

金融街控股股份有限公司

2010 年

年度报告

2011 年 4 月 8 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、致股东..... | 4 |
| 二、公司基本情况简介..... | 7 |
| 三、会计数据和业务数据摘要 | 8 |
| 四、股本变动及股东情况..... | 9 |
| 五、董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 14 |
| 六、公司治理结构..... | 19 |
| 七、股东大会情况简介..... | 23 |
| 八、董事会报告..... | 23 |
| 九、监事会报告..... | 46 |
| 十、重要事项..... | 47 |
| 十一、财务报告..... | 53 |
| 十二、备查文件目录..... | 151 |

一、致股东

2010 年的房地产市场，既有挑战又有机遇。外部发展环境虽然复杂多变，但公司始终坚持长期稳健的发展目标，努力实现股东价值最大化。我们要特别感谢公司的股东，正是由于大家的支持，公司坚持了依法合规的经营理念，获得了长期发展的资金，明确了以商务地产为主导、持有优质物业经营的业务模式，公司各项业务也取得了较快发展。公司非常重视来自股东的声音，投资者对我们的期望和要求是公司不断发展的动力。

2010 年是金融街资产置换后在资本市场上市的第十个年头。这十年是公司业务快速发展的十年。公司曾经专注于北京金融街区域的建设，我们建设了一个国际化的金融功能核心区。在建设北京金融街的同时，我们把握外部经济环境和行业发展趋势变化，积极思考并建立了公司的发展模式，公司的业务模式由最初单纯的土地开发向房地产开发转变，再由房地产开发向“房地产开发+持有经营”转变，逐渐形成具有公司特色的可持续的发展模式。

公司积极参与市场化竞争，逐步实现市场化经营。公司累计开发及在施的项目建筑面积约 850 万平米，业态涉及办公楼、商业、酒店、公寓、住宅等，其中商务地产的比重达到 70% 以上。公司立足北京，并陆续进入重庆、天津、惠州等城市。近五年来，公司总资产年均增幅达到 50.1%，净资产年均增幅达到 57.2%；收入年均增幅达到 33.9%，净利润年均增幅达到 35.1%。

公司以“建筑城市精神，提升区域价值”为已任，致力于在重点城市的核心

地段打造高品质和标志性建筑，提升区域价值。公司开发了北京金融街，确立了我们在商务地产市场的品牌和地位；公司建设了天津环球金融中心，使之成为天津未来城市形象代表；公司率先在重庆江北嘴投资建设重庆金融中心，引领了该区域商务市场的发展；公司在惠州巽寮湾畔开发金海湾度假区，带动了区域旅游度假产业的发展。

未来，公司希望继续坚持科学、稳健和可持续的发展理念。对于商务地产未来的发展前景，我们长期看好。宏观经济持续向好、第三产业蓬勃发展、城市化进程快速推进将为商务地产创造良好的外部发展环境；“十二五”规划倡导转变经济增长方式，大力发展消费产业以及城市功能升级为商务地产带来的重大发展机遇；随着城市化程度提高，城市土地资源的制约使得持有商务地产成为行业发展的大趋势。公司认为未来商务地产具备广阔的发展空间，持有经营是未来房地产业务模式的必要选择。

商务地产和持有经营面临重大发展机遇的同时，公司也清醒地认识到，公司将不可避免的遇到商务地产自身业务特点带来的发展压力：第一，商务地产相对住宅开发周期长，周转速度慢；第二，持有物业短期会沉淀大量资金，较长的培育期会为公司的短期业绩造成一定压力。

为了解决上述发展过程中的问题，公司将加倍努力，转变经营方式、转变服务理念、转变价值观，通过管理提升、产品创新、服务创新、融资渠道创新实现经营能力和盈利能力提升，实现公司当期效益。

同时，公司未来将继续研究经济和行业发展的客观规律，把握商务地产重大发展机遇，加大商务地产的投入力度，逐步增加持有物业规模。公司目前在北京、天津等城市的核心区域已经持有超过 50 万平方米的优质物业，在自持物业的经营管理方面积累了较为丰富的经验，物业出租经营收入逐年增长。未来三年，公司将进一步增持优质商务地产，更加突出商务地产优势，实现公司的长期价值。

我们相信，选择一条正确的发展道路，实现公司的长期价值，比追求短期目标更为重要。我们也坚信，有了广大股东的理解与信任，我们能够在商务地产这条道路上走得更好，更长远。

二、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 11-12 层

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

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 11-12 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：2010 年 8 月 27 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

三、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 | 8,110,293,915.98 |
| 营业利润 | 2,260,375,104.62 |
| 利润总额 | 2,530,587,148.29 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,782,442,799.26 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 1,270,510,956.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,481,090,348.22 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 718,410,365.58 |

2、截至报告期末公司近三年主要会计数据

（单位：人民币元）

| | 2010 年 | 2009 年 | 本年比上年增减（%） | 2008 年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 营业总收入 | 8,110,293,915.98 | 6,231,485,195.74 | 30.15% | 5,595,076,993.11 |
| 利润总额 | 2,530,587,148.29 | 1,917,461,255.45 | 31.98% | 1,417,102,082.86 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,782,442,799.26 | 1,365,641,320.30 | 30.52% | 1,039,379,496.68 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,270,510,956.11 | 588,878,024.09 | 115.75% | 928,339,793.86 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,481,090,348.22 | -1,570,619,660.69 | 不适用 | -5,126,955,050.40 |
| | 2010 年末 | 2009 年末 | 本年末比上年末增减（%） | 2008 年末 |
| 总资产 | 54,168,114,471.42 | 42,354,053,359.71 | 27.89% | 27,498,775,723.91 |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 16,900,651,826.28 | 15,515,365,691.05 | 8.93% | 14,553,063,146.18 |
| 股本 | 3,027,079,809.00 | 2,481,212,959.00 | 22.00% | 2,481,212,959.00 |

3、截至报告期末公司近三年主要财务指标

| | 2010 年 | 2009 年 | 本年比上年增减（%） | 2008 年 |
|-------------------------|---------|---------|--------------|---------|
| 基本每股收益（元/股） | 0.59 | 0.45 | 31.11% | 0.43 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.59 | 0.45 | 31.11% | 0.43 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股） | 0.42 | 0.19 | 121.05% | 0.38 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 10.98% | 9.10% | 提高 1.88 个百分点 | 7.62% |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | 7.82% | 3.93% | 提高 3.89 个百分点 | 6.80% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股） | -0.82 | -0.63 | 不适用 | -2.07 |
| | 2010 年末 | 2009 年末 | 本年末比上年末增减（%） | 2008 年末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股） | 5.58 | 6.25 | -10.72% | 5.87 |

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 | 203,300,306.76 |
| 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 | 143,677,200.00 |
| 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 | 353,105,395.36 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -12,834,348.43 |
| 所得税影响额 | -173,915,800.21 |
| 少数股东权益影响数 | -1,400,910.33 |
| 合计 | 511,931,843.15 |

四、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 | 84,182,760 | 3.39 | | | 115,830 | -83,656,260 | -83,540,430 | 642,330 | 0.02 |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | 83,656,260 | 3.37 | | | | -83,656,260 | -83,656,260 | 0 | 0 |
| 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 | 526,500 | 0.02 | | | 115,830 | | 115,830 | 642,330 | 0.02 |
| 二、无限售条件股份 | 2,397,030,199 | 96.61 | | | 545,751,020 | 83,656,260 | 629,407,280 | 3,026,437,479 | 99.98 |
| 1、人民币普通股 | 2,397,030,199 | 96.61 | | | 545,751,020 | 83,656,260 | 629,407,280 | 3,026,437,479 | 99.98 |
| 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 | 100.00 | | | 545,866,850 | 0 | 545,866,850 | 3,027,079,809 | 100.00 |

注 1：2010 年 1 月 29 日，公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司持有的因认购公司 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，北京金融街投资（集团）有限公司持有的公司股份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。

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。

注 3：2010 年 7 月 6 日，公司实施了 2009 年度资本公积转增股本方案，以资本公积金每 10 股转增 2.2 股。转增完成后，公司总股本增至 3,027,079,809 股。具体内容详见公司 2010 年 6 月 29 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”。公司截至报告期末的前三年历次证券发行和资本公积转增股本情况如下：

(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。

(4) 2010 年 7 月 6 日，根据公司 2009 年年度股东大会决议，公司按 10:2.2 的比例实施了资本公积金转增股本的方案，公司总股本由 2,481,212,959 股增至 3,027,079,809 股。

（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 2010 年 12 月 31 日公司前十名股东列示）

单位：股

| 股东总数 | 261,721 | | | | |
|---------------------------------------|--|-------|-------------|--------------|------------|
| 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 |
| 北京金融街投资（集团）有限公司 | 国有法人 | 26.55 | 803,606,493 | 0 | 0 |
| 诺安平衡证券投资基金 | 其他 | 1.15 | 34,871,390 | 0 | 未知 |
| 中国太保集团股份有限公司-本级-集团自有资金-012G-ZY001 深 | 其他 | 1.05 | 31,663,734 | 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 | 1.03 | 31,156,442 | 0 | 未知 |
| 中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品 | 其他 | 1.00 | 30,394,478 | 0 | 未知 |
| 融通深证 100 指数证券投资基金 | 其他 | 0.85 | 25,682,796 | 0 | 未知 |
| 中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深 | 其他 | 0.78 | 23,563,106 | 0 | 未知 |
| BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST | 其他 | 0.73 | 22,049,684 | 0 | 未知 |
| 景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金 | 其他 | 0.73 | 21,999,826 | 0 | 未知 |
| TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD | 其他 | 0.69 | 21,023,987 | 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投资（集团）有限公司与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他流通股股东是否属于一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。 | | | | |

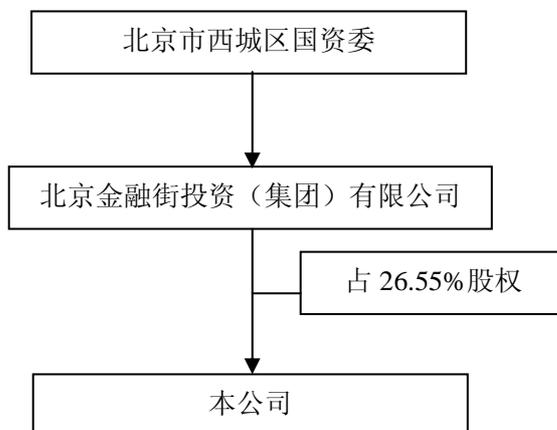
2、公司第一大股东情况

截至报告期末，北京金融街投资（集团）有限公司是唯一持有公司 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投资（集团）有限公司未将其持有的本公司股份进行质押。

北京金融街投资（集团）有限公司前身为北京金融街建设集团。2010 年 12 月，北京金融街建设集团完成改制，由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），公司名称变更为北京金融街投资（集团）有限公司，法定代表人为王功伟，注册资本 210,000 万元人民币，经营范围为投资及资产管理、投资咨询、

企业管理，系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的国有独资公司（具体内容详见公司 2010 年 12 月 22 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》的公告）。

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 | 北京金融街投资（集团）有限公司 | 803,606,493 | A 股 |
| 2 | 诺安平衡证券投资基金 | 34,871,390 | A 股 |
| 3 | 中国太保集团股份有限公司-本级-集团自有资金-012G-ZY001 深 | 31,663,734 | A 股 |
| 4 | 易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金 | 31,156,442 | A 股 |
| 5 | 中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品 | 30,394,478 | A 股 |
| 6 | 融通深证 100 指数证券投资基金 | 25,682,796 | A 股 |
| 7 | 中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深 | 23,563,106 | A 股 |
| 8 | BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST | 22,049,684 | A 股 |
| 9 | 景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金 | 21,999,826 | A 股 |
| 10 | TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD | 21,023,987 | 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投资（集团）有限公司与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他流通股股东是否属于一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。 | | |

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 | 北京金融街投资(集团)有限公司 | 83,656,260 | 2010年1月25日后 | 83,656,260 | 参与认购的公司2006年度非公开发行股票锁定期自2007年1月25日至2010年1月25日止。 |

注：2010年1月29日，北京金融街投资(集团)有限公司持有的因认购公司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2010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, 三年期) 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-万能一个险万能 | 2,080,000 |
| 3 | 中国人寿再保险股份有限公司 | 1,854,016 |
| 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 | 中国工商银行-嘉实稳固收益债券型证券投资基金 | 1,094,235 |
| 8 | 中国人寿保险(集团)公司 | 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 | 中信信托有限责任公司-私人银行 0901 | 720,000 |

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

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-万能一个险万能 | 3,000,000 |
| 4 | 中国人民财产保险股份有限公司-自有资金 | 3,000,000 |
| 5 | 中国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-万能一个险万能 | 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 |

五、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(股) | 期末持股数量(股) | 变动原因 |
|-----|------|----|------|-------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 王功伟 | 董事长 | 男 | 1956 | 硕士 | 2008.6.24—2011.6.23 | 113,400 | 138,348 | 持股变动原因见注释 |
| 鞠瑾 | 副董事长 | 男 | 1963 | 硕士 | 2008.6.24—2011.6.23 | 80,000 | 73,200 | |
| 赵伟 | 董事 | 男 | 1953 | 研究生 | 2008.6.24—2011.6.23 | 56,600 | 69,052 | |
| 张海天 | 董事 | 男 | 1952 | 大专 | 2008.6.24—2011.6.23 | 56,000 | 68,320 | |
| 刘世春 | 董事 | 男 | 1968 | 硕士 | 2008.6.24—2011.6.23 | 80,000 | 97,600 | |
| 艾颖丽 | 董事 | 女 | 1958 | 研究生 | 2008.6.24—2011.6.23 | 36,000 | 43,920 | |
| 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 1：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。

注 2：公司董事王功伟先生、赵伟先生、张海天先生、刘世春先生、艾颖丽女士期末持股增加是由于公司 2010 年 7 月实施资本公积金转增股本所致；

注 3：公司董事鞠瑾先生期末持股变化有两方面原因：一是鞠瑾先生因担任证券公司董事，具备证券从业资格，按照《证券法》、《公司法》的规定，于 2010 年 6 月 8 日转让所持当年未冻结的公司股票，股票转让前公司已向深交所备案；二是鞠瑾先生所持其余股份参与公司 2010 年 7 月实施的资本公积金转增股本所致。

(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(股) | 期末持股数量(股) |
|-----|--------|----|------|-------|---------------------|-----------|-----------|
| 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(股) | 期末持股数量(股) | 变动原因 |
|-----|--------|----|------|-------|---------------------|-----------|-----------|----------|
| 刘世春 | 总经理 | 男 | 1968 | 硕士 | 2008.6.27—2011.6.23 | 80,000 | 97,600 | 持股变动原因见注 |
| 高靓 | 常务副总经理 | 女 | 1970 | 硕士 | 2008.6.27—2011.6.23 | 60,000 | 73,200 | |
| 李敦嘉 | 财务总监 | 男 | 1951 | 博士 | 2008.6.27—2011.6.23 | 52,000 | 63,440 | |
| 杨扬 | 副总经理 | 男 | 1968 | 硕士 | 2008.6.27—2011.6.23 | 56,000 | 68,320 | |
| 于蓉 | 董事会秘书 | 女 | 1971 | 硕士 | 2008.6.27—2010.1.14 | 56,000 | 68,320 | |
| | 副总经理 | | | | 2010.1.14—2011.6.23 | | | |
| 杨轩 | 人力资源总监 | 女 | 1969 | 硕士 | 2008.6.27—2011.6.23 | 56,000 | 68,320 | |
| 张晓鹏 | 董事会秘书 | 男 | 1972 | 硕士 | 2010.1.14—2011.6.23 | 0 | 0 | 注2 |
| 傅英杰 | 总建筑师 | 男 | 1966 | 博士 | 2010.11.8—2011.6.23 | 0 | 0 | 注3 |

注1：部分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。

注3：2010年11月8日，公司召开第五届董事会第三十七次会议，聘任傅英杰为公司总建筑师，聘期自2010年11月8日至2011年6月23日。

注4：公司部分高管期末持股增加是由于公司2010年7月实施资本公积金转增股本所致。

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，全国劳动模范，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、董事长；现任北京金融街投资（集团）有限公司党委书记、董事长。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、北京华融综合投资公司总经理。现任北京金融街投资（集团）有限公司党委副书记、副董事长、总经理。自2000年6月起任公司副董事长。

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

张海天：男，高级会计师，曾任北京金融街建设集团总会计师、公司监事会召集人。现任北京金融街投资（集团）有限公司总会计师。自2002年6月起任

公司董事。

刘世春：男，高级工程师，北京市西城区人大代表，北京第十九届“五四奖章”、首届“西城区十大杰出青年”、第八届“北京十大杰出青年”和第十一届“中国五四青年奖章”获得者。现任北京金融街投资（集团）有限公司董事、天津盛世鑫和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，曾任北京金融街建设集团党委办公室主任、公司监事。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、商法研究中心副主任，北京市、深圳市及珠海经济特区仲裁委员会仲裁员。自 2008 年 6 月起任公司独立董事。

（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。现任北京金融街投资（集团）有限公司风险总监。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。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，工会副主席。现任公司工会主席、史志办公室主任。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。

李敦嘉：男，高级审计师，现任公司财务总监。

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（北京）置地有限公司、金融街长安（北京）置

业有限公司、北京天叶信恒房地产开发有限公司执行董事，金融街（北京）商务园置业有限公司董事长、北京天石基业房地产开发有限公司、北京石开房地产开发有限公司董事。

于蓉：女，曾任公司证券部经理、证券事务代表、公司董事会秘书。现任公司副总经理、金融街重庆置业有限公司和金融街重庆融拓置业有限公司执行董事。

杨轩：女，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。现任公司董事会秘书。

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

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对高级管理人员的考核结果。

(4) 报告期内董事、监事、高级管理人员领取报酬情况

报告期内,公司董事、监事及高级管理人员实际从公司获得报酬总额为2,066万元,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 | 248 |
| 鞠瑾 | 副董事长 | 177 |
| 赵伟 | 董事 | 131 |
| 张海天 | 董事 | 132 |
| 刘世春 | 董事、总经理 | 223 |
| 艾颖丽 | 董事 | 127 |
| 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 | 95 |
| 王毅文 | 职工监事 | 38 |
| 高靓 | 常务副总经理 | 172 |
| 李敦嘉 | 财务总监 | 182 |
| 杨扬 | 副总经理 | 176 |
| 于蓉 | 副总经理 | 159 |
| 杨轩 | 人力资源总监 | 151 |
| 张晓鹏 | 董事会秘书 | 19 |
| 傅英杰 | 总建筑师 | 5 |

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

2010年1月14日,公司召开第五届董事会第二十四次会议,同意于蓉因工作原因辞去董事会秘书职务;聘任于蓉为公司副总经理、聘任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。

2010年11月8日,公司召开第五届董事会第三十七次会议,聘任傅英杰为公司总建筑师,聘期自2010年11月8日至2011年6月23日。

（二）公司员工情况

截止 2010 年 12 月 31 日，公司共有员工 1,781 人，其中大学本科及以上学历的 895 人，占员工总数的 50.25%，大专及以下学历的 886 人，占员工总数的 49.75%。

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 |
|---------|-------|---------|
| 经营与资产管理 | 805 | 46% |
| 工程技术人员 | 459 | 26% |
| 市场营销 | 249 | 14% |
| 行政管理 | 95 | 5% |
| 财务审计人员 | 94 | 5% |
| 人力资源 | 36 | 2% |
| 其他 | 43 | 2% |
| 合计 | 1781 | 100% |

六、公司治理结构

（一）公司治理结构基本情况

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

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

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

康发展奠定坚实的基础。

2、公司董事会运作规范，目前公司董事会已经成为目标明确，运转高效的公司决策机构。在人员构成方面，董事会成员均具有深厚的专业背景和丰富的工作经验，成员构成合理；在信息获取方面，董事会成员能够及时掌握国家政策变化以及公司生产经营中的各项信息；在履职能力提高方面，董事会成员积极参加监管部门的相关培训，熟悉掌握有关法律、法规，忠实、勤勉、尽责地履行职责。科学的人员结构、畅通的信息渠道和不断的学习，为董事会科学、前瞻决策提供了有力保证。在日常工作中，公司董事通过董事会、专业委员会等多种形式充分表达意见，并严格按照公司章程和相关议事规则规定的程序进行决策。

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

4、独立董事在公司决策中发挥重要作用。公司非常重视发挥独立董事的作用，先后聘请财务、法律、公司治理、企业管理等方面的专家为公司独立董事，为公司经营发展提出了大量宝贵意见。在公司管理工作中，独立董事对财务审计、重大关联交易、对外担保、高管聘任等事项进行了认真审查，发表了相关独立意见。同时，公司独立董事作为董事会审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会的召集人，在上述专业委员会的运作中发挥了积极作用。

