项 目	期初数			账面价值
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	
开发成本	10,320,040,824.77	508,698,798.15	177,790,000.00	10,142,250,824.77
开发产品	361,321,248.25			361,321,248.25
出租开发产品	366,507,086.11			366,507,086.11
周转材料	656,259.96			656,259.96
周转房	48,920,515.17			48,920,515.17
库存商品	26,723.24			26,723.24
酒店物资	4,782,053.48			4,782,053.48
物资采购				
合 计	11,102,254,710.98	508,698,798.15	177,790,000.00	10,924,464,710.98

注：存货期末数比期初数增加 69.80%，其主要原因是：南市项目、美晟项目、三羊居住区居住商业项目、大兴区黄村镇孙村项目及衙门口住宅项目开发成本增加。

(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	期初数	期末数
光电设备厂地块	未开工			97,273,173.16	97,319,218.16
E2	未开工			122,940,108.20	129,739,918.12
E6	未开工			148,625,430.88	160,828,851.83
E6-A	未开工			85,235,106.21	89,013,419.60
E9	未开工			14,250,000.00	14,250,000.00
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00
大屯项目	2008年	2010年	14.55亿	796,798,712.18	1,035,964,523.83
通州商务园	未开工			1,144,000.00	1,144,000.00
A5项目	2008年	2009年	14.51亿	1,162,923,593.40	
德胜H项目	2007年	2009年	6.6亿	497,988,370.19	
后沙峪项目	未开工			379,971,930.71	
复兴门内4-2#项目	2009年	2012年	31.63亿	860,651,852.32	976,839,470.89
津门项目	2007年	2009/2010年	25.30亿	1,044,511,115.58	1,067,959,784.21
津塔项目	2007年	2009/2011年	40.10亿	1,583,418,820.33	2,286,419,225.42
德胜国际中心	2005年	2009年	17.33亿	976,349,785.74	
南昌紫金园三期项目	2009年	2012年	5.6亿	65,729,279.82	73,555,744.00
南昌金融大街项目	2009年	2012年	22.8亿	244,980,696.93	283,599,170.60
南昌紫金园四期项目	2009年	2011年	7亿	242,555,324.64	216,144,990.74
重庆大学城项目	2008年	2011年	6.4亿	139,344,414.14	185,722,711.70
重庆马房湾项目	2008年	2010年	7.4亿	279,381,846.43	291,110,458.99
重庆江北城项目	2008年	2011年	14.38亿	693,762,825.86	628,820,085.02
惠州巽寮湾海滨旅游度假区	2007年	2021年	120亿	688,049,938.05	778,052,013.62
南市项目	2010年	2013年	100亿		4,022,274,645.06
美晟项目	2009年	2011年	21.6亿		1,112,580,582.37
三羊居住区居住、商业项目	2008年	2009/2012年	35亿		1,714,526,191.31
大兴区黄村镇孙村项目	2010年	2011/2012年	26亿		1,359,487,329.59
衙门口住宅项目	2009年	2012年	27亿		1,398,500,896.51
合 计				10,142,250,824.77	17,940,217,731.57

### (3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
B5富凯大厦	2002年	9,187,484.43			9,187,484.43
F4-D(北)	2006年	8,827,885.23		8,827,885.23	
G2-6/7	2006年	18,215,435.85			18,215,435.85
金阳大厦		3,373,654.42			3,373,654.42
德胜门G2底商	2005年	64,677,206.69		64,677,206.69	
紫金园	2008年	222,852,883.41		179,943,013.35	42,909,870.06
嘉年华	2005年	34,186,698.22		698,145.21	33,488,553.01
凤池岛首期酒店公寓	2009年		213,770,649.45	168,638,786.18	45,131,863.27
德胜H项目	2009年		660,160,413.46	648,325,737.50	11,834,675.96
三羊居住区居住、商业项目	2009年		616,941,477.33	612,151,291.93	4,790,185.40
德胜国际中心	2009年		578,266,167.41	524,966,155.27	53,300,012.14
津门项目	2009年		683,021,004.32	683,021,004.32	
津塔项目	2009年		289,052,119.95	289,052,119.95	
合计		361,321,248.25	3,041,211,831.92	3,180,301,345.63	222,231,734.54

注：开发产品期末数比期初数减少 38.49%，其主要原因是：房产项目销售结转营业成本所致。

### (4) 出租开发产品明细情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
B1地下	59,001,860.89		1,385,200.92	57,616,659.97
B5富凯大厦地上	52,090,316.36		1,250,764.48	50,839,551.88
B5富凯大厦地下	18,495,571.24		459,288.96	18,036,282.28
C6通泰大厦	15,590,030.97		6,403,059.27	9,186,971.70
C7国企大厦	3,836,355.22		106,509.16	3,729,846.06
G1金阳大厦	94,964,541.82		2,306,830.96	92,657,710.86
G2-6/7	234,118.23		5,745.24	228,372.99
金融大厦	110,753,617.70		2,668,761.88	108,084,855.82
紫金园	3,298,137.55	13,943,365.89	439,712.05	16,801,791.39
嘉年华	8,242,536.13	698,145.21	2,614,350.58	6,326,330.76
F4-D(北)		6,075,609.75		6,075,609.75
合计	366,507,086.11	20,717,120.85	17,640,223.50	369,583,983.46

(5) 存货跌价准备

项 目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
开发成本	177,790,000.00		177,790,000.00		
开发产品					
出租开发产品					
周转材料					
周转房					
库存商品					
酒店物资					
物资采购					
合 计	177,790,000.00		177,790,000.00		

注：由于期末存货可变现净值回升，公司将 2008 年末计提的大屯项目存货跌价准备 17,779 万元予以转回。

(6) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本		可变现价值回升	17.16%
开发产品			
出租开发产品			
周转材料			
周转房			
库存商品			
酒店物资			
物资采购			



## 6、其他流动资产

项 目	性质（或内容）	期末数	期初数
预缴预收账款营业税	预缴营业税	134,111,929.97	23,922,210.91
预缴预收账款城建税	预缴城建税	8,638,981.75	1,572,305.46
预缴预收账款教育费附加	预缴教育费附加	4,747,599.70	720,310.51
预缴企业所得税	预缴企业所得税	105,281,042.55	25,004,311.73
预缴土地增值税	预缴土地增值税	17,905,419.42	270,400.40
其他		1,158,526.16	285,641.12
合 计		271,843,499.55	51,775,180.13

注：其他流动资产期末数比期初数大幅度增加，其主要原因是：预收房款增加，根据预收房款预缴的营业税、企业所得税及土地增值税增加。

## 7、可供出售金融资产

项 目	期末数	期初数
可供出售债券		
可供出售权益工具	117,094,856.58	132,531,000.96
其他		
合 计	117,094,856.58	132,531,000.96

## 8、对合营企业投资和联营企业投资

### （1）对合营企业的投资

单

位：万元

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	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	时才仁	房地产开发	40,000.00	50.00	50.00

（续）

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	本期净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
北京石开房地产开发有限公 司	94,080.22	55,284.45	38,795.77	90.00	-1,009.40