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

6、公司与第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司不存在同业竞争。

（二）内幕信息知情人管理情况

公司制定了《内幕信息知情人登记制度》，明确了内幕信息定义，严格规定了公司内幕信息知情人的登记、保密等事项，从制度上加强了公司内幕信息和内幕信息知情人的管理工作。报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。

（三）独立董事情况

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

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 | 17 | 17 | 0 | 0 |
| 杜润平 | 17 | 17 | 0 | 0 |
| 汤欣 | 17 | 17 | 0 | 0 |

报告期内，没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) 公司与第一大股东在业务、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，公司第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司经营范围无房地产开发一项，公司与第一大股东业务分开。

2、资产分开情况

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

3、人员分开情况

公司董事长与总经理分开，不由同一人兼任。截至本报告披露日，公司有高级管理人员八名，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、一名人力资源总监、一名董事会秘书及一名总建筑师组成，公司高级管理人员均在公司领取工资。公司建立了独立的劳动、人力及薪酬等管理体系和完整规范的规章制度，公司拥有独立的员工队伍，这些员工均与公司签订劳动合同，在公司领取工资，与第一大股东及其附属企业完全分开。

4、机构分开情况

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

大股东机构完全分开。

5、财务分开情况

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

（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》等文件要求，公司积极开展内部控制相关工作。公司已经建立了较为完善的内部控制体系，在内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监控等内控要素方面取得了相应的工作成果，为经营管理依法合规、资产安全、财务报告及相关信息可靠等提供了保证。根据监管机关的要求，公司将在 2011 年试点施行《企业内部控制配套指引》，公司目前正加紧工作，全面推进该项工作的进行。

公司董事会及独立董事认为，截至 2010 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，保证了公司各项经营活动正常进行。

公司《内部控制自我评估报告》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、董事会及员工评定等多种手段考核高管人员的工作，督促高管人员积极履行自身职责。

2、报告期内公司激励基金制度的实施情况

2010 年 4 月 22 日，公司激励基金管理委员会召开了 2010 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：（1）《公司 2009 年激励基金提取过程说明》；（2）《2009 年公司董事及高管激励基金授予方案》；（3）《2009 年公司业务骨干激励基金授予方案》；（4）《公司 2005 年激励基金第二次解冻的议案》；（5）《公司 2006 年激励基金第一次解冻的议案》。

根据 2009 年度公司效益实现情况，2009 年度公司共提取应发放的税前激励基金总额为 3,823.80 万元，其中 3,059.04 万元应授予董事及高级管理人员，报告期内已授予 2,451.60 万元，已经提取尚未授予的 607.44 万元将转至下一年度授予完毕；其中 746.31 万元激励基金授予公司业务骨干，报告期内已授予 717.35 万元，已经提取尚未授予的 28.96 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。

七、股东大会情况简介

报告期内公司共召开一次股东大会，即 2009 年年度股东大会。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：

2009 年年度股东大会于 2010 年 5 月 11 日召开。公司 2009 年年度股东大会的决议公告于 2010 年 5 月 12 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

八、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）宏观经济及房地产市场发展情况

①宏观经济情况

2010 年我国经济实现稳定增长，居民收入持续提高。2010 年全国 GDP 同比增长 10.3%，全国城镇居民家庭人均总收入同比增长 11.5%，社会消费品零售总额同比增长 18.4%。

②房地产市场发展情况

根据国家统计局数据，全国 2010 年房地产市场情况如下：

表一：房地产投资情况统计表（2010 年）

| 指标 | 2010 年 | 2010 年较 2009 年增减 |
|---------------|--------|------------------|
| 土地购置面积（亿平方米） | 4.10 | 28.4% |
| 商品房施工面积（亿平方米） | 40.55 | 26.6% |
| 房地产开发投资额（万亿元） | 4.83 | 33.2% |

表二：房地产销售情况统计表（2010年）

| 指标 | 2010年 | 2010年较2009年增减 | 备注 |
|---------------|-------|---------------|--------------------|
| 商品房销售额（万亿元） | 5.25 | 18.3% | 增幅较2009年下降57.2个百分点 |
| 商品房销售面积（亿平方米） | 10.43 | 10.1% | 增幅较2009年下降32个百分点 |

2010年房地产市场的投资保持了较快增长。房地产市场投机投资性需求抑制明显，行业调控政策对住宅市场的影响逐步显现。

表三：商务地产发展情况统计表（2010年）

| 类别 | 指标 | 2010年数据 | 2010年较2009年增减 |
|--------|-------------|---------|---------------|
| 办公楼 | 投资额（亿元） | 1,807 | 31.2% |
| | 新开工面积（万平方米） | 3,678 | 28.6% |
| | 竣工面积（万平方米） | 1,748 | 5.8% |
| | 销售面积（万平方米） | 1,882 | 21.9% |
| | 销售额（亿元） | 2,149 | 31.2% |
| 商业营业用房 | 投资额（亿元） | 5,599 | 33.9% |
| | 新开工面积（万平方米） | 17,461 | 40.6% |
| | 竣工面积（万平方米） | 7,931 | 16.2% |
| | 销售面积（万平方米） | 6,921 | 29.9% |
| | 销售额（亿元） | 5,354 | 46.3% |

2010年，商务地产的投资和销售都实现了快速的增长，特别是商务地产销售的增长速度明显高于住宅的销售增长。

根据仲量联行研究数据，由于跨国公司增多，且国内企业开始追求高品质写字楼，导致2010年中国市场甲级写字楼需求增加，租金水平保持上涨趋势，空置率下降。同时，国内商业零售活动强劲，多数市场的租金水平呈现增长态势。

（2）房地产政策的变化

2010年初，全国住宅市场承接2009年的快速增长态势，成交量大幅提高，市场价格继续走高。为防止房价过快上涨，促进住宅行业的健康有序发展，国家出台了一系列旨在防止住宅市场过热的调控政策。2010年1月出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（“国十一条”），确定房地产行业调控基调；4月出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”），再到9月出台的“新国五条”，房地产调控政策从供需、信贷、税收、市场监管等多方面展开，有关部委及地方政府也分别出台了配套实施细则。政策调控通过差别化信贷政策和限购政策，抑制投资投机需求；通过增加土地供给及加大保障房建

设，增加市场供给数量和调整供给结构；通过土地开发、企业融资、房屋交易等环节加强市场管理，促进房地产市场的健康发展。

2、积极应对政策调整和市场变化，抓住机遇促进公司持续发展

报告期内，公司坚持“以科学发展观为指导，以可持续发展为核心，以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”的2010年工作指导思想，密切关注行业调控和市场变化，合理安排年度经营计划，通过统筹项目开发和销售节奏，不断提高自持物业经营能力，确保年度经营计划的完成，实现了公司持续健康发展。

报告期内，公司实现经营计划的主要措施如下：

(1) 加强政策研究和市场变化的反应速度，统筹安排项目开发、销售节奏，积极推进重点项目的销售，全年实现房产销售合同金额约162亿元。

(2) 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，通过项目收购、招拍挂等多种方式积极开展项目储备工作，获取新项目约202万平方米。

(3) 坚持以科学发展观为指导，通过转变和创新，不断强化和提升管理能力及市场竞争意识，打造绿色商务地产品牌。

(4) 加大销售回款速度，积极研究多种融资渠道和融资方式，积极探索在项目层面的合作模式，在合理控制资产负债率水平的情况下，确保公司现金流安全。

(5) 在保持业务积极发展的同时，强调公司的依法合规经营，强调公司的社会责任和法人责任，强调各种资源的有效利用，保证公司持续稳健的发展。

(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 | 归属于母公司所有者的净利润 |
|-------|------------|------------|---------------|
| 本报告期 | 811,029.39 | 226,037.51 | 178,244.28 |
| 上一报告期 | 623,148.52 | 188,549.20 | 136,564.13 |
| 增减比率 | 30.15% | 19.88% | 30.52% |

(1) 报告期内，公司按照年度经营计划合理安排开发进度，已销售房产开发项目中满足收入确认条件的项目较多，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；二是金融街购物中心二期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 | 同比增减 | 金额 | 同比增减 | 利润率 | 同比增减 |
| 房产开发 | 738,045.40 | 43.39% | 427,199.77 | 34.90% | 42.12% | 提高 3.64 个百分点 |
| 物业租赁 | 44,360.93 | 52.91% | 4,257.53 | 3.16% | 90.40% | 提高 4.63 个百分点 |
| 物业经营 | 28,623.07 | 17.94% | 18,692.22 | 5.01% | 34.70% | 提高 8.04 个百分点 |

(1) 报告期内，公司按照年度经营计划合理安排开发进度，已销售房产开发项目中满足收入确认条件的项目较多，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大幅上升，主要是由于金融街中心（A5）大厦和德胜国际中心分别于 2009 年 5 月和 3 月竣工，租期不满一年，而 2010 年租期为全年所致。

(3) 报告期内，公司物业经营收入上升，主要是公司所持物业经营项目逐步进入成熟运营期，通过加强对经营性物业的精细化管理，实现了物业经营收入和利润的增加。

3、公司按主要区域划分营业收入及利润

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 | 475,646.66 | 58.65% | 19.49% | 151,852.13 | 67.18% | 122,693.76 | 66.91% |
| 天津地区 | 200,542.12 | 24.73% | 34.14% | 52,585.33 | 23.26% | 46,810.97 | 25.53% |
| 重庆地区 | 83,369.36 | 10.28% | 242.38% | 17,863.80 | 7.90% | 12,723.98 | 6.94% |
| 惠州地区 | 49,581.16 | 6.11% | 67.29% | 3,353.00 | 1.48% | 891.43 | 0.49% |

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 86 万平方米，签约额约 162 亿元，签约额同比增长 54%；结算面积约 42 万平方米，实现营业收入约 74 亿元，营业收入同比增长 43.39%。

(2) 报告期内，公司经营物业状况

报告期内，公司继续持有已开业运营的金融街丽思卡尔顿酒店、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，公司已开业运营的经营物业共实现营业收入约 28,623 万元，同比增长 17.94%，从单个物业经营情况看，均在各自竞争组别中名列前茅。

公司拟持有的天津瑞吉酒店将于 2011 年下半年开业，建筑面积约为 7.6 万平方米。

(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（一期、二期）、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 32 万平方米。

报告期内，公司出租物业合计实现营业收入约 44,361 万元，同比增长 52.91%。公司出租物业实现的收入同比大幅度提高。

5、公司工程进度计划完成情况

2010 年，公司完成总开复工面积 289 万平方米，其中新开工面积 98 万平方米，竣工面积 74 万平方米。

公司在北京地区完成开复工面积 158 万平方米，开复工项目 20 个，其中新开工面积约 78 万平方米，竣工面积约 41 万平米，竣工项目 6 个。

公司在北京区域外完成开复工面积约 131 万平方米，开复工项目 11 个，其中新开工面积约 20 万平方米，竣工面积约 33 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 12.40%，向前五名供应商合计采购金额占年度采购总额的 38.81%。

7、公司项目情况

(1) 截至报告期末，公司拥有总建筑面积约 788 万平方米的可开发项目，具体情况如下：

| 所属地区 | 项目名称 | 功能 | 建筑面积 (平方米) |
|------|--------------|-----------|------------------|
| 北京 | 金融街 E6 地块 | 办公 | 87,900 |
| | 金融街 E6A 地块 | 办公 | |
| | 金融街 E9 项目 | 办公 | 72,000 |
| | 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 | 住宅 | 369,218 |
| | 西单美晟广场项目 | 商业、办公 | 111,124 |
| | 金色漫香林项目 | 住宅 | 289,107 |
| | 金色漫香郡项目 | 住宅 | 335,429 |
| | 金色漫香苑项目 | 住宅 | 281,323 |
| | 融华世家项目 | 住宅 | 27,776 |
| | 生物医药基地 11 号地 | 住宅 | 297,746 |
| | 通州商务园 B1 地块 | 商业、办公 | 332,442 |
| | 通州商务园 B2 地块 | 商业、办公 | |
| | | 合计 | — |
| 天津 | 环球金融中心项目（津门） | 公寓、商业 | 24,189 |
| | 环球金融中心项目（津塔） | 办公、商业 | 289,200 |
| | 大都会项目 | 办公、住宅 | 840,648 |
| | | 合计 | — |
| 重庆 | 融城华府项目 | 住宅 | 132,480 |
| | 金悦城项目 | 住宅 | 225,927 |
| | 金融中心项目 | 办公 | 122,438 |
| | 金融街融景城项目 | 住宅、办公 | 1,709,822 |
| | | 合计 | — |
| 惠州 | 惠州金海湾项目 | 住宅、商业及配套 | 2,140,666 |
| | 天后宫及凤池岛商业 | 商业 | 36,506 |
| | | 合计 | — |
| | 总计 | — | 7,879,979 |

(2) 截至报告期末，公司拥有建筑面积约 54 万平方米的自持物业，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 | 30,576 |
| | 丽思卡尔顿酒店 | 酒店 | 41,127 |
| | 金融街公寓 | 酒店式公寓 | 49,978 |
| | 金融家俱乐部 | 商业 | 5,381 |
| | 金融街购物中心 | 商业 | 89,000 |
| | 金融街购物中心二期 | 商业 | 22,573 |
| | 金树街项目 | 商业 | 8,110 |
| | C3 四合院 | 商业 | 2,081 |
| | 金融大厦 | 办公 | 12,825 |
| | 金阳大厦 | 办公 | 10,619 |
| | 其他零散写字楼 | 办公 | 8,307 |
| | 其他(车位及配套) | 配套 | 36,922 |
| | 合计 | | |
| 天津 | 天津瑞吉酒店 | 酒店 | 75,800 |
| 合计 | | | 75,800 |
| 重庆 | 嘉年华大厦项目 | 配套为主 | 13,930 |
| | 合计 | | |
| 惠州 | 惠州喜来登酒店 | 酒店 | 43,524 |
| | 合计 | | |
| 总计 | | | 540,753 |

注：天津瑞吉酒店预计 2011 年下半年开业。

(三) 公司财务状况分析

1、公司资产变动情况分析

截止 2010 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 2009 年 12 月 31 日所占比例未发生重大变化。

单位：万元

| 项目 | 2010 年度 | 占总资产比例 | 2009 年度 | 占总资产比例 | 变动比率 (百分点) |
|--------|--------------|--------|--------------|--------|------------|
| 货币资金 | 1,390,714.04 | 25.67% | 1,318,873.01 | 31.14% | -5.47 |
| 存货 | 2,845,236.01 | 52.53% | 1,854,952.48 | 43.80% | 8.73 |
| 投资性房地产 | 629,234.04 | 11.62% | 570,782.71 | 13.48% | -1.86 |
| 固定资产 | 165,031.52 | 3.05% | 164,339.14 | 3.88% | -0.83 |
| 短期借款 | 501,000.00 | 9.25% | 272,000.00 | 6.42% | 2.83 |
| 应付账款 | 146,490.48 | 2.70% | 150,054.15 | 3.54% | -0.84 |
| 预收款项 | 895,817.79 | 16.54% | 281,108.35 | 6.64% | 9.90 |
| 长期借款 | 955,391.29 | 17.64% | 771,447.42 | 18.21% | -0.57 |
| 应付债券 | 567,594.55 | 10.48% | 566,795.14 | 13.38% | -2.90 |

2、公司相关费用项目变动情况分析

单位：万元

| 项目 | 2010年 | 2009年 | 变动比例(%) | 主要变动因素 |
|-------|-----------|-----------|---------|-----------------------------------|
| 销售费用 | 27,481.82 | 16,475.63 | 66.80% | 报告期内在售项目及签约额相比上年同期大幅增加，导致销售代理费用增加 |
| 管理费用 | 40,276.79 | 32,586.92 | 23.60% | — |
| 财务费用 | 25,600.89 | 29,043.11 | -11.85% | — |
| 所得税费用 | 69,697.06 | 54,340.49 | 28.26% | — |

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-24.81亿元，2009年为-15.71亿元，主要原因一是报告期内公司项目购置支出97亿元及工程款支出42亿元，较上年同期项目购置支出47亿元及工程款支出30亿元增加较多；二是报告期内公司销售商品收到现金143亿元，较上年同期75亿元增加较多。

(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7.57亿元，2009年为-0.33亿元，主要是报告期内公司出售F1公寓、底商及收到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股权转让款等所致。

(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24.42亿元，2009年为74.94亿元，主要原因是本报告期新增借款较上年同期减少约63亿元所致。

(四) 公司主要子公司的经营状况及业绩

1、主要子公司经营状况

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 | 278,507.23 | 153,600.26 | 20,298.86 |
| 2 | 北京德胜投资有限责任公司 | 房地产开发、销售 | 5,000 | 123,082.20 | 101,992.88 | 4,253.48 |
| 3 | 金融街重庆置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 43,000 | 801,725.14 | 56,659.22 | 12,723.98 |
| 6 | 金融街惠州置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 43,000 | 213,865.92 | 40,870.09 | 4,931.45 |
| 7 | 金融街（天津）置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 95,000 | 304,842.30 | 103,752.83 | 8,518.25 |
| 8 | 金融街津门（天津）置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 59,500 | 172,734.78 | 104,864.36 | 29,372.78 |
| 9 | 金融街津塔（天津）置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 105,000 | 360,791.71 | 132,700.09 | 18,004.19 |

| | | | | | | |
|----|------------------|---------------|-----------|------------|------------|-----------|
| 10 | 金融街长安（北京）置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 100,000 | 483,091.20 | 95,572.71 | -4,403.86 |
| 11 | 北京金融街里兹置业有限公司 | 酒店管理 | 26,582.86 | 65,599.16 | 29,765.48 | -679.47 |
| 12 | 北京金融街购物中心有限公司 | 商场管理 | 43,771.43 | 243,571.82 | 124,961.03 | 3,523.38 |
| 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 | 182,067.28 | 81,026.60 | -500.28 |
| 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 | 239,386.87 | 19,910.65 | 19,503.84 |
| 15 | 北京奕环天和置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 14,000 | 171,864.57 | 16,408.18 | -1,694.15 |
| 16 | 北京金融街奕兴置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 14,000 | 251,480.70 | 122,818.28 | 10,006.40 |
| 17 | 金融街（北京）商务园置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 10,000 | 102,217.42 | 10,861.00 | 861.00 |

2、报告期内，对公司净利润影响达 10%以上子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 | 278,507.23 | 153,600.26 | 25,537.29 | 25,483.79 | 20,298.86 |
| 金融街津塔（天津）置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 105,000 | 360,791.71 | 132,700.09 | 67,669.10 | 24,071.29 | 18,004.19 |
| 金融街津门（天津）置业有限公司 | 房地产开发、销售 | 59,500 | 172,734.78 | 104,864.36 | 132,873.03 | 39,245.32 | 29,372.78 |
| 北京天石基业房地产开发有限公司 | 房地产开发、销售 | 1,000 | 239,386.87 | 19,910.65 | 92,006.86 | 25,813.92 | 19,503.84 |

（五）对公司未来发展的展望

1、总体展望

2011 年，国家宏观经济政策调整为积极的财政政策和稳健的货币政策，在合理收缩流动性的基础上，继续推进经济增长方式的转变和经济发展结构的调整。

2011 年初，国家及地方政府相继出台了一系列新的政策，如 2011 年 1 月 26 新“国八条”及各地方政府出台的实施细则，遏制部分城市住宅价格过快上涨。国家不断加大保障房建设力度，2011 年全国拟建设 1000 万套保障房，“十二五”期间拟建设 3600 万套保障房。住宅市场的政策调控实质是市场结构的调整和发展方式的转变，可以促进房地产行业健康发展。伴随宏观经济的持续增长、第三产业的发展、居民收入水平提高、城市化以及城市功能升级等因素，商务地产需求持续增加。

公司董事会认为，市场调控孕育着新的发展机会。公司将积极适应政策变化，创新业务发展模式，转变业务发展结构，继续加大商务地产的业务比重，加大持有物业的经营规模，加强资金安全，稳健发展。2011 年公司将继续坚持以商务地产为主导的发展战略，立足北京，面向全国重点城市，充分发挥商务地产核心能力和品牌优势，打造金融街绿色商务地产品牌，通过专业化经营、精细化管理，提升产品和服务质量，不断提高房地产开发和持有物业的盈利能力，推动公司的持续、稳定、健康发展。

2、2011 年公司经营工作计划

（1）2011 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，以依法合规，确保经营安全为前提，通过“转变”和“创新”，持续提高管理能力和经营能力，确保实现各项经营目标。

（2）2011 年公司工作的总体思路

2011 年公司将通过经营模式创新、服务理念提升、价值理念转变，提升市场竞争能力，确保实现公司年度经营计划目标。

（3）2011 年公司工作的主要目标

- ①保持营业收入和净利润较 2010 年实现稳定增长。
- ②全年计划开复工面积不低于 330 万平方米，实现竣工面积约 110 万平方米。
- ③全年计划安排项目投资约 160 亿元。

（4）2011 年工作的保障措施

①加强政策研究，提升对市场变化的反应速度，合理把握现有项目的开发、销售节奏，促进经营效益的持续提升。

②坚持商务地产为主导的战略，立足北京，在已经进入的城市进行深耕，以合理的价格积极增加以商务地产为主的项目储备，并逐步增加优质自持物业项目。

③实施稳健的财务政策，保持合理、安全的负债水平，加大销售签约和回款，积极研究探索多种融资渠道，确保财务稳健和现金流安全。

④创新商务地产经营模式，建立健全自持物业管理体系，通过经营管理能力的提升促进自持物业盈利水平的提高。

⑤积极转变经营方式。提升市场竞争能力，提高客户服务水平；加强管理能

力建设，提升管理效率；进一步落实绿色地产战略；持续推进多层次、多方面的战略合作。

⑥在保持公司业务积极发展的同时，全面推进公司内部控制体系建立健全，试点实施内部控制配套指引，依法合规经营保证公司持续稳健的发展。

（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 160 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、物业租赁收入和借款等融资渠道。

（七）报告期内投资情况

1、募集资金情况

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。

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 | 1,445.93 |
| 金融街 A5 项目 | 41,500.00 | 41,500.00 | 0.00 | 14,421.70 |
| 津塔项目 | 274,400.00 | 257,169.23 | 17,230.77 | 27,028.59 |
| 津门项目 | 131,500.00 | 131,500.00 | 0.00 | 42,159.55 |
| 惠州中区项目 | 340,246.90 | 71,789.66 | 268,457.24 | 14,561.08 |
| 合计 | 821,946.90 | 536,258.89 | 285,688.01 | 99,616.85 |

注：（1）金融街 A5 项目除表中出租收益外，本年度公允价值计量产生变动收益 8,932.81 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。

2、其他投资情况

（1）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，决定公司与北京通州商务园建设开发有限公司共同出资 10,000 万元，设立金融街（北京）商务园置业有限公司，其中公司出资 8,000 万元，占总股本的 80%，北京通州商务园建设开发有限公司出资 2,000 万元，占总股本的 20%。

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

称为金融街（北京）商务园置业有限公司，注册资本 10,000 万元。

（2）公司第五届董事会第三十次会议于 2010 年 6 月 3 日通过决议，决定公司全资子公司金融街重庆置业有限公司出资 10,000 万元设立其全资子公司金融街重庆融拓置业有限公司。

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金融街重庆融拓置业有限公司，注册资本 10,000 万元。

（3）公司第五届董事会第三十六次会议于 2010 年 10 月 27 日通过决议，决定公司出资 1 亿元，设立全资子公司金融街（北京）置地有限公司。

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金融街（北京）置地有限公司，注册资本人民币 10,000 万元。

（4）公司第五届董事会第三十六次会议于 2010 年 10 月 27 日通过决议，决定公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司以现金 4,544 万元收购北京天叶信恒房地产开发有限公司 100% 股权。

截至报告期末，金融街（北京）置地有限公司收购北京天叶信恒房地产开发有限公司 100% 股权事宜办理完毕。

（5）报告期内，公司实现项目投资约 147 亿元，总开复工面积 289 万平方米，竣工面积 74 万平方米。其中在北京地区开复工项目 20 个，开复工面积 158 万平方米，竣工面积 41 万平米；在北京区域外开复工项目 11 个，开复工面积 131 万平方米，竣工 33 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（一、二期）、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 23 万平米。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 35,310.54 万元，其中 2010 年新计入投资性房地产（金融街购物中心二期）产生公允价值变动损益 24,118.94 万元，原投资性房地产项目产生公允价值变动损益 11,191.60 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 | 11,709.49 | - | -3,329.96 | 565.20 | - | - | 8,944.72 |
| 金融资产小计 | 11,709.49 | - | -3,329.96 | 565.20 | - | - | 8,944.72 |
| 金融负债 | | | | | | | - |
| 投资性房地产 | 570,782.71 | 35,310.54 | - | 26,237.25 | 3,096.46 | - | 629,234.04 |
| 生产性生物资产 | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 582,492.19 | 35,310.54 | -3,329.96 | 26,802.45 | 3,096.46 | - | 638,178.76 |

(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,公司董事会共召开十七次董事会会议,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二十四次会议于2010年1月14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票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《金融街控股股份有限公司组织管控优化方案》、《关于于蓉辞去董事会秘书及聘任张晓鹏为董事会秘书的议案》和《关于聘任于蓉为公司副总经理的议案》。上述议案决议已于2010年1月15日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

以9票赞成、0票反对、0票弃权表决通过了《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股权处置方案》。

报告期内,公司以合计6.28亿元转让了公司持有的金融街南昌置业有限公司67.36%的股权和金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司85%的股权。

(2) 公司第五届董事会第二十五次会议于2010年2月27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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议有效。

以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决通过了《关于参与大兴区亦庄住宅

及商业(X1-1B)项目公开挂牌程序的议案》、《关于参与重庆长安二厂项目国有土地使用权竞买活动的议案》和《关于参与合肥政务区天鹅湖项目国有土地使用权竞买的议案》。

(3) 公司第五届董事会第二十六次会议于 2010 年 4 月 1 日召开。本次会议决议已于 2010 年 4 月 6 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(4) 公司第五届董事会第二十七次会议于 2010 年 4 月 28 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事八名，董事长王功伟因公出差，书面委托副董事长鞠瑾代为主持会议并行使表决权。公司监事会成员及高级管理人员列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司 2010 年第一季度报告》。

(5) 公司第五届董事会第二十八次会议于 2010 年 5 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司参与昌平北七家工业区配套住宅项目投标的议案》和《关于公司参与房山长阳起步区 8#西侧地块投标的议案》。

(6) 公司第五届董事会第二十九次会议于 2010 年 5 月 31 日以通讯表决的方式召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司销售类项目内部优惠方案的议案》。

(7) 公司第五届董事会第三十次会议于 2010 年 6 月 3 日以通讯表决的方式召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于成立金融街重庆融拓置业有限公司的议案》。

(8) 公司第五届董事会第三十一次会议于 2010 年 7 月 12 日以通讯表决的方

式召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《金融街惠州置业有限公司参与“广东扶贫济困日”活动捐款 200 万元的议案》。

(9) 公司第五届董事会第三十二次会议于 2010 年 8 月 9 日以通讯表决的方式召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于向深圳发展银行股份有限公司申请人民币 3 亿元借款的议案》；

(10) 公司第五届董事会第三十三次会议于 2010 年 8 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《2010 年半年度报告》及《公司 2010 年下半年经营工作计划》。

(11) 公司第五届董事会第三十四次会议于 2010 年 9 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票表决通过了《公司金色漫香林项目引入八中亦庄分校相关事宜的议案》、《公司参与北京市广安产业园核心区项目投资开发建设的议案》。

(12) 公司第五届董事会第三十五次会议于 2010 年 9 月 29 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员及部分高级管理人员列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司为全资子公司金融街津塔（天津）置业有限公司银行借款提供担保的议案》。该项决议已于 2010 年 10 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

以 7 票赞成、2 票回避、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司全资子公司北京金融街购物中心有限公司与金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司关联交易的议案》，关联董事王功伟、鞠瑾回避表决。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司参与金融街 E2 项目土地获取的议案》、《公司全资子公司金融街重庆置业有限公司向“捐资造林”活动捐款 150 万元的议案》。

(13) 公司第五届董事会第三十六次会议于 2010 年 10 月 27 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《公司第三季度报告》、《关于收购北京天叶信恒房地产开发有限公司 100%股权的议案》和《公司与汉威资本管理有限公司共同发起设立“中国办公楼项目开发基金”的议案》。

(14) 公司第五届董事会第三十七次会议于 2010 年 11 月 8 日召开。本次会议决议已于 2010 年 11 月 10 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(15) 公司第五届董事会第三十八次会议于 2010 年 11 月 22 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司全资子公司金融街重庆置业有限公司参与重庆江北嘴 A08 地块土地获取的议案》。

(16) 公司第五届董事会第三十九次会议于 2010 年 12 月 6 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司向杭州银行、华夏银行申请银团贷款的议案》和《关于公司全资子公司北京奕环天和置业有限公司为公司银行借款提供担保的议案》。

(17) 公司第五届董事会第四十次会议于 2010 年 12 月 13 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。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于参与北京市大兴区生物医药基地东配套 11 号地土地获取的议案》、《关于参与北京市大兴区亦庄新城 X1-3 地块土地获取的议案》和《关于公司全资子公司金融街重庆置业有限公司参与重庆江北嘴 B19-1 地块土地获取的议案》。

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 15 次会议、审计委员会召开 7 次会议、治理委员会召开 3 次会议、提名委员会召开 1 次会议、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 7 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 2010 年第一次会议于 2010 年 1 月 25 日召开。

审议通过了《公司 2009 年度财务报表（未审计）以及关于 2009 年会计报表的事项说明》、《公司 2009 年度报告审计工作总体安排》和《董事会审计委员会 2009 年工作总结和 2010 年工作计划》。

②第五届董事会审计委员会 2010 年第二次会议于 2010 年 3 月 5 日召开。

审议通过了《经会计师事务所初步审计的公司 2009 年度财务报表及附注》、《公司审计部 2009 年工作总结和 2010 年工作计划》。

③第五届董事会审计委员会 2010 年第三次会议于 2010 年 3 月 15 日召开

审议通过了《公司自持物业市场价值估值之调研报告》、《公司 2009 年年度报告及财务报告》、《公司审计部对 2009 年年度财务报告的审阅报告》、《公司 2009 年内控控制自我评估报告》、《公司截至 2009 年 12 月 31 日募集资金使用情况的审计报告》、《审计委员会关于会计师事务所对公司 2009 年度审计工作的总结报告》和《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 2010 年第四次会议于 2010 年 4 月 22 日召开

审议通过了《公司 2010 年一季度财务报告》和《公司 2010 年第一季度报告》。

⑤第五届董事会审计委员会 2010 年第五次会议于 2010 年 7 月 8 日召开

审议通过了公司分业管理报表编制的分类方法。

⑥第五届董事会审计委员会 2010 年第六次会议于 2010 年 8 月 9 日召开

审议通过了《公司 2010 年半年度财务报告》、《公司 2010 年半年度报告》

⑦第五届董事会审计委员会 2010 年第七次会议于 2010 年 10 月 22 日召开

审议通过了审议通过了《公司 2010 年三季度财务报告》、《公司 2010 年第三季度报告》。

⑧审计委员会对中瑞岳华会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作总结

根据公司 2009 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 2010 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 2010 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

2010年10月9日-2010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。

2011年1月18日，审计委员会收到中瑞岳华会计师事务所提交的对公司2010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2011年1月22日正式召开2011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2010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2011年1月4日开始正式进场审计，2011年2月24日提交2010年度审计报告初稿给审计委员会审阅，3月14日提交2010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

2011年1月22日，审计委员会收到公司提交的2010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公司2010年度主要财务数据、关于2010年会计报表的事项说明和公司经营概况等内容和公司将在2011年全面施行18个内控配套指引的相关事项。

经过仔细的审阅和充分的讨论，审计委员会同意公司编制的2010年度财务报告（未经审计）并同意以此财务报告为基础开展2010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，2011年1月20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。2011年2月24日,中瑞岳华会计师事务所对公司2010年度审计的现场工作结束。

2011年2月24日,审计委员会召开2011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投资性房地产公允价值变动损益等事项的确认依据,会计师事务所在现场解答了审计委员会的疑问。

审计结果

2011年3月14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2010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2010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标准无保留意见的2010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2010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2010年度审计工作。

3、报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2009 年度利润分配方案实施情况

2010年5月11日召开的公司2009年年度股东大会审议通过了以公司2009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),以资本公积金向全体股东每10股转增2.2股的利润分配方案。

公司董事会于2010年6月29日披露了2009年度分红派息及资本公积金转增股本实施公告(详见2010年6月29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2010年7月5日为股权登记日,

实施 2009 年度公司利润分配方案，股东现金红利于 2010 年 7 月 6 日到达股东帐户。

(2) 为公司子公司银行借款提供担保实施情况

公司 2009 年年度股东大会于 2010 年 5 月 11 日通过决议，同意公司 2010 年度为控股子公司的新增银行借款提供担保，同意 2010 年度新增担保总额不超过 90 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 30 亿元担保额度。

报告期内，公司根据上述决议为控股子公司银行借款提供担保合计为 2 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合计 2 亿元，在股东大会决议批准的额度之内。

(十) 2010 年度公司利润分配预案

公司于 2011 年 4 月 6 日召开了五届四十六次董事会会议，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 2010 年度利润分配预案：

①2010 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 178,244.28 万元，其中母公司净利润为 89,097.63 万元。

②加上年初未分配利润，2010 年度公司合并报表可供分配利润为 565,645.83 万元，其中母公司可供分配利润为 218,954.66 万元。

③2010 年度提取盈余公积 8,909.76 万元。

④公司 2010 年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至 2010 年 12 月 31 日公司总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金 2.5 元（含税）。

(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 |
|------|----------------|------------------------|----------------------------|
| 2007 | 413,535,493.20 | 730,186,828.84 | 56.63% |
| 2008 | 372,181,943.85 | 1,039,379,496.68 | 35.81% |
| 2009 | 372,181,943.85 | 1,365,641,320.30 | 27.25% |

(十二) 公司选定的信息披露刊物

公司 2010 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[2011]第 0771 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”）2010 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2010 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 2010 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不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 2010 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 2010 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 2010 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：潘帅

中国注册会计师：范晓红

2011 年 4 月 6 日

上市公司2010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：人民币元 | | | | | | | |
|------------------|----------------------|---------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|-------|
| 资金占用方类别 | 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 | 2010年期初占用资金余额 | 2010年度占用累计发生额 | 2010年度偿还累计发生额 | 2010年期末占用资金余额 | 占用形成原因 | 占用性质 |
| 控股股东、实际控制人及其附属企业 | | | | | | | | | |
| 小计 | — | — | — | | | | | — | — |
| 关联自然人及其控制的法人 | | | | | | | | | |
| 小计 | — | — | — | | | | | — | — |
| 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 | 10,167,600.00 | | | 10,167,600.00 | 销售款 | 经营性往来 |
| | 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 同受同一关键管理人员控制 | 预付账款 | | 2,000,000.00 | | 2,000,000.00 | 物业启动费 | 经营性往来 |
| | 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 同受同一关键管理人员控制 | 其他应收款 | | 816,944.44 | 466,944.44 | 350,000.00 | 预付管理费 | 经营性往来 |
| | 北京石开房地产开发有限公司 | 合营企业 | 其他应收款 | | 978,610.78 | | 978,610.78 | 借款担保费 | 经营性往来 |
| 小计 | — | — | — | 10,167,600.00 | 3,795,555.22 | 466,944.44 | 13,496,210.78 | — | — |
| 上市公司的子公司及其附属企业 | | | | | | | | | |
| 小计 | — | — | — | | | | | — | — |
| 总计 | — | — | — | 10,167,600.00 | 3,795,555.22 | 466,944.44 | 13,496,210.78 | — | — |

(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”)和证监发[2003]56号《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》(简称“56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56号文件的精神,公司编制了截止2010年12月31日公司控股股东及其他关联方占用资金情况表。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非经营性资金占用情况。

根据56号文件和120号文《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56号文件和120号文、《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 56 号文件和 120 号文件的要求，落实了公司对外担保的审批程序，不存在控股股东及其关联方非经营性资金占用情况，维护了广大投资者的利益。

独立董事：杨志国、杜润平、汤欣

2011 年 4 月 6 日

九、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，依法独立履行各项职责，行使了对公司经营管理及董事、高级管理人员的监督职能，维护了股东的合法权益。本年度监事会召开会议四次，列席董事会会议十七次，审查公司定期报告，对董事会的决策程序进行监督。通过采取定期听取汇报与不定期进行抽查相结合的办法，督促公司董事会和经营管理班子依法运作，确保公司财务规范运行。

报告期内监事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内公司监事会共召开四次会议，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八次会议于 2010 年 4 月 1 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《2009 年公司监事会工作报告》；
- （2）审议通过了公司《2009 年年度报告正文及摘要》；
- （3）审议通过了《公司内部控制自我评价报告》。

公司于 2010 年 4 月 6 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九次会议于 2010 年 4 月 28 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《2010 年第一季度报告》。

3、公司第五届监事会第十次会议于 2010 年 8 月 17 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 2010 年半年度报告》。

4、公司第五届监事会第十一次会议于 2010 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 2010 年第三季度报告》。

（二）公司监事会对公司下列经营事项的独立意见

1、监督公司依法运作

公司监事会认为，公司决策程序合法、合规，已经建立了较为完善的内部控制制度，董事会出具的 2010 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 2010 年的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用的情况

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

4、收购、出售资产的情况

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

5、关联交易的情况

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

十、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，无关联方资金占用情况发生。

（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 | 丽思卡尔顿集团 | 2006 年 10 月 | 对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有 |

| | | | |
|-----------|--------------|------------------|---|
| 思卡尔顿酒店 | | —2026年12月 | 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。 |
| 天津金融街瑞吉酒店 | 喜来登海外管理公司 | 2011年9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等。 |

2、重大担保事项

(1) 按揭担保情况

公司属于房地产开发行业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额合计为 120,320 万元。

(2) 其他担保情况

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

单位：万元

| 担保对象 | 关联关系 | 担保余额 |
|-----------------|------|---------|
| 金融街长安（北京）置业有限公司 | 子公司 | 132,270 |
| 北京金晟惠房地产开发有限公司 | 子公司 | 100,000 |
| 金融街奕兴置业有限公司 | 子公司 | 35,200 |
| 金融街购物中心有限公司 | 子公司 | 61,500 |
| 金融街惠州置业有限公司 | 子公司 | 37,000 |
| 金融街（北京）置业有限公司 | 子公司 | 10,000 |
| 金融街津塔（天津）置业有限公司 | 子公司 | 3,455 |
| 金融街重庆置业有限公司 | 子公司 | 31,815 |
| 北京通州商务园开发建设有限公司 | 参股公司 | 28,125 |
| 合计 | | 439,365 |

截止报告期末，上述对子公司、参股公司的担保余额为 439,365 万元，占公司 2010 年 12 月 31 日经审计净资产的比例为 26.00%。

(3) 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 | 11,749,405.94 | 0.03% | 71,111,499.69 | 1,165,762.29 | -17,409,799.46 | 可供出售金融资产 | 受让 |
| 600999 | 招商证券 | 1,411,303.70 | 0.03% | 18,335,685.13 | 483,536.00 | -7,564,920.72 | 可供出售金融资产 | 受让 |
| 合计 | | 13,160,709.64 | — | 89,447,184.82 | 1,649,298.29 | -24,974,720.18 | - | - |

（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投资（集团）有限公司一家，承诺事项如下：

1、持续到报告期内的承诺事项说明

北京金融街投资（集团）有限公司在公司《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投资（集团）有限公司严格履行了承诺。

2、公司持股 5%以上股东追加股份限售承诺的情况

北京金融街投资（集团）有限公司是唯一持有公司 5%以上股份的股东，报告期内，北京金融街投资（集团）有限公司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 2009 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 2010 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公司负责公司 2010 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 4 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

公司高度重视投资者关系工作，设立了专业部门和人员，开展投资者关系工作，积极组织、参加有关投资者交流活动。公司一向致力于公开、公平、公正地披露信息，努力提高信息披露质量，保护投资者合法权益。报告期内，公司根据《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》和电子邮箱沟通等，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、网上投资者交流和电子邮箱沟通、举办或参与投资者交流会、接待投资者来访等方式开展投资者关系工作。