## 9、长期股权投资

### （1）长期股权投资明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				
对合营企业投资	200,048,436.03		5,046,993.94	195,001,442.09
对联营企业投资				
其他股权投资	111,431,303.70	6,670,000.00	1,411,303.70	116,690,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	311,479,739.73	6,670,000.00	6,458,297.64	311,691,442.09

(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	期初数	增减变动	期末数
北京石开房地产开发有限公司	权益法	200,000,000.00	200,048,436.03	-5,046,993.94	195,001,442.09
招商证券股份有限公司	成本法	1,411,303.70	1,411,303.70	-1,411,303.70	
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	10,000,000.00	10,000,000.00	6,670,000.00	16,670,000.00
北京融路通咨询服务服务有限公司	成本法	20,000.00	20,000.00		20,000.00
合 计			311,479,739.73	211,702.36	311,691,442.09

(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	本期计提减值准备	本期现金红利
北京石开房地产开发有限公司	50.00	50.00				
招商证券股份有限公司	0.03	0.03				
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				1,100,000.00
北京融路通咨询服务服务有限公司	20.00	20.00				117,891.03
合 计						1,217,891.03

(3) 截至 2009 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。

## 10、投资性房地产

### (1) 投资性房地产明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	3,122,511,310.05	2,646,127,912.20	60,812,165.76	5,707,827,056.49
减: 投资性房地产减值准备				
合 计	3,122,511,310.05	2,646,127,912.20	60,812,165.76	5,707,827,056.49

### (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		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	<b>1,469,491,439.84</b>		<b>1,826,144,676.34</b>		<b>46,467,306.78</b>		<b>3,249,168,809.40</b>
房屋建筑物	1,469,491,439.84		1,826,144,676.34		46,467,306.78		3,249,168,809.40
土地使用权							
其他							
二、公允价值变动合计	<b>1,653,019,870.21</b>			<b>819,983,235.86</b>	<b>14,344,858.98</b>		<b>2,458,658,247.09</b>
房屋建筑物	1,653,019,870.21			819,983,235.86	14,344,858.98		2,458,658,247.09
土地使用权							
其他							
三、账面价值合计	<b>3,122,511,310.05</b>		<b>1,826,144,676.34</b>	<b>819,983,235.86</b>	<b>60,812,165.76</b>		<b>5,707,827,056.49</b>
房屋建筑物	3,122,511,310.05		1,826,144,676.34	819,983,235.86	60,812,165.76		5,707,827,056.49
土地使用权							
其他							

注：投资性房地产期末数比期初数增加 82.80%，其主要原因是：2009 年 6 月将 A5 写字楼及 2009 年 3 月将德胜国际中心 B 座 1-11 层，B 座地下部分，E 座地上部分确认为投资性房地产。2009 年 12 月将德胜国际中心 B 座 9、10 层出售，另将德胜国际中心 B 座 12、13 层由存货转换为投资性房地产。

截至 2009 年 12 月 31 日，F7/9 购物中心及 A5 写字楼尚未办妥产权证书，目前均在办理过程中，预计办结时间分别为 2010 年 12 月及 2010 年 4 月。

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、F124 金树街底商、A5 写字楼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，均用于铺面出租，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。

公司投资性房地产本身有交易价格时，由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司市场部门进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论作为其公允价值。

德胜国际中心 B 座 1-8、11-13 层，B 座地下部分，E 座地上部分公允价值由市场部门参照德胜国际中心交易价格确认。

F7/9 购物中心、F124 金树街底商、A5 写字楼及 C3 四合院由市场部门采用市场成交价格法进行价值估测，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。

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。

截至 2009 年 12 月 31 日，各项目入账公允价值分别为：F7/9 购物中心 256,889.22 万元，F124 金树街底商 43,851.80 万元，A5 写字楼 208,248.57 万元，C3 四合院 12,433.88 万元，德胜国际中心 B 座 1-8、11-13 层，B 座地下部分，E 座地上部分合计为 49,359.24 万元。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	<b>1,797,286,459.35</b>	<b>4,882,660.71</b>	<b>1,617,502.43</b>	<b>1,800,551,617.63</b>
房屋及建筑物	1,633,350,379.40			1,633,350,379.40
运输设备	21,884,316.65	1,355,093.93	1,235,252.00	22,004,158.58
办公设备	32,813,339.35	2,639,156.40	42,184.45	35,410,311.30
运营设备	97,460,196.61	535,838.38	340,065.98	97,655,969.01
其他	11,778,227.34	352,572.00		12,130,799.34
二、累计折旧合计	<b>97,745,169.79</b>	<b>60,482,662.68</b>	<b>1,067,659.71</b>	<b>157,160,172.76</b>
房屋及建筑物	49,305,795.09	34,726,669.03		84,032,464.12
运输设备	10,056,142.96	3,140,588.89	1,036,008.78	12,160,723.07
办公设备	9,955,760.03	5,629,936.32	31,307.38	15,554,388.97
运营设备	19,026,343.29	16,091,224.83	343.55	35,117,224.57
其他	9,401,128.42	894,243.61		10,295,372.03
三、账面净值合计	<b>1,699,541,289.56</b>			<b>1,643,391,444.87</b>
房屋及建筑物	1,584,044,584.31			1,549,317,915.28
运输设备	11,828,173.69			9,843,435.51
办公设备	22,857,579.32			19,855,922.33
运营设备	78,433,853.32			62,538,744.44
其他	2,377,098.92			1,835,427.31
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
运输设备				
办公设备				
运营设备				
其他				
五、账面价值合计	<b>1,699,541,289.56</b>			<b>1,643,391,444.87</b>
房屋及建筑物	1,584,044,584.31			1,549,317,915.28
运输设备	11,828,173.69			9,843,435.51
办公设备	22,857,579.32			19,855,922.33
运营设备	78,433,853.32			62,538,744.44
其他	2,377,098.92			1,835,427.31

(2) 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
F9酒店及F7/9底下车库及库房	办理过程中	2010年12月	728,382,850.51
合 计			728,382,850.51

(3) 截至 2009 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。

12、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项 目	期 末 数			期 初 数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
F7二期	30,997,156.92		30,997,156.92	5,664,373.37		5,664,373.37
购物中心装修工程	3,680,915.80		3,680,915.80	702,333.00		702,333.00
其他	401,125.00		401,125.00	401,125.00		401,125.00
合 计	35,079,197.72		35,079,197.72	6,767,831.37		6,767,831.37

注: 在建工程期末数比期初数增加 418.32%, 其主要原因是: F7 二期项目以及购物中心装修工程成本增加。

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加数	本期转入固 定资产数	其他减少数	期末数
F7二期	21,976万元	5,664,373.37	25,332,783.55			30,997,156.92
合 计		5,664,373.37	25,332,783.55			30,997,156.92

(续)

工程名称	利息资本化 累计金额	其中: 本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	工程投入占 预算的比例 (%)	工程进 度 (%)	资金来 源
F7二期	645,418.19	611,338.01	5.48	14.11	40.00	自筹
合 计	645,418.19	611,338.01	5.48			