2010 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 |
|--------------------|-------|------|-----------------|--|
| 2010 年 1 月 7 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 长盛基金 | （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。 |
| 2010 年 1 月 21 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 鹏华基金、长城基金 | |
| 2010 年 3 月 10 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 国泰君安 | |
| 2010 年 4 月 29 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 银河证券 | |
| 2010 年 4 月 30 日 | 公司所在地 | 实地调研 | Acru Asset | |
| 2010 年 5 月 4 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 北京瑞盛投资 | |
| 2010 年 5 月 5 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 国泰基金、中信证券 | |
| 2010 年 5 月 13-15 日 | 青岛 | 现场交流 | 中银国际年度投资策略会参会机构 | |
| 2010 年 5 月 14 日 | 公司所在地 | 实地调研 | 中信证券、华夏基金 | |
| 2010 年 5 月 17-19 日 | 香港 | 现场交流 | 申万全球中企年会参会机构 | |
| 2010 年 5 月 21 日 | 北京 | 现场交流 | 东方证券专场策略会参会机构 | |

| | | | |
|-----------------|---------------|------|---|
| 2010年5月26日 | 公司所在地 | 实地调研 | 中信建投、华商基金、中欧基金 |
| 2010年5月27日 | 天津环球金融中心项目所在地 | 实地调研 | Invesco Hong Kong、美林国际 |
| 2010年5月31日-6月1日 | 呼和浩特 | 现场交流 | 瑞银中期投资策略会参会机构 |
| 2010年5月31日 | 公司所在地 | 实地调研 | 高华证券客户 Broad Peak |
| 2010年6月2-3日 | 上海 | 现场交流 | 中投证券中期投资策略会参会机构 |
| 2010年6月10-11日 | 深圳 | 现场交流 | 光大证券中期投资策略会参会机构 |
| 2010年6月21日 | 公司所在地 | 实地调研 | 交银施罗德基金 |
| 2010年6月22-23日 | 深圳 | 现场交流 | 招商证券中期投资策略会参会机构 |
| 2010年6月23-25日 | 上海浦东香格里拉大酒店 | 现场交流 | 瑞信2010年中国投资年会 (China Investment Conference, 简称CIC) 参会机构 |
| 2010年7月9日 | 公司所在地 | 实地调研 | 兴业证券、广州证券 |
| 2010年7月13日 | 公司所在地 | 实地调研 | 中信证券及基金客户 |
| 2010年7月15日 | 公司所在地 | 实地调研 | 广发证券 |
| 2010年7月15日 | 公司所在地 | 实地调研 | 中银国际证券、建信基金 |
| 2010年7月22日 | 深圳 | 现场交流 | 中信证券中期策略会地产专场参会机构 |
| 2010年7月29日 | 公司所在地 | 实地调研 | 渣打银行(香港)有限公司证券分析部门 |
| 2010年8月19日 | 公司所在地 | 电话会议 | 招商证券客户 |
| 2010年8月31日 | 公司所在地 | 现场交流 | 招商证券、华夏基金、新华基金、华商基金、中金公司、合众人寿、中再资产 |
| 2010年8月31日 | 公司所在地 | 实地调研 | 国金证券、国泰基金 |
| 2010年9月9日 | 公司所在地 | 实地调研 | 湘财证券 |
| 2010年9月14日 | 公司所在地 | 实地调研 | 银华基金 |
| 2010年10月9日 | 公司所在地 | 实地调研 | 中金公司 |
| 2010年10月11日 | 公司所在地 | 实地调研 | Absolute Asia Asset Management、沛达投资 |
| 2010年10月19日 | 公司所在地 | 实地调研 | 中国人寿资产管理公司、光大证券 |
| 2010年10月20日 | 公司所在地 | 实地调研 | 平安证券 |
| 2010年10月29日 | 公司所在地 | 实地调研 | 易方达基金、东方证券 |
| 2010年11月4日 | 公司所在地 | 实地调研 | 海通证券、方正证券、财通证券 |
| 2010年11月9日 | 公司所在地 | 实地调研 | 长信基金 |
| 2010年11月18日 | 公司所在地 | 实地调研 | 广发证券 |
| 2010年12月2日 | 北京 | 现场交流 | 光大证券年度投资策略会参会机构 |
| 2010年12月9-10日 | 三亚 | 现场交流 | 国泰君安证券年度投资策略会参会机构 |
| 2010年12月9-10日 | 北京 | 现场交流 | 中信建投证券年度投资策略会参会机构 |
| 2010年12月14-15日 | 深圳 | 现场交流 | 招商证券年度投资策略会参会机构 |
| 2010年12月16-17日 | 深圳 | 现场交流 | 安信证券年度投资策略会参会机构 |
| 2010年12月16-17日 | 桂林 | 现场交流 | 中信证券年度投资策略会参会机构 |
| 2010年12月22-23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

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2010年1月15日、2010年1月28日、2010年3月9日、2010年4月6日、2010年4月29日、2010年5月12日、2010年5月20日、2010年5月27日、2010年6月29日、2010年8月27日、2010年10月8日、2010年11月10日、2010年12月1日、2010年12月22日、2010年12月24日、2011年1月4日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登的公告。

（十二）或有事项

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2010年12月31日，公司按照持股比例对商务园公司其提供担保，担保额为28,125万元。

（十三）期后事项

2011年1月，公司收到独立董事杨志国先生的《辞职申请》。根据杨志国先生所在单位最近出台的相关规定，杨志国先生申请辞去公司独立董事职务。根据证监会证监发[2001]102号《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中关于独立董事辞职的相关规定，因杨志国先生辞职导致公司董事会中独立董事所占的比例低于制度规定的最低要求，杨志国先生的辞职报告应当在下任独立董事填补其缺额后生效。

十一、财务报告

审计报告

中瑞岳华审字[2011]第 03592 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（简称“贵公司”）及其子公司（统称“贵集团”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2010 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东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 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况、以及 2010 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：潘帅

中国·北京

中国注册会计师：范晓红

2011 年 4 月 6 日

合并资产负债表

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年12月31日

金额单位: 人民币元

| 项目 | 注释 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 七、1 | 13,907,140,440.19 | 13,188,730,074.61 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | 七、2 | 94,941,445.00 | |
| 应收账款 | 七、3 | 309,074,483.49 | 539,641,606.26 |
| 预付款项 | 七、5 | 1,102,874,128.28 | 220,251,261.68 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 七、4 | 84,774,462.13 | 608,707,465.81 |
| 存货 | 七、6 | 28,452,360,063.63 | 18,549,524,774.73 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 七、7 | 831,642,334.95 | 271,843,499.55 |
| 流动资产合计 | | 44,782,807,357.67 | 33,378,698,682.64 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | 七、8 | 89,447,184.82 | 117,094,856.58 |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 七、9 | 317,659,638.72 | 311,691,442.09 |
| 投资性房地产 | 七、10 | 6,292,340,383.54 | 5,707,827,056.49 |
| 固定资产 | 七、11 | 1,650,315,244.94 | 1,643,391,444.87 |
| 在建工程 | 七、12 | 976,207.00 | 35,079,197.72 |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | 七、13 | 594,014,813.02 | 684,180,261.59 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | 七、14 | | 468,380.93 |
| 长期待摊费用 | 七、15 | 651,273.78 | 345,219.07 |
| 递延所得税资产 | 七、16 | 185,116,628.68 | 172,875,019.80 |
| 其他非流动资产 | 七、18 | 254,785,739.25 | 302,401,797.93 |
| 非流动资产合计 | | 9,385,307,113.75 | 8,975,354,677.07 |
| 资产总计 | | 54,168,114,471.42 | 42,354,053,359.71 |

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

合并资产负债表(续)

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年12月31日

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 七、20 | 5,010,000,000.00 | 2,720,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 七、21 | 1,464,904,804.68 | 1,500,541,510.35 |
| 预收款项 | 七、22 | 8,958,177,919.69 | 2,811,083,547.75 |
| 应付职工薪酬 | 七、23 | 113,328,357.10 | 61,885,461.23 |
| 应交税费 | 七、24 | 1,568,519,519.16 | 1,083,779,143.85 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | 七、25 | 2,685,717,530.50 | 2,790,450,400.27 |
| 一年内到期的非流动负债 | 七、26 | 1,110,000,000.00 | 1,380,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 20,910,648,131.13 | 12,347,740,063.45 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 七、27 | 9,553,912,928.32 | 7,714,474,168.10 |
| 应付债券 | 七、28 | 5,675,945,517.64 | 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 | 七、16 | 784,556,503.87 | 680,297,015.14 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 16,014,414,949.83 | 14,062,722,604.22 |
| 负债合计 | | 36,925,063,080.96 | 26,410,462,667.67 |
| 所有者权益(或股东权益): | | | |
| 股本 | 七、29 | 3,027,079,809.00 | 2,481,212,959.00 |
| 资本公积 | 七、30 | 7,644,922,282.86 | 8,215,763,853.04 |
| 减: 库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 七、31 | 572,191,434.74 | 483,093,801.06 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 七、32 | 5,656,458,299.68 | 4,335,295,077.95 |
| 外币报表折算差额 | | | |
| 归属于母公司股东的所有者权益合计 | | 16,900,651,826.28 | 15,515,365,691.05 |
| 少数股东权益 | | 342,399,564.18 | 428,225,000.99 |
| 所有者权益合计 | | 17,243,051,390.46 | 15,943,590,692.04 |
| 负债和所有者权益总计 | | 54,168,114,471.42 | 42,354,053,359.71 |

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

母公司资产负债表

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年12月31日

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | | 8,812,792,881.40 | 10,727,855,876.53 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 十三、1 | 51,127,868.47 | 131,067,744.92 |
| 预付款项 | | 33,315,864.88 | 35,569,426.92 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 十三、2 | 11,259,125,136.59 | 7,274,700,880.47 |
| 存货 | | 4,816,432,645.84 | 1,934,383,108.80 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 19,130,221.43 | 63,622,636.64 |
| 流动资产合计 | | 24,991,924,618.61 | 20,167,199,674.28 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | | 89,447,184.82 | 117,094,856.58 |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 十三、3 | 6,694,612,286.32 | 7,110,721,639.73 |
| 投资性房地产 | | 1,688,164,232.76 | 1,189,584,229.76 |
| 固定资产 | | 785,206,176.15 | 785,369,223.05 |
| 在建工程 | | | 30,997,156.92 |
| 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 | | 247,909,587.31 | 324,718,490.56 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 51,078,602.30 | 125,837,538.32 |
| 其他非流动资产 | | 254,785,739.25 | 302,401,797.93 |
| 非流动资产合计 | | 9,811,203,808.91 | 9,986,724,932.85 |
| 资产总计 | | 34,803,128,427.52 | 30,153,924,607.13 |

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

母公司资产负债表(续)

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年12月31日

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | 4,000,000,000.00 | 2,700,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 674,607,411.92 | 763,607,192.94 |
| 预收款项 | | 283,711,102.66 | 415,576,265.89 |
| 应付职工薪酬 | | 87,087,549.83 | 42,390,106.68 |
| 应交税费 | | 158,460,511.85 | 340,862,614.89 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | | 5,593,644,321.63 | 2,256,066,277.25 |
| 一年内到期的非流动负债 | | 900,000,000.00 | 1,210,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 11,697,510,897.89 | 7,728,502,457.65 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | | 3,696,159,929.47 | 3,578,474,168.10 |
| 应付债券 | | 5,675,945,517.64 | 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 | | 262,312,466.36 | 201,616,616.97 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 9,634,417,913.47 | 9,448,042,206.05 |
| 负债合计 | | 21,331,928,811.36 | 17,176,544,663.70 |
| 所有者权益(或股东权益): | | | |
| 股本 | | 3,027,079,809.00 | 2,481,212,959.00 |
| 资本公积 | | 7,682,381,814.05 | 8,253,223,384.23 |
| 减: 库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 572,191,434.74 | 483,093,801.06 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 2,189,546,558.37 | 1,759,849,799.14 |
| 外币报表折算差额 | | | |
| 所有者权益合计 | | 13,471,199,616.16 | 12,977,379,943.43 |
| 负债和所有者权益总计 | | 34,803,128,427.52 | 30,153,924,607.13 |

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

合并利润表

编制单位: 金融街控股股份有限公司 2010年1-12月 金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | | 8,110,293,915.98 | 6,231,485,195.74 |
| 其中: 营业收入 | 七、33 | 8,110,293,915.98 | 6,231,485,195.74 |
| 二、营业总成本 | | 6,236,302,846.96 | 5,315,360,659.80 |
| 其中: 营业成本 | 七、33 | 4,501,495,181.89 | 3,797,115,276.97 |
| 营业税金及附加 | 七、34 | 943,134,143.59 | 846,869,733.40 |
| 销售费用 | 七、35 | 274,818,196.30 | 164,756,267.92 |
| 管理费用 | 七、36 | 402,767,941.96 | 325,869,202.71 |
| 财务费用 | 七、37 | 256,008,912.46 | 290,431,147.01 |
| 资产减值损失 | 七、40 | -141,921,529.24 | -109,680,968.21 |
| 加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列) | 七、38 | 353,105,395.36 | 778,431,568.75 |
| 投资收益 (损失以“-”号填列) | 七、39 | 33,278,640.24 | 190,935,857.78 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | 5,988,196.63 | -5,046,993.94 |
| 三、营业利润 (亏损以“-”号填列) | | 2,260,375,104.62 | 1,885,491,962.47 |
| 加: 营业外收入 | 七、41 | 284,881,470.44 | 36,462,362.43 |
| 减: 营业外支出 | 七、42 | 14,669,426.77 | 4,493,069.45 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | 七、42 | 51,986.86 | 55,477.23 |
| 四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列) | | 2,530,587,148.29 | 1,917,461,255.45 |
| 减: 所得税费用 | 七、43 | 696,970,561.48 | 543,404,913.67 |
| 五、净利润 (净亏损以“-”号填列) | | 1,833,616,586.81 | 1,374,056,341.78 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 1,782,442,799.26 | 1,365,641,320.30 |
| 少数股东损益 | | 51,173,787.55 | 8,415,021.48 |
| 六、每股收益: | | | |
| (一) 基本每股收益 | 七、44 | 0.59 | 0.45 |
| (二) 稀释每股收益 | 七、44 | 0.59 | 0.45 |
| 七、其他综合收益 | 七、45 | -24,974,720.18 | 14,813,797.91 |
| 八、综合收益总额 | | 1,808,641,866.63 | 1,388,870,139.69 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 1,757,468,079.08 | 1,380,455,118.21 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 51,173,787.55 | 8,415,021.48 |

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

母公司利润表

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年1-12月

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------|------|------------------|-----------------|
| 一、营业总收入 | | 1,946,035,924.91 | 204,956,538.26 |
| 其中: 营业收入 | 十三、4 | 1,946,035,924.91 | 204,956,538.26 |
| 二、营业总成本 | | 1,269,263,693.95 | 462,481,855.41 |
| 其中: 营业成本 | 十三、4 | 1,124,231,254.68 | 83,006,925.98 |
| 营业税金及附加 | | 148,845,563.18 | 149,484,092.14 |
| 销售费用 | | 28,890,589.40 | 14,873,591.58 |
| 管理费用 | | 187,284,085.13 | 161,592,252.08 |
| 财务费用 | | -75,495,657.61 | 174,379,799.83 |
| 资产减值损失 | | -144,492,140.83 | -120,854,806.20 |
| 加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | 263,199,146.48 | 5,809,090.62 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 十三、5 | 92,019,471.14 | 130,881,863.61 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 1,031,990,848.58 | -120,834,362.92 |
| 加: 营业外收入 | | 140,267,849.55 | 2,057,342.91 |
| 减: 营业外支出 | | 2,115,929.75 | 652,372.78 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | 47,700.12 | |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 1,170,142,768.38 | -119,429,392.79 |
| 减: 所得税费用 | | 279,166,431.62 | -33,110,533.05 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 890,976,336.76 | -86,318,859.74 |
| 六、每股收益: | | | |
| (一)基本每股收益 | | | |
| (二)稀释每股收益 | | | |
| 七、其他综合收益 | | -24,974,720.18 | -4,019,290.30 |
| 八、综合收益总额 | | 866,001,616.58 | -90,338,150.04 |

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

合并现金流量表

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年1-12月

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量: | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 14,275,859,307.95 | 7,488,291,291.05 |
| 收到的税费返还 | | 728,222.00 | 390,881.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 七、46 | 1,572,985,371.48 | 3,415,157,740.68 |
| 经营活动现金流入小计 | | 15,849,572,901.43 | 10,903,839,912.73 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 13,970,891,271.71 | 8,099,085,047.53 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 303,663,903.36 | 241,908,372.44 |
| 支付的各项税费 | | 1,786,780,615.76 | 1,486,924,451.78 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 七、46 | 2,269,327,458.82 | 2,646,541,701.67 |
| 经营活动现金流出小计 | | 18,330,663,249.65 | 12,474,459,573.42 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -2,481,090,348.22 | -1,570,619,660.69 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 4,022,380.00 | 127,011,107.69 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 2,749,298.29 | 1,867,899.97 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 360,753,247.16 | 20,144,420.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 528,746,224.68 | 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 | | 896,271,150.13 | 255,501,431.63 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 133,229,546.78 | 171,278,038.95 |
| 投资支付的现金 | | 5,651,955.15 | 115,583,874.79 |
| 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 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 138,881,501.93 | 288,415,304.38 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 757,389,648.20 | -32,913,872.75 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 20,000,000.00 | 200,900,000.00 |
| 其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 20,000,000.00 | 200,900,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 8,352,717,621.45 | 14,635,400,000.00 |
| 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 | | 8,372,717,621.45 | 14,836,300,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 4,504,852,361.23 | 6,388,565,831.90 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,425,723,198.47 | 953,753,253.47 |
| 其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 14,267,808.94 | 6,148,976.80 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 5,930,575,559.70 | 7,342,319,085.37 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 2,442,142,061.75 | 7,493,980,914.63 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | -30,996.15 | -73,175.58 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 718,410,365.58 | 5,890,374,205.61 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 13,188,730,074.61 | 7,298,355,869.00 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 13,907,140,440.19 | 13,188,730,074.61 |

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

母公司现金流量表

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010年1-12月

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 注释 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量: | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 1,785,182,971.28 | 873,488,551.86 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 17,855,511,700.24 | 9,670,653,568.26 |
| 经营活动现金流入小计 | | 19,640,694,671.52 | 10,544,142,120.12 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 3,335,564,112.90 | 286,422,899.12 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 88,336,740.10 | 82,334,687.70 |
| 支付的各项税费 | | 542,095,450.09 | 709,466,320.59 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 18,322,772,695.18 | 10,184,930,546.08 |
| 经营活动现金流出小计 | | 22,288,768,998.27 | 11,263,154,453.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -2,648,074,326.75 | -719,012,333.37 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 126,916,618.83 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 60,388,946.55 | 15,453,639.15 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 308,845,075.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 628,000,000.00 | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 997,234,021.55 | 142,370,257.98 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 90,442,069.06 | 76,702,789.96 |
| 投资支付的现金 | | 185,651,955.15 | 120,683,874.79 |
| 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 | | | 1,266,145,200.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 276,094,024.21 | 1,463,531,864.75 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 721,139,997.34 | -1,321,161,606.77 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 5,100,000,000.00 | 12,446,400,000.00 |
| 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 | | 5,100,000,000.00 | 12,446,400,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 3,992,314,238.63 | 5,488,565,831.90 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,095,783,430.94 | 788,627,759.42 |
| 其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 5,088,097,669.57 | 6,277,193,591.32 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 11,902,330.43 | 6,169,206,408.68 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | -30,996.15 | -73,175.58 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -1,915,062,995.13 | 4,128,959,292.96 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 10,727,855,876.53 | 6,598,896,583.57 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 8,812,792,881.40 | 10,727,855,876.53 |

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（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2009 年金额 | | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------|------------------|-----------|----------|----------------|------------|------------------|----|----------------|-------------------|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 资本公积 | 减：库 存股 | 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 | | | 483,093,801.06 | | 3,341,835,701.50 | | 266,244,726.82 | 14,819,307,873.00 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 2,481,212,959.00 | 8,246,920,684.62 | | | 483,093,801.06 | | 3,341,835,701.50 | | 266,244,726.82 | 14,819,307,873.00 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | -31,156,831.58 | | | | | 993,459,376.45 | | 161,980,274.17 | 1,124,282,819.04 |
| （一）净利润 | | | | | | | 1,365,641,320.30 | | 8,415,021.48 | 1,374,056,341.78 |
| （二）其他综合收益 | | 14,813,797.91 | | | | | | | | 14,813,797.91 |
| 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 |
| （三）股东投入和减少资本 | | -45,970,629.49 | | | | | | | 159,714,229.49 | 113,743,600.00 |
| 1. 股东投入资本 | | | | | | | | | 200,900,000.00 | 200,900,000.00 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | -45,970,629.49 | | | | | | | -41,185,770.51 | -87,156,400.00 |
| （四）利润分配 | | | | | | | -372,181,943.85 | | -6,148,976.80 | -378,330,920.65 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | -372,181,943.85 | | -6,148,976.80 | -378,330,920.65 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | |
| （五）股东权益内部结转 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------|------------------|--|--|----------------|--|------------------|--|----------------|-------------------|
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 2,481,212,959.00 | 8,215,763,853.04 | | | 483,093,801.06 | | 4,335,295,077.95 | | 428,225,000.99 | 15,943,590,692.04 |