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司在建工程无账面价值高于可收回金额的情况。

### 13、无形资产

#### (1) 无形资产明细情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	<b>736,855,825.81</b>	<b>135,034.18</b>		<b>736,990,859.99</b>
土地使用权	726,638,366.04			726,638,366.04
软件	10,217,459.77	135,034.18		10,352,493.95
二、累计摊销合计	<b>36,548,871.27</b>	<b>16,261,727.13</b>		<b>52,810,598.40</b>
土地使用权	34,619,717.05	14,536,433.78		49,156,150.83
软件	1,929,154.22	1,725,293.35		3,654,447.57
三、账面净值合计	<b>700,306,954.54</b>			<b>684,180,261.59</b>
土地使用权	692,018,648.99			677,482,215.21
软件	8,288,305.55			6,698,046.38
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、账面价值合计	<b>700,306,954.54</b>			<b>684,180,261.59</b>
土地使用权	692,018,648.99			677,482,215.21
软件	8,288,305.55			6,698,046.38

注：本期摊销金额为 1,626.17 万元。

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无形资产无账面价值高于可收回金额的情况。

### 14、商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司	468,380.93			468,380.93	
合 计	468,380.93			468,380.93	

注：截至 2009 年 12 月 31 日，本公司商誉无账面价值高于可收回金额的情况。

### 15、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
装修费	641,556.75		296,337.68		345,219.07	
合 计	641,556.75		296,337.68		345,219.07	

注：长期待摊费用期末数比期初数减少 46.19%，其主要原因是：装修费本期进行摊销。

### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	52,055,852.42	86,463,257.72
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	49,776,069.56	29,056,263.94
累积可弥补亏损	71,043,097.82	30,401,799.19
小 计	172,875,019.80	145,921,320.85
递延所得税负债:		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债	680,297,015.14	456,897,785.56
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产		
其他		
小 计	680,297,015.14	456,897,785.56

注：递延所得税负债期末数比期初数增加 48.89%，其主要原因是：投资性房地产公允价值变动引起的递延所得税负债增加。



(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
<b>递延所得税资产</b>	
应收款项	169,710,578.09
应付职工薪酬	40,705,232.63
累积可弥补亏损	284,172,391.28
应付账款	31,391,047.71
固定资产折旧	1,363,808.45
可在以后年度税前抵扣的费用	2,129,525.08
存货	36,637,556.08
应交税费	125,389,939.89
合 计	691,500,079.21
<b>递延所得税负债</b>	
可供出售金融资产	109,586,102.11
资产评估增值	6,681,234.03
投资性房地产	2,602,782,729.50
合 计	2,719,050,065.64

**17、其他非流动资产**

项 目	内 容	期末数	期初数
B5地下人防车库	地下人防车库	30,647,982.07	31,419,000.59
B7地下人防车库	地下人防车库	29,128,390.78	30,987,649.78
B1地下人防车库	地下人防车库	25,455,378.49	26,076,241.37
F2地下人防车库	地下人防车库	67,904,554.59	70,924,790.49
F79地下人防车库	地下人防车库	149,265,492.00	152,757,082.44
合 计		302,401,797.93	312,164,764.67

**18、资产减值准备明细表**

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	112,203,499.32	68,109,031.79		4,770,121.86	175,542,409.25
二、存货跌价准备	177,790,000.00		177,790,000.00		
合 计	289,993,499.32	68,109,031.79	177,790,000.00	4,770,121.86	175,542,409.25

注：由于期末存货可变现净值回升，公司将 2008 年末计提的大屯项目存货跌价准备 17,779 万元予以转回。

## 19、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末数	受限制的原因
用于担保的资产		
F79商场土地及在建工程	2,914,556,003.85	用于借款抵押
A5写字楼	2,082,485,657.47	用于借款抵押
F1项目	47,216,185.03	用于借款抵押
B5富凯大厦地上	50,839,551.88	用于借款抵押
惠州巽寮湾海滨旅游度假区	1,146,672,700.00	用于借款抵押
津门项目	1,067,959,784.21	用于借款抵押
津塔项目	2,286,419,225.42	用于借款抵押
三羊居住区居住、商业项目	1,714,526,191.31	用于借款抵押
大屯项目	1,035,964,523.83	用于借款抵押
F4项目	248,758,735.65	用于借款抵押
合 计	12,595,398,558.65	

注：公司于2010年1月12日完成大屯项目的注销抵押登记事宜。

## 20、短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	120,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	600,000,000.00	1,597,040,000.00
信用借款	2,000,000,000.00	
合 计	2,720,000,000.00	1,647,040,000.00

注：短期借款期末数比期初数增加 65.14%，其主要原因是：本期信用借款增加。

期末短期抵押借款为向中国银行借款 1 亿元，抵押物为 F1；子公司金融街惠州置业有限公司向中国农业银行借款 2000 万元，抵押物为风池岛土地使用权及由本公司提供保证担保。

期末短期保证借款为通过民生银行与北京国际信托有限公司借入信托贷款 6 亿元，由北京华融综合投资公司提供保证担保。

期末短期信用借款为向中海信托股份有限公司借款 10 亿元，向新华信托股份有限公司借款 10 亿元。

## 21、应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		10,000,000.00
合 计		10,000,000.00

注：应付票据期末数比期初数减少 100%，其主要原因是：本期对应付票据进行了支付。

## 22、应付账款

### (1) 应付账款明细情况

项 目	期末数	期初数
1年以内	697,953,710.73	813,971,992.61
1至2年	262,590,150.99	498,693,145.07
2至3年	317,208,788.96	116,350,931.29
3年以上	222,788,859.67	142,944,652.12
合 计	1,500,541,510.35	1,571,960,721.09

(2) 应付账款年末数中无应付持本公司 5%（含 5%）以上有表决权股份的股东单位款项。

### (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
中国建筑第二工程局北京西城分部	137,661,275.29	尚未结算	否
中国冶金建设集团公司	32,863,500.84	尚未结算	否
中国建筑第二工程局	43,007,122.73	尚未结算	否
合 计	213,531,898.86		

## 23、预收款项

### (1) 预收款项明细情况

项 目	期末数	期初数
1年以内	2,732,493,202.31	294,383,016.41
1至2年	29,012,190.88	353,177.00
2至3年	84,728.50	53,042,586.62
3年以上	49,493,426.06	
合 计	2,811,083,547.75	347,778,780.03

注：预收款项期末数比期初数增加 708.30%，其主要原因是：本期预收房款增加。

(2) 预收款项年末数中无预收持本公司 5%（含 5%）以上有表决权股份的股东单位款项。

### (3) 账龄超过 1 年的大额预收款项

债权人名称	金额	未结转的原因
泰康人寿保险股份有限公司	21,371,111.12	预收车库租金，分期结转收入
北京中保信房地产开发有限公司	21,624,590.18	预收车库租金，分期结转收入
天津萨贝克房地产经营管理有限公司	27,691,888.88	预收车库租金，分期结转收入
中国保险监督管理委员会	3,165,462.40	预收车库租金，分期结转收入
合 计	73,853,052.58	