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(二)

编制单位: 金融街控股股份有限公司

2010 年度

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 2010 年金额 | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|--------|------|----------------|--------|------------------|--------|-----------------|-------------------|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 | |
| | 股本 | 资本公积 | 减: 库存股 | 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 | 8,215,763,853.04 | | | 483,093,801.06 | | 4,335,295,077.95 | | 428,225,000.99 | 15,943,590,692.04 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 2,481,212,959.00 | 8,215,763,853.04 | | | 483,093,801.06 | | 4,335,295,077.95 | | 428,225,000.99 | 15,943,590,692.04 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 545,866,850.00 | -570,841,570.18 | | | 89,097,633.68 | | 1,321,163,221.73 | | -85,825,436.81 | 1,299,460,698.42 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 1,782,442,799.26 | | 51,173,787.55 | 1,833,616,586.81 |
| (二) 其他综合收益 | | -24,974,720.18 | | | | | | | | -24,974,720.18 |
| 上述(一)和(二)小计 | | -24,974,720.18 | | | | | 1,782,442,799.26 | | 51,173,787.55 | 1,808,641,866.63 |
| (三) 股东投入和减少资本 | | | | | | | | | -136,999,224.36 | -136,999,224.36 |
| 1. 股东投入资本 | | | | | | | | | 24,000,000.00 | 24,000,000.00 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | -160,999,224.36 | -160,999,224.36 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------|--|--|----------------|--|------------------|--|----------------|-------------------|
| (四)利润分配 | | | | | 89,097,633.68 | | -461,279,577.53 | | | -372,181,943.85 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 89,097,633.68 | | -89,097,633.68 | | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3.对股东的分配 | | | | | | | -372,181,943.85 | | | -372,181,943.85 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (五) 股东权益内部结转 | 545,866,850.00 | -545,866,850.00 | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增股本 | 545,866,850.00 | -545,866,850.00 | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 3,027,079,809.00 | 7,644,922,282.86 | | | 572,191,434.74 | | 5,656,458,299.68 | | 342,399,564.18 | 17,243,051,390.46 |

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

母公司所有者权益变动表（一）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2009 年金额 | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------|----------|----------------|------------|------------------|--------|-------------------|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 资本公积 | 减：库 存股 | 专项 储备 | 盈余公积 | 一般风 险准备 | 未分配利润 | | |
| 一、上年年末余额 | 2,481,212,959.00 | 8,257,242,674.53 | | | 483,093,801.06 | | 2,218,350,602.73 | | 13,439,900,037.32 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 2,481,212,959.00 | 8,257,242,674.53 | | | 483,093,801.06 | | 2,218,350,602.73 | | 13,439,900,037.32 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | -4,019,290.30 | | | | | -458,500,803.59 | | -462,520,093.89 |
| （一）净利润 | | | | | | | -86,318,859.74 | | -86,318,859.74 |
| （二）其他综合收益 | | -4,019,290.30 | | | | | | | -4,019,290.30 |
| 上述（一）和（二）小计 | | -4,019,290.30 | | | | | -86,318,859.74 | | -90,338,150.04 |
| （三）股东投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入资本 | | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | | | | | | | -372,181,943.85 | | -372,181,943.85 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------|--|--|----------------|--|------------------|--|--|-------------------|
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3.对股东的分配 | | | | | | | -372,181,943.85 | | | -372,181,943.85 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (五) 股东权益内部结转 | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 2,481,212,959.00 | 8,253,223,384.23 | | | 483,093,801.06 | | 1,759,849,799.14 | | | 12,977,379,943.43 |

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

母公司所有者权益变动表（二）

编制单位：金融街控股股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2010 年金额 | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------|----------|----------------|------------|------------------|----|--------|-------------------|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 资本公积 | 减：库 存股 | 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 | 8,253,223,384.23 | | | 483,093,801.06 | | 1,759,849,799.14 | | | 12,977,379,943.43 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 2,481,212,959.00 | 8,253,223,384.23 | | | 483,093,801.06 | | 1,759,849,799.14 | | | 12,977,379,943.43 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 545,866,850.00 | -570,841,570.18 | | | 89,097,633.68 | | 429,696,759.23 | | | 493,819,672.73 |
| （一）净利润 | | | | | | | 890,976,336.76 | | | 890,976,336.76 |
| （二）其他综合收益 | | -24,974,720.18 | | | | | | | | -24,974,720.18 |
| 上述（一）和（二）小计 | | -24,974,720.18 | | | | | 890,976,336.76 | | | 866,001,616.58 |
| （三）股东投入和减少资本 | | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入资本 | | | | | | | | | | |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | | | | | 89,097,633.68 | | -461,279,577.53 | | | -372,181,943.85 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 89,097,633.68 | | -89,097,633.68 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------|--|--|----------------|--|------------------|--|--|-------------------|
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3.对股东的分配 | | | | | | | -372,181,943.85 | | | -372,181,943.85 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (五) 股东权益内部结转 | 545,866,850.00 | -545,866,850.00 | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增股本 | 545,866,850.00 | -545,866,850.00 | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| (六) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 3,027,079,809.00 | 7,682,381,814.05 | | | 572,191,434.74 | | 2,189,546,558.37 | | | 13,471,199,616.16 |

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

金融街控股股份有限公司
2010年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

金融街控股股份有限公司(以下简称“本公司”)及其子公司(统称“本集团”),原名重庆华亚现代纸业股份有限公司,成立于1996年6月18日。公司第一大股东为北京金融街投资(集团)有限公司(原北京金融街建设集团),截止2010年12月31日,该公司持有本公司股权为80,360.65万股,持股比例为26.55%。

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

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

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

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

本公司财务报表于2011年4月6日已经公司董事会批注报出。

二、财务报表的编制基础

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

下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

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

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行

公布的当日外汇牌价的中间价，下同)折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集

团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本集

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

(3) 金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损

失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

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

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

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

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

坏账准备计提比例为:

| 账龄 | 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% |

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事

项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货分类

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、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

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

②建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

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

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

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

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过 45 年的，按 45 年摊销。

周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过 45 年的，按 45 年摊销。

(3) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

在资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表

决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

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

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

| 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% |

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

13、在建工程

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

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

14、借款费用

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

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

B、借款费用已经发生

C、为使资产达到预定可使用状态所必要的生产或购建活动已经开始。

(2) 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。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

16、长期待摊费用

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

17、非流动非金融资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失

金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

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

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行精算并初始计量。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。

对累积精算利得(损失)中超过计划福利义务现值 10%与计划资产公允价值 10%二者中最大值的部分进行确认。

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

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同,且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的,将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失(如有)的部分,确认为预计负债。

19、收入

(1) 商品销售

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

(2) 提供劳务

对提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,本集团在期末按完工百分比法确认劳务收入,即在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定,与交易相关的价

款能够流入，已经发生和将要发生的劳务成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

（3）土地开发

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

（4）让渡资产使用权

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

- ①与交易相关的经济利益能够流入公司；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

20、政府补助

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

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

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

22、重大会计判断和估计

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

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

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

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

（2）投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

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

（3）递延所得税资产

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

（4）所得税

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

五、税项

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 | |
| 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 | |
| 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 | 北京市西城区广安门内大街208号2层206室 | 房地产开发 | 100,000 | 房地产开发; 销售自行开发的商品房; 物业管理; 项目投资; 技术开发、技术服务; 机动车公共体车场服务; 货物进出口、技术进出口、代理进出口 | 100,000 | |

| | | | | | | | 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 |
| 北京金融街资产管理有限公司 | 有限责任公司 | 北京市西城区金城坊街3号B1-1 | 投资管理、投资咨询 | 1,000 | 投资管理、投资咨询、企业管理、技术咨询等 | 1,000 | |
| 北京天石基业房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京市石景山区体育场南路2号景阳宏昌大厦六层606 | 房地产开发 | 1,000 | 房地产开发;物业管理;销售自行开发的商品房 | 510 | |
| 北京金晟惠房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京市西城区金城坊街3号B1-3 | 房地产开发 | 81,600 | 房地产开发,投资管理,物业管理,承办展览展示活动,会议服务,家庭劳务服务,机动车公共停车场服务,体育运动项目经营;销售自行开发的商品房,工艺品,服装、鞋帽、电子产品。 | 81,600 | |
| 天津盛世鑫和置业有限公司 | 有限责任公司 | 天津市和平区南京路235号河川大厦第一座6D-601 | 房地产开发 | 40,000 | 房地产开发;商品房销售;物业管理。 | 20,000 | |
| 金融街(北京)商务园有限公司 | 有限责任公司 | 北京市通州区新华北路55号518室 | 房地产开发 | 10,000 | 房地产开发;销售自行开发的商品房;项目投资;机动车停车服务;物业管理。 | 8,000 | |
| 金融街(北京)置地有限公司 | 有限责任公司 | 北京市西城区广安门内大街208号 | 房地产开发 | 10,000 | 房地产开发;销售自行开发的商品房;项目投资;技术开发;技术服务;机动车公共停车场服务;货物进出口;技术进出口;代理进出口。 | 10,000 | |
| 金融街重庆融拓置业有限公司 | 有限责任公司 | 重庆市江北区观音桥嘉年华大厦8楼 | 房地产开发 | 10,000 | 从事房地产开发;商品房销售;建筑新产品技术研发及相关技术服务;自有房屋租赁;酒店管理;餐饮管理 | 10,000 | |

(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（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 | 8,000.93 | | |
| 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 | | | |
| 惠州金海湾体育文化发展有限公司 | 80.41 | 80.41 | 是 | | | |
| 金融街长安（北京）置业有限公司 | 100.00 | 100.00 | 是 | | | |
| 北京金融街资产管理 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 | 4,860.25 | | |
| 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 | 50.00 | 50.00 | 是 | 19,206.58 | | |
| 金融街（北京）商务 园有限公司 | 80.00 | 80.00 | 是 | 2,172.20 | | |
| 金融街（北京）置地 有限公司 | 100.00 | 100.00 | 是 | | | |
| 金融街重庆融拓置 业有限公司 | 100.00 | 100.00 | 是 | | | |

(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 |
|-----------------|--------|----------------------------------|-------|--------|---|---------|---------------------|
| 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 | |
| 北京天叶信恒房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京市西城区广安门内大街208号2层208室 | 房地产开发 | 1,600 | 房地产开发; 销售商品房、建筑材料、装饰材料; 接受委托从事物业管理; 房地产信息咨询; 信息咨询(不含中介服务); 出租写字间。 | 4,550 | |

(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 |
|-----------------|----------|-----------|--------|--------|----------------------|---|
| 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 | | | |
| 北京天叶信恒房地产开发有限公司 | 100 | 100 | 是 | | | |

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本期增加2家二级子公司:

①2010年3月8日,本公司与北京通州商务园开发建设有限公司共同以现金出资设立金融街(北京)商务园有限公司(以下简称商务园公司),商务园公司注册资金10,000万元,本公司出资8,000万元,占注册资本的80%。

②2010年11月23日,本公司以现金10,000万元出资设立全资子公司金融街(北京)置地有限公司(以下简称北京置地),北京置地注册资金为10,000万元。

(2) 本期增加2家三级子公司

①2010年6月9日,经重庆市工商行政管理局批准,由公司全资子公司金融街重庆置业有限公司出资10,000万元设立金融街重庆融拓置业有限公司(以下简称融拓置业),融拓置业注册资本为10,000万元,本公司持股比例为100%。

②北京天叶信恒房地产开发有限公司

2010年12月,公司全资子公司金融街(北京)置地有限公司以4,550万元收购北京天叶信恒房地产开发有限公司(以下简称天叶信恒),注册资本为1,600万元人民币,本公司持股比例为100%。

(3) 本期减少2家二级子公司

2010年4月,本公司与江西蓝天碧水房地产股份有限公司签订股权转让协议,将本公司持有金融街南昌置业有限公司67.36%的股权和持有的金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司85%的股权转让江西蓝天碧水房地产股份有限公司,截至2010年12月31日,上述股权转让事项已完成。

(4) 本期减少1家三级子公司

根据公司三级子公司重庆蓝鲸物业管理有限公司股东会决议,2010年3月,重庆

蓝鲸物业管理有限公司完成注销。

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 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 金融街(北京)商务园有限公司 | 108,610,044.33 | 8,610,044.33 |
| 金融街(北京)置地有限公司 | 99,932,130.32 | -67,869.68 |
| 金融街重庆融拓置业有限公司 | 97,849,945.91 | -2,150,054.09 |
| 北京天叶信恒房地产开发有限公司 | 9,673,261.06 | |

(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 |
|---------------------|----------------|---------------|
| 金融街南昌置业有限公司 | 200,821,071.88 | 4,251,463.72 |
| 金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司 | 563,535,131.83 | -1,836,210.92 |
| 重庆蓝鲸物业管理有限公司 | 378,876.01 | -126,763.84 |

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,期初指2010年1月1日,期末指2010年12月31日,本期指2010年,上期指2009年。

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: | | | 545,554.88 | | | 665,243.88 |
| -人民币 | | | 532,309.48 | | | 651,587.48 |
| -美元 | 2,000.00 | 6.6227 | 13,245.40 | 2,000.00 | 6.8282 | 13,656.40 |
| 银行存款: | | | 13,903,479,331.21 | | | 13,186,732,171.65 |
| -人民币 | | | 13,902,480,410.56 | | | 13,185,712,168.51 |
| -美元 | 150,832.84 | 6.6227 | 998,920.65 | 149,380.97 | 6.8282 | 1,020,003.14 |
| 其他货币资金: | | | 3,115,554.10 | | | 1,332,659.08 |
| -人民币 | | | 3,115,554.10 | | | 1,332,659.08 |
| -美元 | | | | | | |
| 合计 | | | 13,907,140,440.19 | | | 13,188,730,074.61 |

2、应收票据

(1) 应收票据分类

| 种 类 | 期 末 数 | | 期 初 数 | |
|--------|---------------|---------|-------|---------|
| | 金 额 | 比 例 (%) | 金 额 | 比 例 (%) |
| 银行承兑汇票 | 94,941,445.00 | | | |
| 商业承兑汇票 | | | | |
| 合 计 | 94,941,445.00 | | | |

注：应收票据 2010 年 12 月 31 日期末数为 94,941,445.00 元，主要为应收天津天筑建材有限公司、温岭市鑫腾批电有限公司购房定金。

(2) 应收票据金额前五名单位情况

| 出票单位 | 出票日期 | 到期日 | 金 额 | 备 注 |
|-------------|-------------|------------|---------------|-----|
| 天津天筑建材有限公司 | 2010年12月29日 | 2011年6月28日 | 10,000,000.00 | |
| 温岭市鑫腾批电有限公司 | 2010年12月27日 | 2011年6月25日 | 9,790,000.00 | |
| 浙江天际橡胶有限公司 | 2010年12月27日 | 2011年6月27日 | 9,000,000.00 | |
| 彪马集团有限公司 | 2010年12月27日 | 2011年6月27日 | 6,600,000.00 | |
| 浙江瑞格铜业有限公司 | 2010年12月27日 | 2011年6月27日 | 6,000,000.00 | |
| 合 计 | | | 41,390,000.00 | |

3、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 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 | 332,461,453.57 | 100.00 | 23,386,970.08 | 7.03 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 合 计 | 332,461,453.57 | 100.00 | 23,386,970.08 | 7.03 |

| 种 类 | 期 初 数 | | | |
|------------------------|----------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 | 629,779,474.20 | 100.00 | 90,137,867.94 | 14.31 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 合 计 | 629,779,474.20 | 100.00 | 90,137,867.94 | 14.31 |

(2) 应收账款按账龄列示

| 账 龄 | 期 末 数 | | 期 初 数 | |
|--------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金 额 | 比例 (%) | 金 额 | 比例 (%) |
| 0-3个月 | 233,749,157.86 | 70.31 | 264,706,017.56 | 42.03 |
| 3-6个月 | 933,296.61 | 0.28 | 81,498,598.93 | 12.94 |
| 6个月-1年 | 361,728.00 | 0.11 | 48,419,446.25 | 7.69 |
| 1至2年 | 64,249,747.90 | 19.33 | 93,653,429.25 | 14.87 |
| 2至3年 | 14,396,194.00 | 4.33 | 56,311.58 | 0.01 |
| 3年以上 | 18,771,329.20 | 5.64 | 141,445,670.63 | 22.46 |
| 合 计 | 332,461,453.57 | 100.00 | 629,779,474.20 | 100.00 |

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账 龄 | 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 | 233,749,157.86 | 70.31 | | 264,706,017.56 | 42.03 | |
| 3-6个月 | 933,296.61 | 0.28 | 27,998.90 | 81,498,598.93 | 12.94 | 2,444,957.97 |
| 6个月-1年 | 361,728.00 | 0.11 | 21,703.68 | 48,419,446.25 | 7.69 | 2,905,166.78 |
| 1至2年 | 64,249,747.90 | 19.33 | 9,632,744.69 | 93,653,429.25 | 14.87 | 14,048,014.39 |
| 2至3年 | 14,396,194.00 | 4.33 | 4,318,858.21 | 56,311.58 | 0.01 | 16,893.47 |
| 3年以上 | 18,771,329.20 | 5.64 | 9,385,664.60 | 141,445,670.63 | 22.46 | 70,722,835.33 |
| 合 计 | 332,461,453.57 | 100.00 | 23,386,970.08 | 629,779,474.20 | 100.00 | 90,137,867.94 |

注：应收账款期末数为 309,074,483.49 元，比期初数减少 42.73%，其主要原因是本期收回房款所致。

(4) 本期末应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本集团关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) |
|----------------------|--------|----------------|--------------|---------------|
| 国家开发银行股份有限公司重庆市分行 | 客户 | 78,880,000.00 | 0-3个月 | 23.73 |
| 中国人民人寿保险股份有限公司重庆市分公司 | 客户 | 65,734,000.00 | 0-3个月 | 19.77 |
| 中国建筑设计研究院 | 客户 | 54,770,800.00 | 1年以内 1-2年 | 16.47 |
| 北京农村商业银行股份有限公司 | 客户 | 24,828,248.97 | 0-3个月 | 7.47 |
| 中国造币总公司 | 客户 | 12,435,506.65 | 0-3个月 | 3.74 |
| 合计 | | 236,648,555.62 | | 71.18 |

(6) 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 | 受同一关键管理人员控制 | 10,167,600.00 | 1-2年 | 3.06 |
| 合计 | | 10,167,600.00 | | 3.06 |

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

| 种类 | 期末数 | | | |
|-------------------------|---------------|--------|--------------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 92,468,445.78 | 100.00 | 7,693,983.65 | 8.32 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 合计 | 92,468,445.78 | 100.00 | 7,693,983.65 | 8.32 |

| 种 类 | 期 初 数 | | | |
|-------------------------|----------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 694,112,007.12 | 100.00 | 85,404,541.31 | 12.30 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 合 计 | 694,112,007.12 | 100.00 | 85,404,541.31 | 12.30 |

(2) 其他应收款按账龄列示

| 账 龄 | 期 末 数 | | 期 初 数 | |
|--------|---------------|--------|----------------|--------|
| | 金 额 | 比例 (%) | 金 额 | 比例 (%) |
| 0-3个月 | 32,995,483.54 | 35.68 | 135,626,933.24 | 19.55 |
| 3-6个月 | 2,002,697.43 | 2.17 | 4,799,652.00 | 0.69 |
| 6个月-1年 | 43,656,603.25 | 47.21 | 16,068,667.67 | 2.31 |
| 1至2年 | 2,970,106.33 | 3.21 | 523,656,318.00 | 75.44 |
| 2至3年 | 4,171,016.07 | 4.51 | 6,161,170.57 | 0.89 |
| 3年以上 | 6,672,539.16 | 7.22 | 7,799,265.64 | 1.12 |
| 合 计 | 92,468,445.78 | 100.00 | 694,112,007.12 | 100.00 |

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账 龄 | 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 | 32,995,483.54 | 35.68 | | 135,626,933.24 | 19.55 | |
| 3-6个月 | 2,002,697.43 | 2.17 | 60,080.92 | 4,799,652.00 | 0.69 | 143,989.56 |
| 6个月-1年 | 43,656,603.25 | 47.21 | 2,605,762.35 | 16,068,667.67 | 2.31 | 964,120.06 |
| 1至2年 | 2,970,106.33 | 3.21 | 445,515.95 | 523,656,318.00 | 75.44 | 78,548,447.70 |
| 2至3年 | 4,171,016.07 | 4.51 | 1,246,354.82 | 6,161,170.57 | 0.89 | 1,848,351.17 |
| 3年以上 | 6,672,539.16 | 7.22 | 3,336,269.61 | 7,799,265.64 | 1.12 | 3,899,632.82 |
| 合 计 | 92,468,445.78 | 100.00 | 7,693,983.65 | 694,112,007.12 | 100.00 | 85,404,541.31 |