#### (4) 预收房款

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
大屯项目		268,959,090.20	2010年	59.16
津门项目		442,660,031.23	2009/2010年	43.00
津塔项目		149,077,297.00	2009/2011年	53.00
惠州金海湾开发项目	130,616,767.77	307,185,891.00	2021年	1.97
紫金园项目	8,145,699.53	4,296,161.56	2011年/2012年	92.50
德胜H项目	26,487,216.00		2009年	98.04
重庆大学城项目		44,249,140.00	2011年	27.00
重庆江北城项目		231,375,000.00	2011年	22.00
三羊居住区居住、商业项目		597,791,191.00	2009/2012年	50.68
衙门口住宅项目		562,617,940.00	2012年	40.00
合计	165,249,683.30	2,608,211,741.99		

## 24、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金及津贴	54,633,236.35	190,168,043.64	190,399,994.55	54,401,285.44
职工福利		6,112,557.71	6,112,557.71	
社会保险费	932,541.67	32,918,203.92	31,961,294.15	1,889,451.44
住房公积金	541,773.55	10,655,269.53	10,879,128.64	317,914.44
工会经费和教育经费	2,547,510.88	7,398,492.97	5,384,325.09	4,561,678.76
非货币性福利	625,450.37	2,545,071.42	2,455,390.64	715,131.15
合 计	59,280,512.82	249,797,639.19	247,192,690.78	61,885,461.23

## 25、应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	149,793,977.43	36,931,332.88
城建税	9,714,569.78	2,586,235.46
增值税	50,754.81	101,124.20
土地增值税	771,852,168.98	764,408,368.70
企业所得税	142,628,624.58	293,674,181.96
个人所得税	2,211,175.58	2,336,196.38
房产税	175,735.04	10,675.58
土地使用税	1,716,011.81	819,368.33
教育费附加	4,493,177.94	1,104,285.25
其他	1,142,947.90	124,227.75
合 计	1,083,779,143.85	1,102,095,996.49

## 26、其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

项 目	期末数	期初数
1年以内	2,716,577,898.12	287,236,532.38
1至2年	29,611,589.53	45,717,498.49
2至3年	30,143,567.14	13,623,816.19
3年以上	14,117,345.48	2,836,207.86
合 计	2,790,450,400.27	349,414,054.92

注：期末数比期初数增加 698.61%，其主要原因是：本期与天津保利香槟房地产开发有限公司及北京石开房地产开发有限公司往来款增加。

(2) 其他应付款年末数中无应付持本公司 5%（含 5%）以上有表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应付款主要单位列示如下：

债权人名称	期末数	账龄
天津保利香槟房地产开发有限公司	1,957,707,904.00	1年以内
北京石开房地产开发有限公司	440,000,000.38	1年以内
南昌市红谷滩新区城市建设投资发展有限公司	27,507,733.48	2-3年
合 计	2,425,215,637.86	

(4) 其他应付款年末数中包括应付其他关联方 440,000,000.38 元，占其他应付款年末数的比例为 15.77%。

## 27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	1,380,000,000.00	1,820,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合 计	1,380,000,000.00	1,820,000,000.00

### (2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	期末数	期初数
北京银行	2008-7-23	2010-7-22	4.860	人民币	100,000,000.00	
北京银行	2005-11-24	2010-11-22	5.184	人民币	150,000,000.00	
北京银行	2007-7-11	2010-7-10	4.860	人民币	110,000,000.00	
北京银行	2007-8-28	2010-8-27	4.860	人民币	300,000,000.00	
交通银行	2008-12-18	2010-12-13	5.103	人民币	650,000,000.00	
合 计					1,310,000,000.00	

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	5,084,474,168.10	2,665,000,000.00
保证借款	1,130,000,000.00	2,650,000,000.00
信用借款	1,500,000,000.00	
合 计	<u>7,714,474,168.10</u>	<u>5,315,000,000.00</u>

注：长期借款期末数比期初数增加 45.15%，其主要原因是：本期与北京银行、招商银行的抵押借款及中海信托股份有限公司的信用借款增加。

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	期末数	期初数
中海信托	2009-11-16	2012-11-16	4.698	人民币	1,500,000,000.00	
北京银行	2009-9-30	2012-9-30	4.860	人民币	1,000,000,000.00	
工商银行	2008-6-12	2016-1-27	5.346	人民币	700,000,000.00	700,000,000.00
招商银行	2009-5-27	2012-5-27	4.860	人民币	600,000,000.00	
北京银行	2009-2-25	2011-2-24	4.860	人民币	500,000,000.00	
合 计					<u>4,300,000,000.00</u>	<u>700,000,000.00</u>

## 29、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
三年期公司债券	2,240,000,000.00	2009-9-1	三年	2,240,000,000.00		23,075,546.31		23,075,546.31	2,263,075,546.31
五年期公司债券	3,360,000,000.00	2009-9-1	五年	3,360,000,000.00		44,875,874.67		44,875,874.67	3,404,875,874.67
合 计	<u>5,600,000,000.00</u>			<u>5,600,000,000.00</u>		<u>67,951,420.98</u>		<u>67,951,420.98</u>	<u>5,667,951,420.98</u>



### 30、股本

项 目	期初数		本期增减变动(+、-)				期末数		
	金额	比例(%)	发行新股	送股	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	645,655,093.00	26.02				-561,998,833.00	-561,998,833.00	83,656,260.00	3.37
3. 其他内资持股	583,500.00	0.03				-57,000.00	-57,000.00	526,500.00	0.02
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	583,500.00	0.03				-57,000.00	-57,000.00	526,500.00	0.02
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	646,238,593.00	26.05				-562,055,833.00	-562,055,833.00	84,182,760.00	3.39
二、无限售条件股份									
1. 人民币普通股	1,834,974,366.00	73.95				562,055,833.00	562,055,833.00	2,397,030,199.00	96.61
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	1,834,974,366.00	73.95				562,055,833.00	562,055,833.00	2,397,030,199.00	96.61
三、股份总数	2,481,212,959.00	100.00						2,481,212,959.00	100.00

### 31、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	8,118,046,355.28		45,970,629.49	8,072,075,725.79
其他资本公积	128,874,329.34	90,680,199.84	75,866,401.93	143,688,127.25
合 计	8,246,920,684.62	90,680,199.84	121,837,031.42	8,215,763,853.04

注：资本公积本年增加额主要是公司本年持有招商银行、招商证券股票公允价值变动 7,184.71 万元以及德胜国际中心 B 座 12-13 层由存货转入投资性房地产，公允价值大于账面价值记入资本公积 1,883.31 万元。

资本公积本年减少额主要是公司本年持有招商银行股票公允价值变动以及本年出售 712 万股减少资本公积 7,586.64 万元；本年收购子公司金融街惠州置业有限公司 10% 的股权，收购溢价冲减资本公积，减少资本公积 4,597.06 万元。

### 32、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	483,093,801.06			483,093,801.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	<u>483,093,801.06</u>			<u>483,093,801.06</u>

### 33、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	3,341,835,701.50	
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	3,341,835,701.50	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,365,641,320.30	
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	372,181,943.85	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>4,335,295,077.95</u>	

注: 根据公司 2009 年 3 月 27 日召开的第五届董事会第十二次会议审议通过的《2008 年度利润分配预案》, 以年末总股本 2,481,212,959 股为基数, 每 10 股分配现金股利 1.5 元 (含税)。

### 34、营业收入和营业成本

#### (1) 主营业务收入与其他业务收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	6,132,253,191.93	5,327,734,643.39
其他业务收入	99,232,003.81	267,342,349.72
<b>营业收入合计</b>	<b>6,231,485,195.74</b>	<b>5,595,076,993.11</b>
主营业务成本	3,749,771,056.16	2,657,562,020.37
其他业务成本	47,344,220.81	142,125,699.84
<b>营业成本合计</b>	<b>3,797,115,276.97</b>	<b>2,799,687,720.21</b>

注：营业成本本期金额比上期金额增加 35.63%，其主要原因是：本期房屋开发成本增加。

#### (2) 各产品（或业务）类别的主营业务收入

项目	本年数	上年数
土地开发	438,971,223.02	64,176,599.76
房产开发	5,147,160,838.25	4,683,305,414.60
房屋出租	290,108,927.18	253,103,486.56
物业经营收入	242,697,501.68	314,402,252.58
其他收入	13,314,701.80	12,746,889.89
合 计	<b>6,132,253,191.93</b>	<b>5,327,734,643.39</b>

(3) 各地区主营业务收入、主营业务成本和主营业务利润

地区	本年数	上年数
北京	3,884,456,548.97	4,958,606,358.87
南昌	214,746,878.97	141,045,061.00
惠州	296,133,350.54	100,677,022.09
重庆	241,919,764.89	127,406,201.43
天津	1,494,996,648.56	
<b>主营业务收入合计</b>	<b>6,132,253,191.93</b>	<b>5,327,734,643.39</b>
北京	2,121,252,902.37	2,392,381,637.92
南昌	167,387,509.12	94,625,676.70
惠州	200,675,964.86	67,553,005.50
重庆	288,381,555.54	103,001,700.25
天津	972,073,124.27	
<b>主营业务成本合计</b>	<b>3,749,771,056.16</b>	<b>2,657,562,020.37</b>

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
中国建筑设计研究院	801,579,768.00	12.86
中国印钞造币总公司	729,450,730.00	11.71
北京华融基础设施投资有限责任公司	272,685,225.00	4.38
中国林业产权交易所有限公司	117,415,690.00	1.88
民生金融租赁股份公司	103,878,460.00	1.67
合计	2,025,009,873.00	32.50

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计提标准
营业税	321,059,561.70	279,530,894.28	按应税收入的3%或5%
城市维护建设税	21,475,507.04	19,498,528.80	按应交流转税额的7%、5%
教育费附加	9,656,711.93	8,400,076.89	按应交流转税额的3%
土地增值税	493,925,563.33	447,985,107.65	按增值额的超率累进税率
其他	752,389.40		防洪费按应交流转税额的1%等
合计	846,869,733.40	755,414,607.62	

### 36、财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	454,800,706.64	282,910,047.30
减：利息收入	168,526,989.56	264,907,599.45
汇兑损失	73,175.58	244,571.50
减：汇兑损益		20,769.63
金融机构手续费	4,084,254.35	4,292,816.82
合 计	290,431,147.01	22,519,066.54

注：财务费用本期金额比上期金额增加 1,189.71%，其主要原因是：本期利息支出增加。

### 37、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	68,109,031.79	45,320,924.90
存货跌价损失	-177,790,000.00	177,790,000.00
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合 计	-109,680,968.21	223,110,924.90

注：资产减值损失本期金额比上期金额大幅度减少，其主要原因是：由于期末存货可变现净值回升，公司将 2008 年末计提的大屯项目存货跌价准备 17,779 万元予以转回。

### 38、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	778,431,568.75	-65,217,947.68
其他		
合 计	<u>778,431,568.75</u>	<u>-65,217,947.68</u>

注：公允价值变动损益本期金额比上期金额变动幅度较大，其主要原因是：本期新增一部分以公允价值计量的投资性房地产。2009年6月将A5写字楼及2009年3月将德胜国际中心B座1-11层，B座地下一部分，E座地上部分确认为投资性房地产。2009年12月德胜国际中心B座9、10层出售，另将德胜国际中心B座12、13层由存货转换为投资性房地产。

### 39、投资收益

#### (1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,217,891.03	1,425,991.15
权益法核算的长期股权投资收益	-5,046,993.94	48,436.03
处置长期股权投资产生的投资收益	78,958,843.13	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	377,893.10	3,711,774.92
处置交易性金融资产取得的投资收益		40,838,344.89
持有至到期投资取得的投资收益		1,993,062.72
可供出售金融资产等取得的投资收益	115,428,224.46	26,213,511.30
其他		
合 计	<u>190,935,857.78</u>	<u>74,231,121.01</u>

注：投资收益本期金额比上期金额增加157.22%，其主要原因是：处置对北京盟科置业有限公司长期股权投资产生的投资收益以及出售可供出售金融资产取得的投资收益增加。

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京产权交易所有限公司	1,100,000.00	1,000,000.00	分红增加
招商证券股份有限公司		377,641.62	本期未分红
北京融路通咨询服务有限公司	117,891.03	48,349.53	分红增加
合计	1,217,891.03	1,425,991.15	

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京石开房地产开发有限公司	-5,046,993.94	48,436.03	按权益法确认投资收益减少
合计	-5,046,993.94	48,436.03	

## 40、营业外收入

### (1) 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得		89,325.65
其中：固定资产处置利得		89,325.65
无形资产处置利得		
其他		
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		
政府补助	30,400,000.00	51,670,000.00
其他	6,062,362.43	1,914,470.89
合计	36,462,362.43	53,673,796.54

注：营业外收入本期金额比上期金额减少 32.07%，其主要原因是：本期收到的政府补助减少。本期其他项主要为收违约金 310 万元，税源奖励 86.14 万元、纳税奖励经费返还 70 万元等。

## (2) 政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	说 明
南昌世纪财政补贴	30,000,000.00	50,000,000.00	招商引资专项奖励款
购物中心补贴款	400,000.00	1,670,000.00	
合 计	30,400,000.00	51,670,000.00	

## 41、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	55,477.23	141,074.93
其中：固定资产处置损失	55,477.23	141,074.93
无形资产处置损失		
其他		
非货币性资产交换损失		
债务重组损失		
公益性捐赠支出	2,136,000.00	7,419,314.33
非常损失	10,223.06	
盘亏损失	238,746.55	
其他	2,052,622.61	10,000.00
合 计	4,493,069.45	7,570,389.26

注：营业外支出本期金额比上期金额减少 40.65%，其主要原因是：本期公益性捐赠支出减少。本期发生的公益性捐赠支出主要包括付惠东县慈善总会巽寮榄冲小学捐赠支出款 150 万元，红十字会捐赠支出 20 万元，江西光明行捐赠支出 30 万元等。本期其他项主要为违约金损失。