注：其他应收款期末数为 84,774,462.13 元，比期初数减少 86.07%，其主要原因是本期收回北京通州商务园开发建设有限公司借款及利息 5.3 亿元。

(4) 本期末其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠

款。

(5) 期末其他应收款中应收关联方账款情况详见附注八、6 关联方应收应付款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本集团关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例(%) |
|--------------------|--------|---------------|-------------|----------------|
| 惠东县财政局 | 非关联方 | 41,625,979.10 | 6个月-1年 | 45.02 |
| 北京市石景山区建设委员会 | 非关联方 | 3,739,515.91 | 0-3个月 | 4.04 |
| 天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心 | 非关联方 | 2,011,527.19 | 3年以上 | 2.18 |
| 建委节能办公室 | 非关联方 | 869,702.00 | 0-3个月 | 0.94 |
| 江苏南通二建集团有限公司 | 非关联方 | 868,294.09 | 0-3个月、3-6个月 | 0.94 |
| 合计 | | 49,115,018.29 | | 53.12 |

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|------|------------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 1,090,424,361.33 | 98.88 | 198,869,883.92 | 90.29 |
| 1至2年 | 10,188,606.95 | 0.92 | 20,458,157.76 | 9.29 |
| 2至3年 | 1,337,940.00 | 0.12 | 923,220.00 | 0.42 |
| 3年以上 | 923,220.00 | 0.08 | | |
| 合计 | 1,102,874,128.28 | 100.00 | 220,251,261.68 | 100.00 |

注：预付款项期末数为 1,102,874,128.28 元，比期初数增加 400.73%，其主要原因是：本期预付北京中信房地产有限公司地价款 100,000 万元。

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

| 单位名称 | 与本集团关系 | 金额 | 年限 | 未结算原因 |
|------------------------|--------|------------------|------|-------|
| 北京中信房地产有限公司 | 合作方 | 1,000,000,000.00 | 1年以内 | 预付地价款 |
| 中国建筑第二工程局有限公司 | 供应商 | 18,836,000.00 | 1年以内 | 未到结算期 |
| 中国建筑二局第三建筑公司 北京西城分部 | 供应商 | 14,871,935.39 | 1年以内 | 未到结算期 |
| 中国建筑二局第三建筑公司 | 供应商 | 13,561,594.84 | 1年以内 | 未到结算期 |
| 中建二局装饰工程公司 | 供应商 | 3,783,416.83 | 1-2年 | 未到结算期 |
| 合 计 | | 1,051,052,947.06 | | |

(3) 期末预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

6、存货

(1) 存货明细情况

| 项 目 | 期末数 | | | |
|--------|-------------------|------------------|--------|-------------------|
| | 账面余额 | 其中：借款费用资 本化金额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 26,844,128,911.41 | 1,375,584,557.32 | | 26,844,128,911.41 |
| 开发产品 | 1,251,279,819.90 | | | 1,251,279,819.90 |
| 出租开发产品 | 340,745,865.90 | | | 340,745,865.90 |
| 周转材料 | 731,540.01 | | | 731,540.01 |
| 周转房 | 11,881,940.70 | | | 11,881,940.70 |
| 库存商品 | 165,972.67 | | | 165,972.67 |
| 酒店物资 | 3,426,013.04 | | | 3,426,013.04 |
| 合 计 | 28,452,360,063.63 | 1,375,584,557.32 | | 28,452,360,063.63 |

(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 | 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 |

注：存货期末数为 28,452,360,063.63 元，比期初数增加 53.39%，其主要原因是：本期通州商务园项目、重庆长安二厂项目、北七家项目、莱西危改项目和复兴门内 4-2# 项目等开发成本增加。

(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 |
|----------------------|-------|------------|---------|-------------------|-------------------|
| E1 | 未开工 | | | 16,364,500.00 | 16,364,500.00 |
| E2 | 未开工 | | | 129,739,918.12 | 135,774,460.66 |
| E6 | 未开工 | | | 160,828,851.83 | 228,339,618.41 |
| E6-A | 未开工 | | | 89,013,419.60 | 92,633,654.51 |
| E9 | 未开工 | | | 14,250,000.00 | 642,979,840.42 |
| 光电设备厂地块 | 未开工 | | | 97,319,218.16 | 97,273,173.16 |
| 大屯项目 | 2008年 | 2010年 | 14.66亿 | 1,035,964,523.83 | |
| 北七家 | 2010年 | 2012年 | 36.08亿 | | 1,933,738,107.59 |
| 惠州巽寮湾滨海旅游度假区 | 2007年 | 2009/2021年 | 114.01亿 | 778,052,013.62 | 988,620,430.33 |
| 重庆融城华府项目 (原大学城项目) | 2008年 | 2011年 | 5.61亿 | 185,722,711.70 | 383,080,158.30 |
| 重庆金悦城项目 (原马房湾项目) | 2008年 | 2012年 | 10.04亿 | 291,110,458.99 | 379,708,483.66 |
| 重庆金融中心 (原江北城项目) | 2008年 | 2010/2011年 | 16.01亿 | 628,820,085.02 | 546,180,491.65 |
| 重庆长安二厂 | 2011年 | 2014年 | 127.5亿 | | 4,006,683,513.86 |
| 津门项目 | 2007年 | 2010/2011年 | 24.58亿 | 1,067,959,784.21 | 478,995,570.72 |
| 津塔项目 | 2007年 | 2010/2011年 | 40.10亿 | 2,286,419,225.42 | 2,743,690,689.02 |
| 天津大都会项目 | 2010年 | 2013/2014年 | 94.83亿 | 4,022,274,645.06 | 4,709,247,767.71 |
| 美晟国际广场项目 | 2009年 | 2011年 | 22.35亿 | 1,112,580,582.37 | 1,768,221,657.62 |
| 三羊居住区居住、商业项目 | 2008年 | 2009/2012年 | 32.81亿 | 1,714,526,191.31 | 1,323,977,656.69 |
| 大兴区黄村镇孙村项目 | 2010年 | 2011/2012年 | 26.01亿 | 1,359,487,329.59 | 1,586,420,991.37 |
| 衙门口住宅项目 | 2009年 | 2010/2012年 | 27.85亿 | 1,398,500,896.51 | 1,284,319,016.77 |
| 通州商务园项目 | 2011年 | 2012/2013年 | 35.24亿 | 1,144,000.00 | 970,647,888.54 |
| 南昌紫金园三期项目 | 本期转让 | | | 73,555,744.00 | |
| 南昌金融大街项目 | 本期转让 | | | 283,599,170.60 | |
| 南昌紫金园四期项目 | 本期转让 | | | 216,144,990.74 | |
| 复兴门内4-2#项目 | 2009年 | 2012年 | 34.37亿 | 976,839,470.89 | 1,275,793,338.43 |
| 菜西危改项目 | 2011年 | 2012年 | 33.8亿 | | 416,537,901.99 |
| 生物医药11号地 | 未开工 | | | | 834,900,000.00 |
| 合 计 | | | | 17,940,217,731.57 | 26,844,128,911.41 |

(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 |
| G2-6/7 | 2006年 | 18,215,435.85 | | | 18,215,435.85 |
| 大屯项目 | 2010年 | | 1,453,298,271.92 | 1,060,277,281.84 | 393,020,990.08 |
| E7地下车库 | 2010年 | | 108,000,000.00 | | 108,000,000.00 |
| 德胜H地块 | 2009年 | 11,834,675.96 | | 3,854,237.23 | 7,980,438.73 |
| 惠州巽寮湾滨海旅游度假区 | 2009/2021年 | 45,131,863.27 | 305,947,919.63 | 259,408,006.37 | 91,671,776.53 |
| 嘉年华项目 | 2005年 | 33,488,553.01 | | 1,276,143.09 | 32,212,409.92 |
| 重庆金融中心项目 (原江北城项目) | 2010/2011年 | | 673,782,000.00 | 480,294,473.00 | 193,487,527.00 |
| 津门项目 | 2010/2011年 | | 1,536,997,468.95 | 1,333,611,992.02 | 203,385,476.93 |
| 津塔项目 | 2010/2011年 | | 608,679,287.75 | 578,409,973.78 | 30,269,313.97 |
| 金阳大厦 | 1997年 | 3,373,654.42 | | | 3,373,654.42 |
| 紫金园 | 2008年 | 42,909,870.06 | | 42,909,870.06 | |
| 三羊居住区居住、商业项目 | 2009/2012年 | 4,790,185.40 | 906,276,057.95 | 803,890,943.45 | 107,175,299.90 |
| 衙门口住宅项目 | 2010/2012年 | | 502,984,938.41 | 502,984,938.41 | |
| 德胜国际中心 | 2009年 | 53,300,012.14 | | | 53,300,012.14 |
| 合计 | | <u>222,231,734.54</u> | <u>6,095,965,944.61</u> | <u>5,066,917,859.25</u> | <u>1,251,279,819.90</u> |

注：开发产品期末数为 1,251,279,819.90 元，比期初数增加 463.05%，其主要原因为：大屯项目、重庆金融中心项目（原江北城项目）、津门项目、津塔项目、惠州金海湾项目本期竣工，从开发成本结转至开发产品。

(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 |
|-------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| B5富凯大厦地上 | 50,839,551.88 | 8,861,603.05 | 3,722,279.03 | 55,978,875.90 |
| B5富凯大厦地下 | 18,036,282.28 | | 459,288.96 | 17,576,993.32 |
| C6通泰大厦 | 9,186,971.70 | | 2,644,383.86 | 6,542,587.84 |
| C7国企大厦 | 3,729,846.06 | | 3,729,846.06 | |
| F4-D(北) | 6,075,609.75 | | 135,013.56 | 5,940,596.19 |
| G1金阳大厦 | 92,657,710.86 | | 73,076,703.70 | 19,581,007.16 |
| G2-6/7 | 228,372.99 | | 5,745.24 | 222,627.75 |
| B1地下 | 57,616,659.97 | | 1,385,200.92 | 56,231,459.05 |
| 金融大厦 | 108,084,855.82 | 21,600,000.00 | 2,668,761.85 | 127,016,093.97 |
| 风池岛一期酒店公寓底商 | | 44,183,125.50 | | 44,183,125.50 |
| 嘉年华 | 6,326,330.76 | 1,276,143.09 | 129,974.63 | 7,472,499.22 |
| 紫金园 | 16,801,791.39 | | 16,801,791.39 | |
| 合计 | 369,583,983.46 | 75,920,871.64 | 104,758,989.20 | 340,745,865.90 |

(5) 存货跌价准备

截至2010年12月31日，公司存货无成本高于可变现净值的情况。

7、其他流动资产

| 项目 | 性质(或内容) | 期末数 | 期初数 |
|---------|----------|----------------|----------------|
| 预缴营业税 | 预收房款预缴税金 | 430,129,344.06 | 134,111,929.97 |
| 预缴土地增值税 | 预收房款预缴税金 | 89,501,524.72 | 17,905,419.42 |
| 预缴企业所得税 | 预收房款预缴税金 | 268,149,153.58 | 105,281,042.55 |
| 预缴城建税 | 预收房款预缴税金 | 28,391,891.42 | 8,638,981.75 |
| 预缴教育费附加 | 预收房款预缴税金 | 12,919,426.23 | 4,747,599.70 |
| 其他 | 预收房款预缴税金 | 2,550,994.94 | 1,158,526.16 |
| 合计 | | 831,642,334.95 | 271,843,499.55 |

注：其他流动资产期末数为831,642,334.95元，比期初数大幅度增加，其主要原因是：本期预收房款增加，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。

8、可供出售金融资产

| 项 目 | 期末公允价值 | 期初公允价值 |
|------------------|---------------|----------------|
| 可供出售债券 | | |
| 可供出售权益工具 | 89,447,184.82 | 117,094,856.58 |
| 减：减值准备 | | |
| 减：一年内到期的可供出售金融资产 | | |
| 合 计 | 89,447,184.82 | 117,094,856.58 |

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

| 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 | 195,001,442.09 | 5,988,196.63 | | 200,989,638.72 |
| 对联营企业投资 | | | | |
| 其他股权投资 | 116,690,000.00 | | 20,000.00 | 116,670,000.00 |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | |
| 合 计 | 311,691,442.09 | 5,988,196.63 | 20,000.00 | 317,659,638.72 |

(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 | 195,001,442.09 | 5,988,196.63 | 200,989,638.72 |
| 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 | 16,670,000.00 | | 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 | | | 311,691,442.09 | 5,968,196.63 | 317,659,638.72 |

(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 | | | | |
| 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 有限公司 | 20.00 | 20.00 | | | | |
| 合 计 | | | | | | 1,100,000.00 |

(3) 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 | 66,580.37 | 16,795.02 | 49,785.35 | 34,959.22 | 10,989.58 |

(4) 截至2010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 | 5,707,827,056.49 | 649,835,190.51 | 65,321,863.46 | 6,292,340,383.54 |
| 减：投资性房地产减值准备 | | | | |
| 合 计 | 5,707,827,056.49 | 649,835,190.51 | 65,321,863.46 | 6,292,340,383.54 |

(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 | 在建工程转入 | 公允价值变动损益 | 处置 | 转为自用 | |
| 一、成本合计 | 3,249,168,809.40 | | 262,372,520.30 | | | 30,964,588.61 | 3,480,576,741.09 |
| 房屋建筑物 | 3,249,168,809.40 | | 262,372,520.30 | | | 30,964,588.61 | 3,480,576,741.09 |
| 土地使用权 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |
| 二、公允价值变动合计 | 2,458,658,247.09 | | 241,189,404.44 | 146,273,265.77 | | 34,357,274.85 | 2,811,763,642.45 |
| 房屋建筑物 | 2,458,658,247.09 | | 241,189,404.44 | 146,273,265.77 | | 34,357,274.85 | 2,811,763,642.45 |
| 土地使用权 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |
| 三、账面价值合计 | 5,707,827,056.49 | | 503,561,924.74 | 146,273,265.77 | | 65,321,863.46 | 6,292,340,383.54 |
| 房屋建筑物 | 5,707,827,056.49 | | 503,561,924.74 | 146,273,265.77 | | 65,321,863.46 | 6,292,340,383.54 |
| 土地使用权 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |

注：本期新增的投资性房地产主要系 F7 二期。根据公司第五届董事会第二十六次会议决议公司对 F7 二期准备长期持有，作为投资性房地产核算。本期减少的投资性房地产为出售金树街和德胜国际中心 E 座部分面积。

公司投资性房地产均位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格；F7/9 购物中心、金树街底商、A5 写字楼、F7 二期位于北京市金融街商务区核心，C3 四合院位于北京市金融街南区，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，均用于铺面出租。

F7/9 购物中心、金树街底商、A5 写字楼、F7 二期、C3 四合院和德胜国际中心部

分物业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 2010 年 12 月 31 日,各项目入账公允价值分别为: F7/9 购物中心 257,990.85 万元,金树街底商 44,088.66 万元, A5 写字楼 217,181.37 万元, C3 四合院 13,234.38 万元, F7 二期 48,692.04 万元, 德胜国际中心部分物业 48,046.74 万元。

截至 2010 年 12 月 31 日, F7/9 购物中心、 A5 写字楼和 F7 二期尚未办妥产权证书,目前均在办理过程中。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| 一、账面原值合计 | 1,800,551,617.63 | 123,257,379.76 | 63,493,984.62 | 1,860,315,012.77 |
| 其中：房屋及建筑物 | 1,633,350,379.40 | 114,800,596.28 | 55,539,496.80 | 1,692,611,478.88 |
| 运输工具 | 22,004,158.58 | 1,968,785.23 | 5,041,899.70 | 18,931,044.11 |
| 办公设备 | 35,410,311.30 | 4,137,311.27 | 1,065,186.70 | 38,482,435.87 |
| 运营设备 | 97,655,969.01 | 975,451.95 | 970,038.89 | 97,661,382.07 |
| 其他设备 | 12,130,799.34 | 1,375,235.03 | 877,362.53 | 12,628,671.84 |
| 二、累计折旧合计 | 157,160,172.76 | 61,598,014.79 | 8,758,419.72 | 209,999,767.83 |
| 其中：房屋及建筑物 | 84,032,464.12 | 37,111,430.60 | 3,706,087.31 | 117,437,807.41 |
| 运输工具 | 12,160,723.07 | 2,476,971.45 | 3,795,204.77 | 10,842,489.75 |
| 办公设备 | 15,554,388.97 | 4,301,565.49 | 535,623.02 | 19,320,331.44 |
| 运营设备 | 35,117,224.57 | 17,301,933.95 | 419,329.69 | 51,999,828.83 |
| 其他设备 | 10,295,372.03 | 406,113.30 | 302,174.93 | 10,399,310.40 |
| 三、账面净值合计 | 1,643,391,444.87 | | | 1,650,315,244.94 |
| 其中：房屋及建筑物 | 1,549,317,915.28 | | | 1,575,173,671.47 |
| 运输工具 | 9,843,435.51 | | | 8,088,554.36 |
| 办公设备 | 19,855,922.33 | | | 19,162,104.43 |
| 运营设备 | 62,538,744.44 | | | 45,661,553.24 |
| 其他设备 | 1,835,427.31 | | | 2,229,361.44 |
| 四、减值准备合计 | | | | |
| 其中：房屋及建筑物 | | | | |
| 运输工具 | | | | |
| 办公设备 | | | | |
| 运营设备 | | | | |
| 其他设备 | | | | |
| 五、账面价值合计 | 1,643,391,444.87 | | | 1,650,315,244.94 |
| 其中：房屋及建筑物 | 1,549,317,915.28 | | | 1,575,173,671.47 |
| 运输工具 | 9,843,435.51 | | | 8,088,554.36 |
| 办公设备 | 19,855,922.33 | | | 19,162,104.43 |
| 运营设备 | 62,538,744.44 | | | 45,661,553.24 |
| 其他设备 | 1,835,427.31 | | | 2,229,361.44 |

(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 | 账面价值 |
|------------------|------------|----------------|
| F9酒店及F7/9地下车库及库房 | 办理过程中 | 639,752,336.78 |
| F7二期 | 办理过程中 | 72,774,899.74 |
| 合 计 | | 712,527,236.52 |

(3)截至 2010 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 |
| 购物中心装修工程 | | | | 3,680,915.80 | | 3,680,915.80 |
| 其他 | 976,207.00 | | 976,207.00 | 401,125.00 | | 401,125.00 |
| 合 计 | 976,207.00 | | 976,207.00 | 35,079,197.72 | | 35,079,197.72 |

注：在建工程期末数为 976,207.00 元，比期初减少 97.22%，主要原因为：本期 F7 二期竣工分别转入投资性房地产和固定资产。

(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 | 31,851万元 | 30,997,156.92 | 287,508,766.66 | 72,774,899.74 | 245,731,023.84 | |
| 合 计 | | 30,997,156.92 | 287,508,766.66 | 72,774,899.74 | 245,731,023.84 | |

(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 | 工程投入占预 算的比例(%) | 工程进 度 | 资金来源 |
|------|---------------|------------------|-------------------|----------|------|
| F7二期 | 5,503,126.79 | 4,857,708.60 | 100% | 100% | 自筹 |
| 合 计 | 5,503,126.79 | 4,857,708.60 | | | |

(3)截至 2010 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 | 736,990,859.99 | 2,347,889.02 | 77,589,160.43 | 661,749,588.58 |
| 土地使用权 | 726,638,366.04 | | 77,589,160.43 | 649,049,205.61 |
| 软件系统 | 10,352,493.95 | 2,347,889.02 | | 12,700,382.97 |
| 专利技术 | | | | |
| 非专利技术 | | | | |
| 二、累计折耗合计 | 52,810,598.40 | 21,096,688.09 | 6,172,510.93 | 67,734,775.56 |
| 土地使用权 | 49,156,150.83 | 19,221,263.73 | 6,172,510.93 | 62,204,903.63 |
| 软件系统 | 3,654,447.57 | 1,875,424.36 | | 5,529,871.93 |
| 专利技术 | | | | |
| 非专利技术 | | | | |
| 四、减值准备合计 | | | | |
| 土地使用权 | | | | |
| 软件系统 | | | | |
| 专利技术 | | | | |
| 非专利技术 | | | | |
| 五、账面价值合计 | 684,180,261.59 | | | 594,014,813.02 |
| 土地使用权 | 677,482,215.21 | | | 586,844,301.98 |
| 软件系统 | 6,698,046.38 | | | 7,170,511.04 |
| 专利技术 | | | | |
| 非专利技术 | | | | |

14、商誉

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | 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：本期金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司已转让。