## 42、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	382,815,267.61	491,484,153.97
递延所得税调整	160,589,646.06	-113,226,736.01
合 计	543,404,913.67	378,257,417.96

注：所得税费用本期金额比上期金额增加 43.66%，其主要原因是：本期递延所得税费用增加。



#### 43、基本每股收益和稀释每股收益

报告期利润	本期数		上期数	
	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	0.55	0.55	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.24	0.24	0.38	0.38

#### 44、其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	70,507,348.20	-369,259,690.22
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,339,763.43	-97,229,955.92
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	75,866,401.93	19,660,133.47
小 计	-4,019,290.30	-291,689,867.77
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小 计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计		
5. 其他	27,206,808.13	21,626,879.65
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	8,373,719.92	5,406,719.91
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		45,482,882.61
小 计	18,833,088.21	-29,262,722.87
合 计	14,813,797.91	-320,952,590.64

#### 45、收到其他与经营活动有关的现金

本公司“收到其他与经营活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下：

项 目	金 额
往来	3,138,878,820.38
存款利息收入	239,002,345.07
政府补贴收入	30,400,000.00
其他	6,876,575.23
合 计	3,415,157,740.68

#### 46、支付其他与经营活动有关的现金

本公司“支付其他与经营活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下：

项 目	金 额
往来	2,360,347,466.04
营业费用-大额	144,499,397.77
管理费用-大额	129,316,496.68
金融机构手续费	4,084,254.35
其他	8,294,086.83
合 计	2,646,541,701.67

## 47、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	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	1,374,056,341.78	1,038,844,664.90
加: 资产减值准备	-109,680,968.21	223,110,924.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,852,483.88	66,681,058.44
无形资产摊销	16,261,727.13	15,107,381.66
长期待摊费用摊销	296,337.68	2,822,790.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-17,737,664.57	-45,429,012.74
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		14,018.80
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-778,431,568.75	38,843,428.29
财务费用(收益以“-”号填列)	454,873,882.22	283,133,849.17
投资损失(收益以“-”号填列)	-190,935,857.78	-74,231,121.01
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-19,147,384.73	-92,168,982.46
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	216,365,273.07	-25,317,103.79
存货的减少(增加以“-”号填列)	-5,314,223,375.26	-2,839,690,677.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,248,142,868.90	-2,221,073,266.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,479,688,243.95	-1,497,603,003.93
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,570,619,660.69</b>	<b>-5,126,955,050.40</b>
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	13,188,730,074.61	7,298,355,869.00
减: 现金的期初余额	7,298,355,869.00	2,282,828,260.46
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,890,374,205.61	5,015,527,608.54

## (2) 现金及现金等价物的信息

项 目	期末数	期初数
<b>一、现金</b>	13,188,730,074.61	7,298,355,869.00
其中：库存现金	665,243.88	442,082.69
可随时用于支付的银行存款	13,186,732,171.65	7,296,271,061.10
可随时用于支付的其他货币资金	1,332,659.08	1,642,725.21
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	13,188,730,074.61	7,298,355,869.00

## (3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>一、取得子公司及其他营业单位有关信息：</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	1,266,145,200.00	486,113,229.68
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,266,145,200.00	464,355,754.89
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,264,591,809.36	264,236,465.15
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,553,390.64	200,119,289.74
4. 取得子公司的净资产	1,266,145,169.25	486,113,229.68
其中：流动资产	5,102,507,630.25	2,125,606,170.57
非流动资产	947,865.00	134,755,221.00
流动负债	3,837,310,326.00	1,774,248,161.89
非流动负债		
<b>二、处置子公司及其他营业单位有关信息：</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	106,478,005.64	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	106,478,005.64	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1.67	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	106,478,003.97	
4. 处置子公司的净资产	15,330,685.37	
其中：流动资产	364,880,935.10	
非流动资产	3,971,744.63	
流动负债	353,521,994.36	
非流动负债		

## 八、 关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

#### 1、 关联方的认定标准

本公司对关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

#### 2、 本公司的母公司

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
北京金融街建设集团	本公司的母公司	全民所有制企业	北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层西区	闻剑林	房地产建设投资咨询、房地产经营管理咨询；租赁建筑施工设备；销售建筑材料、自有房产的物业管理（出租写字间）；租赁办公设备

(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
北京金融街建设集团	16,199万元	26.55	26.55	北京市西城区国资委	101337956

### 3、本公司的子公司

单位：万元

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
金融街（北京）置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区德外大街83号德胜国际中心B座4层08单元及5层	杨扬	房地产开发	45,000	100	100	78615017-3
金融街（天津）置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市和平区烟台道62号427室	刘世春	房地产开发	95,000	100	100	663098424
金融街津门（天津）置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	和平区四平东道79号311	刘世春	房地产开发	59,500	100	100	783307745
金融街津塔（天津）置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	和平区四平东道79号310	刘世春	房地产开发	105,000	100	100	783307593
金融街重庆置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆市江北区观音桥步行街9号	杨扬	房地产开发	43,000	100	100	74533103-1
金融街惠州置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东省惠东县巽寮湾度假村	刘世春	房地产开发	43,000	80.41	80.41	777811558
金融街南昌置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	杨扬	房地产开发	19,000	67.36	67.36	76701382-7
北京金融街里兹置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座4层402室	高靓	房地产开发、住宿、中西餐、酒等	26,582.86	100	100	769934849
北京金融街购物中心有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街2号	高靓	房地产开发、销售日用百货等	43,771.43	100	100	769934830
北京金融街房地产顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京西城金融大街33号B座1101	王文珂	房地产信息咨询	500	100	100	669941996
重庆蓝鲸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆市江北区观音桥步行街9号	陈晓燕	物业管理	300	100	100	759287051
惠州金海湾体育文化发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	任星	室外体育设施场地租赁、室外体育健身、房地产开发	3,000	100	100	673084309
金融街长安（北京）置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区德外大街83号德胜国际中心B座4层08单元A	杨扬	房地产开发	100,000	100	100	68045130-6
北京金融街商业投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街3号B1-1	高靓	投资管理、投资咨询	1,000	100	100	684399314
北京金晟惠房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街3号B1-3	高靓	房地产开发	81,600	100	100	68513855-4
北京天石基业房地产开发有限公司	控股子公司	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	时才仁	房地产开发	1,000	51.00	51.00	68692981-7

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	南昌市红谷滩新区绿茵路500号丰和都会3栋6-7层	杨扬	房地产开发	50,000	85.00	85.00	754214937
北京德胜投资有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区小市口胡同8号	杨扬	房地产开发	5,000	100	100	72260990X
北京怡泰汽车修理有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	北京市西城区西绦胡同63号	张御骥	汽车修理	2,960	100	100	60046823-X
北京金融街奕兴置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市大兴区亦庄镇鹿圈北京中科宏圣科贸有限公司院内	杨扬	房地产开发	14,000	100	100	79850402-0
北京奕环天和置业有限公司	全资子公司	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)	杨扬	房地产开发	14,000	100	100	66844849-7
天津盛世鑫和置业有限公司	控股子公司	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	刘世春	房地产开发	40,000	51.00	51.00	69744319-3