15、长期待摊费用

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末数 | 其他减少的原因 |
|-----|------------|------------|------------|------------|------------|---------|
| 装修费 | 345,219.07 | 843,678.30 | 373,627.45 | 163,996.14 | 651,273.78 | |
| 合计 | 345,219.07 | 843,678.30 | 373,627.45 | 163,996.14 | 651,273.78 | |

注：长期待摊费用期末数为 651,273.78 元，比期初数增加 88.66%，其主要原因是本期子公司惠州置业新增办公楼装修费，其他减少为本年转让子公司金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司形成。

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 | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 |
| 递延所得税资产： | | | | |
| 资产减值准备 | 6,365,260.59 | 25,461,042.32 | 42,427,644.52 | 169,710,578.09 |
| 交易性金融资产的公允价值变动 | | | | |
| 计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动 | | | | |
| 投资性房地产公允价值变动 | | | | |
| 固定资产折旧 | | | 340,952.11 | 1,363,808.45 |
| 抵销内部未实现利润 | | | | |
| 可抵扣亏损 | 33,499,570.12 | 133,998,280.41 | 71,043,097.82 | 284,172,391.28 |
| 已计提但尚未支付的款项 | 133,770,253.25 | 535,081,012.88 | 49,371,555.06 | 197,486,220.23 |
| 结转以后年度抵扣的费用 | 2,345,655.07 | 9,382,620.32 | 532,381.27 | 2,129,525.08 |
| 出租开发产品摊销 | 9,135,889.65 | 36,543,558.58 | 9,159,389.02 | 36,637,556.08 |
| 小计 | 185,116,628.68 | 740,466,514.51 | 172,875,019.80 | 691,500,079.21 |
| 递延所得税负债： | | | | |
| 固定资产折旧 | | | | |
| 非同一控制下企业合并 | | | | |
| 交易性金融资产的公允价值变动 | | | | |
| 计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动 | 19,071,618.80 | 76,286,475.19 | 27,396,525.52 | 109,586,102.11 |
| 投资性房地产公允价值变动 | 763,280,077.84 | 3,053,120,311.35 | 650,695,682.39 | 2,602,782,729.50 |
| 资产评估增值 | 2,204,807.23 | 6,681,234.03 | 2,204,807.23 | 6,681,234.03 |
| 小计 | 784,556,503.87 | 3,136,088,020.57 | 680,297,015.14 | 2,719,050,065.64 |

17、资产减值准备明细

| 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 | 175,542,409.25 | 15,447,846.62 | 157,369,375.86 | 2,539,926.28 | 31,080,953.73 |
| 二、存货跌价准备 | | | | | |
| 三、可供出售金融资产减值准备 | | | | | |
| 四、持有至到期投资减值准备 | | | | | |
| 五、长期股权投资减值准备 | | | | | |
| 六、投资性房地产减值准备 | | | | | |
| 七、固定资产减值准备 | | | | | |
| 八、工程物资减值准备 | | | | | |
| 九、在建工程减值准备 | | | | | |
| 十、生产性生物资产减值准备 | | | | | |
| 其中：成熟生产性生物资产减值准备 | | | | | |
| 十一、油气资产减值准备 | | | | | |
| 十二、无形资产减值准备 | | | | | |
| 十三、商誉减值准备 | | | | | |
| 十四、其他 | | | | | |
| 合 计 | 175,542,409.25 | 15,447,846.62 | 157,369,375.86 | 2,539,926.28 | 31,080,953.73 |

注：资产减值准备期末数为 31,080,953.73 元，比期初数减少 82.29%，主要原因为本期收回应收款项所致。

18、其他非流动资产

| 项 目 | 内 容 | 期末数 | 期初数 |
|----------|--------|----------------|----------------|
| B1地下人防车库 | 地下人防车库 | 6,683,877.64 | 25,455,378.49 |
| B5地下车库 | 地下人防车库 | 29,876,963.58 | 30,647,982.07 |
| B7地下人防车库 | 地下人防车库 | 27,269,131.78 | 29,128,390.78 |
| F2地下人防车库 | 地下人防车库 | 45,181,864.69 | 67,904,554.59 |
| F79人防车库 | 地下人防车库 | 145,773,901.56 | 149,265,492.00 |
| 合 计 | | 254,785,739.25 | 302,401,797.93 |

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 | | |
| A5 写字楼 | 2,171,813,723.03 | 用于借款抵押 |
| F4 项目 | 243,058,718.61 | 用于借款抵押 |
| 富凯大厦 | 73,555,869.22 | 用于借款抵押 |
| 惠州土地使用权和房屋及建筑物 | 456,495,603.33 | 用于借款抵押 |
| 津门项目土地使用权 | 90,821,414.79 | 用于借款抵押 |
| 津塔项目土地使用权 | 332,308,713.17 | 用于借款抵押 |
| 天津大都会项目土地使用权 | 156,078,278.00 | 用于借款抵押 |
| 大兴区黄村镇孙村项目 | 1,586,420,991.37 | 用于借款抵押 |
| 三羊居住区居住、商业项目 | 1,431,152,956.59 | 用于借款抵押 |
| 重庆长安二厂项目 | 4,006,683,513.86 | 用于借款抵押 |
| 合 计 | 10,548,389,781.97 | |

注：A5 写字楼的抵押借款已于 2010 年 12 月 31 日归还，但抵押尚未解除。

20、短期借款

(1) 短期借款分类

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | | 120,000,000.00 |
| 保证借款 | 1,010,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 信用借款 | 4,000,000,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| 合 计 | 5,010,000,000.00 | 2,720,000,000.00 |

注：短期借款期末数为 5,010,000,000.00 元，比期初数增加 84.19%，其主要原因是：本期向中海信托股份有限公司借入 15 亿元款项和向吉林省信托有限责任公司借入 10 亿元款项。

期末保证借款为子公司金融街重庆置业有限公司向汇丰银行重庆分行借入 6,000 万元以及子公司北京金晟惠房地产开发有限公司向中融国际信托有限公司借入 9.5 亿元，两笔短期借款均由本公司提供担保。

21、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 | 792,156,545.41 | 697,953,710.73 |
| 1至2年 | 277,663,536.94 | 262,590,150.99 |
| 2至3年 | 189,340,180.28 | 317,208,788.96 |
| 3年以上 | 205,744,542.05 | 222,788,859.67 |
| 合 计 | 1,464,904,804.68 | 1,500,541,510.35 |

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

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

| 债权人名称 | 金额 | 未偿还的原因 | 报表日后是否归还 |
|-----------------|----------------|--------|----------|
| 中国建筑第二工程局北京西城分部 | 56,593,991.13 | 工程款 | 部分归还 |
| 中建二局第三建筑工程有限公司 | 26,568,531.61 | 工程款 | 部分归还 |
| 中国建筑第八工程局 | 21,578,205.27 | 工程款 | 否 |
| 中国建筑第二工程局 | 18,306,954.73 | 工程款 | 部分归还 |
| 中国冶金建设集团公司 | 9,157,511.37 | 工程款 | 部分归还 |
| 合 计 | 132,205,194.11 | | |

22、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 | 8,762,990,455.28 | 2,732,493,202.31 |
| 1至2年 | 119,608,639.41 | 29,012,190.88 |
| 2至3年 | 28,800,956.32 | 84,728.50 |
| 3年以上 | 46,777,868.68 | 49,493,426.06 |
| 合 计 | 8,958,177,919.69 | 2,811,083,547.75 |

注：预收款项期末数为 8,958,177,919.69 元，比期初数增加 218.67%，其主要原因是本期天津大都会项目、复兴门内 4-2#项目、重庆融城华府、津塔写字楼、惠州巽寮湾滨海旅游度假区和重庆金融中心预收房款增加。

(2) 期末预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的

款项。

(3) 期末预收账款中预收关联方款项情况详见附注八、6、关联方应收应付款项。

(4) 账龄超过1年的大额预收款项情况的说明

| 债权人名称 | 金额 | 未偿还的原因 |
|------------------|---------------|---------------|
| 北京中保信房地产开发有限公司 | 37,470,224.00 | 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 | 27,418,179.00 | 预收车库租金，分期结转收入 |
| 泰康人寿保险股份有限公司 | 21,159,876.56 | 预收车库租金，分期结转收入 |
| 合计 | 86,048,279.56 | |

(5) 预收房款

| 项目名称 | 期初数 | 期末数 | 预计竣工时间 |
|------------------|------------------|------------------|------------|
| 大屯项目 | 268,959,090.20 | 145,126,995.00 | 2010年 |
| 惠州巽寮湾滨海旅游度假区 | 306,965,891.00 | 426,156,648.00 | 2009/2021年 |
| 重庆金融中心(原江北城项目) | 231,375,000.00 | 854,048,812.55 | 2010/2011年 |
| 重庆融成华府(原大学城项目) | 44,249,140.00 | 696,966,229.66 | 2011年 |
| 津门项目 | 442,660,031.23 | 97,554,356.00 | 2010/2011年 |
| 津塔项目 | 149,077,297.00 | 545,108,133.00 | 2010/2011年 |
| 天津大都会项目(原天津南市项目) | | 912,495,541.52 | 2013/2014年 |
| 三羊居住区居住、商业项目 | 597,791,191.00 | 679,100,368.00 | 2009/2012年 |
| 大兴区黄村镇孙村项目 | | 566,236,723.00 | 2011/2012年 |
| 衙门口住宅项目 | 562,617,940.00 | 1,417,689,722.00 | 2010/2012年 |
| 复兴门4-2#项目 | | 2,399,238,800.00 | 2012年 |
| 紫金园项目 | 4,296,161.56 | | 本期已转让 |
| 合计 | 2,607,991,741.99 | 8,739,722,328.73 | |

23、应付职工薪酬

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 54,401,285.44 | 290,468,532.00 | 240,561,046.28 | 104,308,771.16 |
| 二、职工福利费 | | 4,061,327.52 | 4,061,327.52 | |
| 三、社会保险费 | 1,889,451.44 | 40,472,697.68 | 40,376,108.80 | 1,986,040.32 |
| 其中:1.医疗保险费 | 1,229,968.65 | 11,330,811.46 | 11,347,257.52 | 1,213,522.59 |
| 2.基本养老保险费 | 522,947.38 | 23,036,531.65 | 22,933,657.51 | 625,821.52 |
| 3.年金缴费 | 26,268.93 | 3,718,638.68 | 3,693,424.85 | 51,482.76 |
| 4.失业保险费 | 26,787.62 | 1,036,583.59 | 1,040,398.82 | 22,972.39 |
| 5.工伤保险费 | 73,132.56 | 468,244.00 | 469,135.50 | 72,241.06 |
| 6.生育保险费 | 10,346.30 | 881,888.30 | 892,234.60 | |
| 四、住房公积金 | 317,914.44 | 12,212,901.60 | 12,530,816.04 | |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 4,561,678.76 | 9,015,404.53 | 7,258,668.82 | 6,318,414.47 |
| 六、非货币性福利 | 715,131.15 | | 715,131.15 | |
| 七、辞退福利 | | | | |
| 八、以现金结算的股份支付 | | | | |
| 九、其他 | | | | |
| 合 计 | 61,885,461.23 | 356,230,863.33 | 305,503,098.61 | 113,328,357.10 |

注：应付职工薪酬期末数为 113,328,357.10 元，比期初增加 83.13%，主要原因为：公司本期计提人工费用尚未发放。

24、应交税费

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|------------------|------------------|
| 营业税 | 344,226,257.81 | 149,793,977.43 |
| 城建税 | 23,496,334.60 | 9,714,569.78 |
| 增值税 | -47,880.37 | 50,754.81 |
| 土地增值税 | 626,985,389.73 | 771,852,168.98 |
| 企业所得税 | 556,223,115.49 | 142,628,624.58 |
| 个人所得税 | 4,786,673.85 | 2,211,175.58 |
| 房产税 | 125,033.26 | 175,735.04 |
| 土地使用税 | | 1,716,011.81 |
| 教育费附加 | 10,323,919.74 | 4,493,177.94 |
| 其他 | 2,400,675.05 | 1,142,947.90 |
| 合 计 | 1,568,519,519.16 | 1,083,779,143.85 |

注：应交税费期末数为 1,568,519,519.16 元，比期初增加 44.73%，主要原因是：

本期预收房款和利润总额增加，应交营业税和企业所得税增加。

25、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 | 959,578,472.46 | 2,716,577,898.12 |
| 1至2年 | 1,708,628,748.69 | 29,611,589.53 |
| 2至3年 | 2,185,791.62 | 30,143,567.14 |
| 3年以上 | 15,324,517.73 | 14,117,345.48 |
| 合 计 | 2,685,717,530.50 | 2,790,450,400.27 |

(2) 期末其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 期末其他应付款中应付关联方的款项详见附注八、6、关联方应收应付款项。

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

| 债权人名称 | 金额 | 未偿还的原因 | 报表日后是否归还 |
|-----------------|------------------|--------|----------|
| 天津保利香槟房地产开发有限公司 | 1,637,616,119.47 | 往来款 | 否 |
| 合 计 | 1,637,616,119.47 | | |

(5) 其他应付款金额较大的单位情况

| 债权人名称 | 期末数 | 性质或内容 |
|-----------------|------------------|-------|
| 天津保利香槟房地产开发有限公司 | 1,950,567,472.01 | 往来款 |
| 北京富力房地产开发有限公司 | 220,000,000.00 | 往来款 |
| 合 计 | 2,170,567,472.01 | |

26、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------------|------------------|------------------|
| 1年内到期的长期借款 | 1,110,000,000.00 | 1,380,000,000.00 |
| 合 计 | 1,110,000,000.00 | 1,380,000,000.00 |

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | 520,000,000.00 | 410,000,000.00 |
| 保证借款 | 590,000,000.00 | 970,000,000.00 |
| 信用借款 | | |
| 合 计 | <u>1,110,000,000.00</u> | <u>1,380,000,000.00</u> |

注：抵押借款和保证借款明细情况见附注七、27 长期借款。

② 金额前五名的一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 |
|--------|-----------|------------|--------|-----|-------------------------|
| 北京银行 | 2009-2-25 | 2011-2-24 | 4.86 | 人民币 | 500,000,000.00 |
| 广东发展银行 | 2008-2-22 | 2011-2-22 | 4.86 | 人民币 | 200,000,000.00 |
| 广东发展银行 | 2008-5-26 | 2011-5-26 | 4.86 | 人民币 | 200,000,000.00 |
| 北京银行 | 2008-7-23 | 2011-7-22 | 4.86 | 人民币 | 100,000,000.00 |
| 福建兴业银行 | 2008-4-15 | 2011-10-17 | 5.34 | 人民币 | 90,000,000.00 |
| 合 计 | | | | | <u>1,090,000,000.00</u> |

27、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 | 4,421,167,506.87 | 5,669,474,168.10 |
| 保证借款 | 3,142,745,421.45 | 1,925,000,000.00 |
| 信用借款 | 3,100,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 1,110,000,000.00 | 1,380,000,000.00 |
| 合 计 | <u>9,553,912,928.32</u> | <u>7,714,474,168.10</u> |

注：

1、抵押借款明细情况如下：

① 本公司两笔抵押借款，分别为：向东亚银行北京分行借入 0.96 亿元；向广东发展银行中关村支行借款 4 亿元；② 子公司金融街惠州置业有限公司向农业银行惠东县支行借入 3.7 亿元；③ 子公司金融街津门（天津）置业有限公司向中国工商银行天津和平

支行借款 4 亿元；④子公司金融街津塔（天津）置业有限公司向中国工商银行天津和平支行的借款 9.94 亿元；⑤子公司天津盛世鑫和置业有限公司向中国光大银行天津分行借款 3 亿元；⑥子公司奕兴置业有限公司向中信银行总行营业部借款 3.52 亿元；⑦子公司奕环置业有限公司向工商银行北京金融街支行借款 1.85 亿元；⑧子公司金融街重庆置业向昆仑信托有限公司借款 12.12 亿元；⑨子公司北京置业有限公司向北京银行华安支行借款 1 亿元。

抵押物明细详见附注七、19。

3、保证借款明细情况如下：

①本公司向北京银行华安支行借款 10 亿元，由北京华融综合投资公司提供担保。

②子公司金融街重庆置业有限公司向汇丰银行重庆分行借款 1.40 亿元、向国家开发银行重庆分行借款 1.18 亿元和金融街长安置业有限公司向北京银行借款 11.84 亿元均由本公司提供担保。

③子公司金融街金晟惠房地产开发有限公司向工商银行复兴门支行借款 0.5 亿元，由本公司提供担保。

④子公司金融街津塔（天津）置业有限公司向汇丰银行天津分行借款 3455 万元由本公司提供担保，津塔公司以其津塔项目的销售收入为本公司提供反担保。

⑤子公司金融街购物中心有限公司向兴业银行借款 6.15 亿元，由本公司提供担保并以拥有的租赁合同期内应收账款 11 亿元为该笔贷款设定质押。

（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 | 1,500,000,000.00 |
| 昆仑信托 | 2010-11-23 | 2012-11-22 | 10.00 | 人民币 | 1,212,911,870.87 | |
| 中海信托 | 2010-6-25 | 2012-6-25 | 5.40 | 人民币 | 1,000,000,000.00 | |
| 北京银行 | 2009-9-30 | 2012-9-30 | 4.86 | 人民币 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 工商银行 | 2008-6-17 | 2016-6-17 | 5.42 | 人民币 | 700,000,000.00 | 700,000,000.00 |
| 合计 | | | | | 5,412,911,870.87 | 3,200,000,000.00 |

28、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 |
|---------------|------------------|----------|------|------------------|---------------|
| 三年期公司债 | 2,240,000,000.00 | 2009-9-1 | 3年 | 2,240,000,000.00 | 23,075,546.31 |
| 五年期公司债 | 3,360,000,000.00 | 2009-9-1 | 5年 | 3,360,000,000.00 | 44,875,874.67 |
| 减：一年内到期部分期末余额 | | | | | |
| 合计 | 5,600,000,000.00 | | | 5,600,000,000.00 | 67,951,420.98 |

(续)

| 债券名称 | 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 | 109,616,611.73 | 105,280,000.00 | 27,412,158.04 | 2,267,412,158.04 |
| 五年期公司债 | 195,177,484.93 | 191,520,000.00 | 48,533,359.60 | 3,408,533,359.60 |
| 减：一年内到期部分期末余额 | | | | |
| 合计 | 304,794,096.66 | 296,800,000.00 | 75,945,517.64 | 5,675,945,517.64 |

29、股本

| 项 目 | 期初数 | | 本期增减变动(+、-) | | | 期末数 | | |
|-------------|------------------|--------|-------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--------|
| | 金额 | 比例% | 发行新股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 金额 | 比例% |
| 一、有限售条件股份 | | | | | | | | |
| 1. 国家持股 | | | | | | | | |
| 2. 国有法人持股 | 83,656,260.00 | 3.37 | | | -83,656,260.00 | -83,656,260.00 | | |
| 3. 其他内资持股 | 526,500.00 | 0.02 | | 115,830.00 | | 115,830.00 | 642,330.00 | 0.02 |
| 其中：境内法人持股 | | | | | | | | |
| 境内自然人持股 | 526,500.00 | 0.02 | | 115,830.00 | | 115,830.00 | 642,330.00 | 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 | 84,182,760.00 | 3.39 | | 115,830.00 | -83,656,260.00 | -83,540,430.00 | 642,330.00 | 0.02 |
| 二、无限售条件股份 | | | | | | | | |
| 1. 人民币普通股 | 2,397,030,199.00 | 96.61 | | 545,751,020.00 | 83,656,260.00 | 629,407,280.00 | 3,026,437,479.00 | 99.98 |
| 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 | 2,397,030,199.00 | 96.61 | | 545,751,020.00 | 83,656,260.00 | 629,407,280.00 | 3,026,437,479.00 | 99.98 |
| 三、股份总数 | 2,481,212,959.00 | 100.00 | | 545,866,850.00 | | 545,866,850.00 | 3,027,079,809.00 | 100.00 |

注：2010年5月11日，公司2009年度股东大会通过资本公积转增股本的方案：以公司现有总股本2,481,212,959股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增2.2股。上述方案实施后，公司股本增至3,027,079,809股。2010年7月，公司进行了企业

法人营业执照工商变更，变更后的注册资本为 3,027,079,809 元。

30、资本公积

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|----------------------|------------------|------|----------------|------------------|
| 资本溢价 | 8,072,075,725.79 | | 545,866,850.00 | 7,526,208,875.79 |
| 其他资本公积 | 143,688,127.25 | | 24,974,720.18 | 118,713,407.07 |
| 其中：可转换公司债券拆分的权益部分 | | | | |
| 以权益结算的股份支付权益工具公允价值 | | | | |
| 政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余 | | | | |
| 原制度资本公积转入 | | | | |
| 其他 | 143,688,127.25 | | 24,974,720.18 | 118,713,407.07 |
| 合 计 | 8,215,763,853.04 | | 570,841,570.18 | 7,644,922,282.86 |