#### 4、本公司的合营企业情况

单

位：万元

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	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	时才仁	房地产开发	40,000.00	50.00	50.00

(续)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	本期净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
北京石开房地产开发有限公司	94,080.22	55,284.45	38,795.77	90.00	-1,009.40	合营公司	102287559

#### 5、不存在控制关系的关联方

企业名称	与本企业关系
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

#### (二) 定价政策

采购、销售货物以及接受劳务按照市场价格进行定价。

### (三) 关联方交易

1、截至 2009 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为 16 亿元，公司本年计提担保费用 3,258.69 万元。

#### 2、关联方往来

项目名称	关联方	期末数	期初数
<b>应收账款</b>			
	北京华融基础设施投资有限责任公司	10,167,600.00	
合 计		<u>10,167,600.00</u>	
<b>其他应收款</b>			
	北京金融街物业管理有限责任公司		1,700,000.00
合 计			<u>1,700,000.00</u>
<b>其他应付款</b>			
	北京华融基础设施投资有限责任公司		1,548,371.00
	北京石开房地产开发有限公司	440,000,000.38	
合 计		<u>440,000,000.38</u>	<u>1,548,371.00</u>

3、2009 年 2 月，由北京德胜投资有限责任公司实施一级开发的德外居住项目(原德外危改 F1 地块)经北京市土地整理储备中心挂牌交易，北京华融基础设施投资有限责任公司获得该项目土地使用权，成交价格为 21,200 万元。北京华融基础设施投资有限责任公司于 2009 年 3 月 23 日与北京德胜投资有限责任公司签署《土地开发建设补偿协议》，依照协议规定应向公司支付该项目土地开发建设补偿费 16,946 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，北京德胜投资有限责任公司已收到 15,929.24 万元。

4、2008 年 2 月，北京德胜投资有限责任公司将位于西城区校场口街的房屋售与北京华融基础设施投资有限责任公司，房屋转让价款共计 6,760.01 万元。2009 年 9 月根据房屋面积结算房屋转让价款为 6,712.99 万元，截至 2009 年 12 月 31 日房屋转让款已全部收回。

5、2009 年 12 月，北京德胜投资有限责任公司将位于西城区安德路小市口胡同 8 号的房屋售与北京华融基础设施投资有限责任公司，房屋转让价款共计 3,609.53 万元，截至 2009 年 12 月 31 日房屋转让款已全部收回。



## 九、或有事项

1、2008年6月13日，公司四届四十次董事会审议通过了公司为北京通州商务园开发建设有限公司（以下简称“商务园公司”）银行借款提供担保的议案。公司参股商务园公司，持股比例为18.75%。截止2009年12月31日，商务园公司取得银行借款105,000万元，公司按照持股比例对其提供担保，担保额为19,688万元。

2、2009年7月17日，公司五届十六次董事会通过了《关于公司为北京石开房地产开发有限公司银行借款提供担保的议案》（以下简称“石开公司”），同意公司为石开公司向银行申请的1.5亿元两年期借款提供连带责任担保，年担保费率为1%，石开公司为公司提供反担保。

## 十、承诺事项

截止2009年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

根据公司2010年4月1日召开的第五届董事会第二十六次会议审议通过的《2009年度利润分配预案》，以年末总股本2,481,212,959股为基数，每10股分配现金股利1.5元（含税），资本公积金每10股转增2.2股。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

截至2009年12月31日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为65,791万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1) 按类别列示应收账款明细情况

种 类	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	173,340,446.40	83.00	66,621,579.76	38.43
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	35,501,274.86	17.00	11,152,396.58	31.41
合 计	208,841,721.26	100.00	77,773,976.34	37.24

(续)

种 类	期 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	527,254,125.62	92.70	62,100,117.12	11.78
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	41,533,906.47	7.30	7,810,499.14	18.81
合 计	568,788,032.09	100.00	69,910,616.26	12.29

注：单项金额是否重大划分标准为 500 万元，500 万元（含 500 万元）以上为单项金额重大款项，500 万元以下为其他不重大款项。

(2) 公司期末对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试未发生减值，故汇同单项金额非重大的应收款项，按账龄计提坏账准备。按账龄列示应收账款明细情况如下：

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-3个月	11,935,463.23	5.72		273,787,304.02	48.14	
3-6个月						
6个月-1年				60,836,200.50	10.70	3,650,172.04
1至2年	59,072,901.40	28.29	8,860,935.22	34,857,384.58	6.13	5,228,607.69
2至3年	18,186.00	0.01	5,455.80	193,108,674.86	33.95	57,932,602.46
3年以上	137,815,170.63	65.98	68,907,585.32	6,198,468.13	1.08	3,099,234.07
合 计	208,841,721.26	100.00	77,773,976.34	568,788,032.09	100.00	69,910,616.26

注：应收账款期末数比期初数减少 73.73%，其主要原因是：本期收回前期销售的 F3、B7C 座、B1、和 A3 南项目款。

(3) 应收账款期末欠款前五名明细情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
北京世宸房地产开发有限公司	客户	108,000,000.00	3年以上	51.71
中国光大银行股份有限公司	客户	47,271,446.40	1-2年	22.64
西城区机关事务服务中心	客户	10,000,000.00	1-2年	4.79
北京大唐发电股份有限公司	客户	8,069,000.00	2-3年、3年以上	3.86
天津卓著房地产经营管理有限公司	客户	4,090,114.35	3年以上	1.96
合计		177,430,560.75		84.96

(4) 应收账款年末数中无持本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

2、其他应收款

(1) 按类别列示其他应收款明细情况

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	531,494,612.50	7.22	78,248,797.50	14.72
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	6,826,297,803.64	92.78	4,842,738.17	0.07
合计	7,357,792,416.14	100.00	83,091,535.67	1.13

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	3,265,708,086.59	99.38	30,000,000.00	0.92
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	20,288,867.41	0.62	4,019,701.96	19.81
合计	3,285,996,954.00	100.00	34,019,701.96	1.04

注：单项金额是否重大划分标准为 500 万元，500 万元 (含 500 万元) 以上为单项金额重大款项，500 万元以下为其他不重大款项。

(2) 公司期末对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试未发生减值，

故汇同单项金额非重大的应收款项，按账龄计提坏账准备。按账龄列示其他应收款  
 明细情况如下：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-3个月	6,809,356,520.65	92.54		2,772,696,020.30	84.38	
3-6个月	4,410,251.00	0.06	132,307.53			
6个月-1年	15,179,393.03	0.21	910,763.58	500,800,000.00	15.24	30,048,000.00
1至2年	518,509,614.84	7.05	77,776,442.23	4,638,427.90	0.14	695,764.19
2至3年	4,481,479.90	0.06	1,344,443.97	3,393,083.82	0.10	1,041,226.78
3年以上	5,855,156.72	0.08	2,927,578.36	4,469,421.98	0.14	2,234,710.99
合计	7,357,792,416.14	100.00	83,091,535.67	3,285,996,954.00	100.00	34,019,701.96

注：其他应收款期末数比期初数增加 123.70%，其主要原因是：本年对子公司往来款增加。

### (3) 其他应收款期末欠款前五名明细情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应 收款总额的 比例 (%)
金融街天津置业公司	全资子公司	2,383,000,000.00	0-3个月	32.39
北京奕环天和置业有限公司	全资子公司	810,170,000.00	0-3个月	11.01
北京金融街商业投资管理有限公司	全资子公司	807,378,162.75	0-3个月	10.97
金融街重庆置业有限公司	全资子公司	703,476,807.61	0-3个月	9.56
北京通州商务园开发建设有限公司	合作方	531,494,612.50	0-2年	7.22
合计		5,235,519,582.86		71.16

(4) 其他应收款年末数中无持本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

### 3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
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	429,750,000.00	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	279,776,611.90	302,916,611.90	83,000,000.00	385,916,611.90
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	104,035,699.35	434,035,699.35		434,035,699.35
金融街南昌置业有限公司	成本法	128,284,453.41	128,284,453.41		128,284,453.41
北京金融街购物中心有限公司	成本法	316,278,299.39	437,686,748.39		437,686,748.39
北京金融街里兹置业有限公司	成本法	200,450,259.00	270,288,397.00		270,288,397.00
金融街(北京)置业有限公司	成本法	50,000,000.00	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	4,000,000.00	4,000,000.00	4,156,400.00	8,156,400.00
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	成本法	47,924,900.00	467,824,900.00		467,824,900.00
北京通州商务园开发建设有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
金融街长安(北京)置业有限公司	成本法	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
北京金融街商业投资管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
招商证券股份有限公司	成本法	1,411,303.70	1,411,303.70	-1,411,303.70	
北京产权交易所有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	6,670,000.00	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
北京奕环天和置业有限公司	成本法			181,208,000.00	181,208,000.00
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
北京金融街奕兴置业有限公司	成本法			1,084,937,200.00	1,084,937,200.00
合计			5,747,061,343.43	1,363,660,296.30	7,110,721,639.73

(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	本期计提减值准备	本期现金红利
金融街(天津)置业有限公司	100.00	100.00				
金融街津门(天津)置业有限公司	100.00	100.00				
金融街津塔(天津)置业有限公司	100.00	100.00				
金融街惠州置业有限公司	80.41	80.41				
北京德胜投资有限责任公司	100.00	100.00				
金融街重庆置业有限公司	100.00	100.00				
金融街南昌置业有限公司	67.36	67.36				12,332,394.98
北京金融街购物中心有限公司	100.00	100.00				
北京金融街里兹置业有限公司	100.00	100.00				
金融街(北京)置业有限公司	100.00	100.00				
北京金融街房地产顾问有限公司	100.00	100.00				1,643,351.07
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	85.00	85.00				
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	100.00	100.00				
北京金融街商业投资管理有限公司	100.00	100.00				
招商证券股份有限公司	0.03	0.03				
北京产权交易所有限公司	11.06	11.06				1,100,000.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	100.00	100.00				
北京奕环天和置业有限公司	100.00	100.00				
北京天石基业房地产开发有限公司	51.00	51.00				
北京金融街奕兴置业有限公司	100.00	100.00				
合 计						15,075,746.05

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日, 公司未发现长期股权投资存在减值迹象, 故未提取长期股权投资减值准备。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 主营业务收入与其他业务收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	203,427,708.26	3,021,145,224.21
其他业务收入	1,528,830.00	
<b>营业收入合计</b>	<b>204,956,538.26</b>	<b>3,021,145,224.21</b>
主营业务成本	82,816,840.32	1,275,019,190.15
其他业务成本	190,085.66	188,663.00
<b>营业成本合计</b>	<b>83,006,925.98</b>	<b>1,275,207,853.15</b>

注：营业收入本期金额比上期金额减少 93.22%，营业成本本期金额比上期金额减少 93.49%，其主要原因是：本期房产开发收入及成本减少。

##### (2) 各产品（或业务）类别的主营业务收入

项目	本年数	上年数
土地开发	7,444,200.00	
房产开发	15,302,788.44	2,834,011,060.53
房屋出租	125,548,698.18	139,718,498.57
物业经营收入	55,132,021.64	47,415,665.11
合 计	203,427,708.26	3,021,145,224.21

## 5、投资收益

### (1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	15,075,746.05	5,344,381.25
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	377,893.10	3,711,774.92
处置交易性金融资产取得的投资收益		12,827,363.99
持有至到期投资取得的投资收益		1,993,062.72
可供出售金融资产等取得的投资收益	115,428,224.46	26,213,511.30
其他		
合 计	130,881,863.61	50,090,094.18

注：投资收益本期金额比上期金额增加 161.29%，其主要原因是：本期出售可供出售金融资产取得的投资收益增加。

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
金融街南昌置业有限公司	12,332,394.98	3,966,739.63	分红增加
北京金融街房地产顾问有限公司	1,643,351.07		分红增加
招商证券股份有限公司		377,641.62	本期未分红
北京产权交易所有限公司	1,100,000.00	1,000,000.00	分红增加
合 计	15,075,746.05	5,344,381.25	



## 6、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	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	-86,318,859.74	751,371,415.34
加: 资产减值准备	-120,854,806.20	223,283,376.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,585,393.18	33,242,906.23
无形资产摊销	7,565,268.42	7,770,182.76
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)	65,372.78	77,889.09
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)	-5,809,090.62	14,711,089.20
财务费用(收益以“-”号填列)	474,943,484.21	296,965,825.55
投资损失(收益以“-”号填列)	-130,881,863.61	-50,090,094.18
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-23,246,125.25	-81,933,538.45
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	4,877,227.16	-6,818,836.54
存货的减少(增加以“-”号填列)	-24,058,274.32	90,581,900.99
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,497,466,411.10	-2,099,732,413.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,649,586,351.72	-912,095,203.78
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-719,012,333.37</b>	<b>-1,732,665,500.40</b>
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	10,727,855,876.53	6,598,896,583.57
减: 现金的期初余额	6,598,896,583.57	1,870,335,968.76
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>4,128,959,292.96</b>	<b>4,728,560,614.81</b>

## 十四、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	105,063,193.82	
越权审批，或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	30,400,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,964,437.50	
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期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	115,428,224.46	
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	778,431,568.75	
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	1,624,770.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	1,044,912,194.74	
所得税影响额	262,685,598.85	
少数股东权益影响额(税后)	5,463,299.68	
合 计	776,763,296.21	

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。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	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	2009年度	9.10%	0.55	0.55
	2008年度	7.62%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归 属于普通股股东的净利 润	2009年度	3.93%	0.24	0.24
	2008年度	6.80%	0.38	0.38

## 十一、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总经理、财务总监、财务部经理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： 王功伟**

**金融街控股股份有限公司**

**二〇一〇年四月六日**