注：其他资本公积本年减少 24,974,720.18 元，为公司本期持有可供出售金融资产公允价值变动金额，其中属于其他综合收益的金额为 24,974,720.18 元。资本溢价本年减少 545,866,850.00 元，见注七、29。

31、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 | 89,097,633.68 | | 572,191,434.74 |
| 任意盈余公积 | | | | |
| 储备基金 | | | | |
| 企业发展基金 | | | | |
| 合 计 | 483,093,801.06 | 89,097,633.68 | | 572,191,434.74 |

32、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 | 提取或分配比例 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 调整前上年末未分配利润 | 4,335,295,077.95 | 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 | 4,335,295,077.95 | 3,341,835,701.50 | |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | 1,782,442,799.26 | 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 | 89,097,633.68 | | 10% |
| 提取任意盈余公积 | | | |
| 应付普通股股利 | 372,181,943.85 | 372,181,943.85 | |
| 转作股本的普通股股利 | | | |
| 期末未分配利润 | <u>5,656,458,299.68</u> | <u>4,335,295,077.95</u> | |

注: 根据 2010 年 5 月 11 日, 公司 2009 年度股东大会审议通过的《2010 年度利润分配方案》, 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)。

子公司本期提取盈余公积金额为 114,573,337.89 元, 其中归属于母公司的金额为 111,951,137.00 元

33、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务收入 | 7,980,980,511.11 | 6,132,253,191.93 |
| 其他业务收入 | 129,313,404.87 | 99,232,003.81 |
| 营业收入合计 | 8,110,293,915.98 | 6,231,485,195.74 |
| 主营业务成本 | 4,463,704,244.59 | 3,749,771,056.16 |
| 其他业务成本 | 37,790,937.30 | 47,344,220.81 |
| 营业成本合计 | 4,501,495,181.89 | 3,797,115,276.97 |

注: 营业收入本期发生额为 8,110,293,915.98 元, 比上期发生额增加 30.15%, 主要原因为本期大屯项目、重庆金融中心项目、奕兴三羊居住区项目、衙门口住宅项目等销售收入增加。

(2) 主营业务 (按业务)

| 产品名称 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|------------------|------------------|
| 土地开发 | | 438,971,223.02 |
| 房产开发 | 7,243,002,096.97 | 5,147,160,838.25 |
| 房屋出租 | 443,609,290.44 | 290,108,927.18 |
| 物业经营收入 | 286,230,661.84 | 242,697,501.68 |
| 其他收入 | 8,138,461.86 | 13,314,701.80 |
| 合计 | 7,980,980,511.11 | 6,132,253,191.93 |

(3) 各地区主营业务收入和主营业务成本

| 地区 | 本年数 | 上年数 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 北京 | 4,627,926,280.22 | 3,884,456,548.97 |
| 南昌 | 18,900,895.00 | 214,746,878.97 |
| 惠州 | 495,057,032.49 | 296,133,350.54 |
| 重庆 | 833,675,081.96 | 241,919,764.89 |
| 天津 | 2,005,421,221.44 | 1,494,996,648.56 |
| 主营业务收入合计 | 7,980,980,511.11 | 6,132,253,191.93 |
| 北京 | 2,700,528,810.70 | 2,121,252,902.37 |
| 南昌 | 9,665,555.79 | 167,387,509.12 |
| 惠州 | 257,731,233.73 | 200,675,964.86 |
| 重庆 | 479,814,703.73 | 288,381,555.54 |
| 天津 | 1,015,963,940.64 | 972,073,124.27 |
| 主营业务成本合计 | 4,463,704,244.59 | 3,749,771,056.16 |

(4) 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 (%) |
|----------------------|------------------|----------------|
| 中国人民人寿保险股份有限公司重庆市分公司 | 438,226,200.00 | 5.40 |
| 国家开发银行股份有限公司重庆市分行 | 394,350,000.00 | 4.86 |
| 中国人寿保险股份有限公司 | 87,256,250.00 | 1.08 |
| 中信银行股份有限公司天津分行 | 44,697,800.00 | 0.55 |
| 中国建设银行股份有限公司天津市北辰支行 | 40,992,656.00 | 0.51 |
| 合计 | 1,005,522,906.00 | 12.40 |

34、营业税金及附加

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税 | 403,675,671.96 | 321,059,561.70 |
| 城市维护建设税 | 26,555,625.03 | 21,475,507.04 |
| 教育费附加 | 12,124,684.06 | 9,656,711.93 |
| 土地增值税 | 499,774,350.99 | 493,925,563.33 |
| 其他 | 1,003,811.55 | 752,389.40 |
| 合 计 | 943,134,143.59 | 846,869,733.40 |

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

35、销售费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|----------------|----------------|
| 人工费用 | 52,951,261.00 | 34,877,840.79 |
| 办公事务及业务活动费 | 186,683,464.37 | 116,488,256.68 |
| 其他 | 35,183,470.93 | 13,390,170.45 |
| 合 计 | 274,818,196.30 | 164,756,267.92 |

注：本期销售费用为 274,818,196.30 元，比上期增加 66.80%，主要原因是本期公司在售项目增加，广告费、业务宣传费和代理费增加。

36、管理费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|----------------|----------------|
| 人工费用 | 198,550,398.08 | 140,791,076.86 |
| 办公事务及业务活动费 | 78,318,327.83 | 85,864,497.92 |
| 物业管理租赁费 | 29,495,034.39 | 30,381,443.59 |
| 税金 | 75,395,268.07 | 60,162,797.34 |
| 其他 | 21,008,913.59 | 8,669,387.00 |
| 合 计 | 402,767,941.96 | 325,869,202.71 |

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

37、财务费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|------------------|----------------|
| 利息支出 | 1,039,273,445.68 | 732,613,172.92 |
| 减：利息收入 | 116,961,898.14 | 168,526,989.56 |
| 减：利息资本化金额 | 672,228,071.24 | 277,812,466.28 |
| 汇兑损益 | 30,996.15 | 73,175.58 |
| 减：汇兑损益资本化金额 | | |
| 其他 | 5,894,440.01 | 4,084,254.35 |
| 合 计 | 256,008,912.46 | 290,431,147.01 |

38、公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 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 | 353,105,395.36 | 778,431,568.75 |
| 其他 | | |
| 合 计 | 353,105,395.36 | 778,431,568.75 |

注：公允价值变动收益本期发生额为 353,105,395.36 元，其中 F7 二期完工转为投资性房地产产生的公允价值变动收益为 241,189,404.44 元。

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 | 1,100,000.00 | 1,217,891.03 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 5,988,196.63 | -5,046,993.94 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 24,541,145.32 | 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 | 1,649,298.29 | 377,893.10 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 出售可供出售金融资产等取得的投资收益 | | 115,428,224.46 |
| 其他 | | |
| 合 计 | 33,278,640.24 | 190,935,857.78 |

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位名称 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|--------------|--------------|
| 北京产权交易所有限公司 | 1,100,000.00 | 1,100,000.00 |
| 北京融路通咨询服务有限公司 | | 117,891.03 |
| 合 计 | 1,100,000.00 | 1,217,891.03 |

(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 | 5,988,196.63 | -5,046,993.94 | 按权益法确认投资收益增加 |
| 合 计 | 5,988,196.63 | -5,046,993.94 | |

40、资产减值损失

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 坏账损失 | -141,921,529.24 | 68,109,031.79 |
| 存货跌价损失 | | -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 | -141,921,529.24 | -109,680,968.21 |

41、营业外收入

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------------------|----------------|---------------|----------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 139,421,178.96 | | 139,421,178.96 |
| 其中：固定资产、无形资产处置利得 | 139,421,178.96 | | 139,421,178.96 |
| 其他非流动资产处置利得 | | | |
| 债务重组利得 | | | |
| 非货币性资产交换利得 | | | |
| 接受捐赠 | | | |
| 政府补助（详见下表） | 143,677,200.00 | 30,400,000.00 | 143,677,200.00 |
| 其他 | 1,783,091.48 | 6,062,362.43 | 1,783,091.48 |
| 合 计 | 284,881,470.44 | 36,462,362.43 | 284,881,470.44 |

注：营业外收入本期发生额为 284,881,470.44 元，比上期发生额增加 681.30%，主要原因为：本期固定资产处置利得和政府补助金额增加。固定资产处置利得为本期公司出售 F1 公寓和地下车位收入，政府补助明细见下表。

其中，政府补助明细：

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 说 明 |
|-------------|----------------|---------------|-----------|
| 天津置业财政补助 | 125,000,000.00 | | 政府扶植基金 |
| 通州商务园置业财政补助 | 18,277,200.00 | | 政府扶植基金 |
| 南昌世纪财政补助 | | 30,000,000.00 | 招商引资专项奖励款 |
| 购物中心补贴款 | 400,000.00 | 400,000.00 | |
| 合 计 | 143,677,200.00 | 30,400,000.00 | |

42、营业外支出

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 51,986.86 | 55,477.23 | 51,986.86 |
| 其中：固定资产处置损失 | 51,986.86 | 55,477.23 | 51,986.86 |
| 无形资产处置损失 | | | |
| 其他非流动资产处置损失 | | | |
| 债务重组损失 | | | |
| 非货币性资产交换损失 | | | |
| 对外捐赠支出 | 5,402,000.00 | 2,136,000.00 | 5,402,000.00 |
| 违约金及赔偿支出 | 8,290,137.63 | 1,895,371.20 | 8,290,137.63 |
| 其他 | 925,302.28 | 406,221.02 | 925,302.28 |
| 合 计 | 14,669,426.77 | 4,493,069.45 | 14,669,426.77 |

注：营业外支出本期发生额为 14,669,426.77 元，比上期增加 226.49%，主要

原因是本期捐赠支出以及违约金及赔偿支出增加。本期发生的捐赠支出主要是本公司向西城区慈善协会捐赠 154.20 万元、子公司金融街重庆置业有限公司捐资造林支出 150.00 万元和子公司金融街惠州置业有限公司付惠东慈善总会"广东扶贫济困日"捐赠支出 200.00 万元。

43、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 | 759,656,992.00 | 382,815,267.61 |
| 递延所得税调整 | -62,686,430.52 | 160,589,646.06 |
| 合 计 | 696,970,561.48 | 543,404,913.67 |

注：所得税费用本期发生额比上期增加 28.26%，其中当期所得税费用发生额比上期增加 98.44%，主要原因是：本期结利项目增加，利润总额高于上期。递延所得税费用本期发生额比上期减少 139.04%，主要原因是：本期预收房款增加较大，预缴的所得税增加,相应冲减递延所得税费用。

44、基本每股收益和稀释每股收益

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

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

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

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

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

| 报告期利润 | 本期数 | | 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 | 0.59 | 0.59 | 0.45 | 0.45 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.42 | 0.42 | 0.19 | 0.19 |

注：本期以公司现有总股本 2,481,212,959 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2.2 股，转增后的总股份为 3,027,079,809 股，上年同期的每股收益按转增后的股本进行了调整。

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

| 项 目 | 本期发生额 | 人民币元 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| | | 上期发生额 |
| 归属于普通股股东的当期净利润 | 1,782,442,799.26 | 1,365,641,320.30 |
| 其中：归属于持续经营的净利润 | 1,782,442,799.26 | 1,365,641,320.30 |
| 归属于终止经营的净利润 | | |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1,270,510,956.11 | 588,878,024.09 |
| 其中：归属于持续经营的净利润 | 1,270,510,956.11 | 588,878,024.09 |
| 归属于终止经营的净利润 | | |

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|------------------|------------------|
| 期初发行在外的普通股股数 | 2,481,212,959.00 | 2,481,212,959.00 |
| 加：本期发行的普通股加权数 | 545,866,850.00 | 545,866,850.00 |
| 减：本期回购的普通股加权数 | | |
| 期末发行在外的普通股加权数 | 3,027,079,809.00 | 3,027,079,809.00 |

注：本期以公司现有总股本 2,481,212,959 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2.2 股，转增后的总股份为 3,027,079,809 股，上年普通股股数按转增后的股本进行了调整。

45、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 | -33,299,626.91 | 70,507,348.20 |
| 减: 可供出售金融资产产生的所得税影响 | -8,324,906.73 | -1,339,763.43 |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额 | | 75,866,401.93 |
| 小 计 | -24,974,720.18 | -4,019,290.30 |
| 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 |
| 减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响 | | 8,373,719.92 |
| 前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额 | | |
| 小 计 | | 18,833,088.21 |
| 合 计 | -24,974,720.18 | 14,813,797.91 |

46、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本期发生数 | 上期发生数 |
|--------|------------------|------------------|
| 往来 | 1,265,240,109.20 | 3,138,878,820.38 |
| 利息收入 | 148,270,697.25 | 239,002,345.07 |
| 政府补贴收入 | 143,677,200.00 | 30,400,000.00 |
| 其他 | 15,797,365.03 | 6,876,575.23 |
| 合 计 | 1,572,985,371.48 | 3,415,157,740.68 |

注: 收到其他与经营活动有关的现金比上年减少 53.94%, 主要原因为本年往来款发生额减少。

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 本期发生数 | 上期发生数 |
|---------|------------------|------------------|
| 往来 | 1,883,802,730.36 | 2,360,347,466.04 |
| 营业费用-大额 | 227,357,573.18 | 134,499,397.77 |
| 管理费用-大额 | 148,997,989.91 | 139,316,496.68 |
| 金融机构手续费 | 5,918,228.44 | 4,084,254.35 |
| 其他 | 3,250,936.93 | 8,294,086.83 |
| 合 计 | 2,269,327,458.82 | 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 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 1,833,616,586.81 | 1,374,056,341.78 |
| 加: 资产减值准备 | -141,921,529.24 | -109,680,968.21 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 69,143,834.69 | 69,852,483.88 |
| 无形资产摊销 | 21,096,688.09 | 16,261,727.13 |
| 长期待摊费用摊销 | 373,627.45 | 296,337.68 |
| 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) | -217,661,610.44 | -17,737,664.57 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | -6,761.03 | |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | -353,105,395.36 | -778,431,568.75 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 356,207,576.50 | 454,873,882.22 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -33,278,640.24 | -190,935,857.78 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | -12,221,390.26 | -19,147,384.73 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | 112,584,395.46 | 216,365,273.07 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | -10,072,732,075.23 | -5,314,223,375.26 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | 455,358,160.96 | 1,248,142,868.90 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 5,501,456,183.62 | 1,479,688,243.95 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,481,090,348.22 | -1,570,619,660.69 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3、现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 13,907,140,440.19 | 13,188,730,074.61 |
| 减: 现金的期初余额 | 13,188,730,074.61 | 7,298,355,869.00 |
| 加: 现金等价物的期末余额 | | |
| 减: 现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 718,410,365.58 | 5,890,374,205.61 |

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| 一、取得子公司及其他营业单位有关信息: | | |
| 1. 取得子公司及其他营业单位的价格 | 45,499,727.70 | 1,266,145,200.00 |
| 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 |
| 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 |
| 3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 1,553,390.64 |
| 4. 取得子公司的净资产 | 9,673,261.06 | 1,266,145,169.25 |
| 其中: 流动资产 | 416,202,201.99 | 5,102,507,630.25 |
| 非流动资产 | 3,619,374.18 | 947,865.00 |
| 流动负债 | 410,148,315.11 | 3,837,310,326.00 |
| 非流动负债 | | |
| 二、处置子公司及其他营业单位有关信息: | | |
| 1. 处置子公司及其他营业单位的价格 | 628,000,000.00 | 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 | 628,000,000.00 | 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 | 99,253,775.32 | 1.67 |
| 3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 528,746,224.68 | 106,478,003.97 |
| 4. 处置子公司的净资产 | 764,356,203.71 | 15,330,685.37 |
| 其中: 流动资产 | 914,678,843.92 | 364,880,935.10 |
| 非流动资产 | 2,064,905.99 | 3,971,744.63 |
| 流动负债 | 152,387,546.20 | 353,521,994.36 |
| 非流动负债 | | |

(3) 现金及现金等价物的构成

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 一、现金 | 13,907,140,440.19 | 13,188,730,074.61 |
| 其中：库存现金 | 545,554.88 | 665,243.88 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 13,903,479,331.21 | 13,186,732,171.65 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 3,115,554.10 | 1,332,659.08 |
| 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 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 13,907,140,440.19 | 13,188,730,074.61 |

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质 |
|-----------------|---------|--------------|--------------------------|-------|---|
| 北京金融街投资(集团)有限公司 | 本公司的母公司 | 有限责任公司(国有独资) | 北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层西区 | 王功伟 | 投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动(不含演出) |

(续)

| 母公司名称 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) | 本企业最终控制方 | 组织机构代码 |
|-----------------|----------|-----------------|------------------|-----------|-----------|
| 北京金融街投资(集团)有限公司 | 21,000万元 | 26.55 | 26.55 | 北京市西城区国资委 | 101337956 |

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本集团的合营和联营企业情况

详见附注七、9(3)。

4、本集团的其他关联方情况

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

5、关联方交易情况

(1) 关联担保情况

截至 2010 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 10 亿元，公司本年计提担保费用 1,182.36 万元。

6、关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末数 | 期初数 |
|--------------|----------------------|---------------|----------------|
| 应收账款 | | | |
| | 北京华融基础设施投资有限责任公司 | 10,167,600.00 | 10,167,600.00 |
| 合计 | | 10,167,600.00 | 10,167,600.00 |
| 预付款项 | | | |
| | 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 2,000,000.00 | |
| 合计 | | 2,000,000.00 | |
| 其他应收款 | | | |
| | 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 350,000.00 | |
| | 北京石开房地产开发有限公司 | 978,610.78 | |
| 合计 | | 1,328,610.78 | |
| 预收款项 | | | |
| | 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 114,384.50 | |
| 合计 | | 114,384.50 | |
| 其他应付款 | | | |
| | 北京石开房地产开发有限公司 | | 440,000,000.38 |
| | 北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司 | 97,500.00 | |
| | 北京华融综合投资管理公司 | 462,516.39 | |
| 合计 | | 560,016.39 | 440,000,000.38 |

九、或有事项

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 2010 年 12 月 31 日，商务园公司取得银行借款 150,000 万元，公司按照持股比例对其提供担保，担保额为 28,125 万元。

十、承诺事项

截至2010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

1、资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司2011年4月6日召开的第五届董事会第四十六次会议审议通过的《2010年度利润分配预案》，以公司截至2010年12月31日的总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金2.5元（含税）。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

十二、其他重要事项说明

截至2010年12月31日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为120,320万元（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）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(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 | 64,667,242.93 | 100.00 | 13,539,374.46 | 20.94 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 合计 | 64,667,242.93 | 100.00 | 13,539,374.46 | 20.94 |

| 种类 | 期初数 | | | |
|------------------------|----------------|--------|---------------|-------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款 | 208,841,721.26 | 100.00 | 77,773,976.34 | 37.24 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | |
| 合计 | 208,841,721.26 | 100.00 | 77,773,976.34 | 37.24 |

(2) 应收账款按账龄列示

| 账龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|--------|---------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 0-3个月 | 31,578,744.73 | 48.83 | 11,935,463.23 | 5.71 |
| 3-6个月 | 523,855.00 | 0.81 | | |
| 6-12个月 | | | | |
| 1至2年 | | | 59,072,901.40 | 28.29 |
| 2至3年 | 13,793,314.00 | 21.33 | 18,186.00 | 0.01 |
| 3年以上 | 18,771,329.20 | 29.03 | 137,815,170.63 | 65.99 |
| 合计 | 64,667,242.93 | 100.00 | 208,841,721.26 | 100.00 |

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 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 | 31,578,744.73 | 48.83 | | 11,935,463.23 | 5.72 | |
| 3-6个月 | 523,855.00 | 0.81 | 15,715.65 | | | |
| 6-12个月 | | | | | | |
| 1-2年 | | | | 59,072,901.40 | 28.29 | 8,860,935.22 |
| 2至3年 | 13,793,314.00 | 21.33 | 4,137,994.21 | 18,186.00 | 0.01 | 5,455.80 |
| 3年以上 | 18,771,329.20 | 29.03 | 9,385,664.60 | 137,815,170.63 | 65.98 | 68,907,585.32 |
| 合计 | 64,667,242.93 | 100.00 | 13,539,374.46 | 208,841,721.26 | 100.00 | 77,773,976.34 |

注：应收账款期末数为 51,127,868.47 元，比期初数减少 60.99%，其主要原因是：本期收回销售款项。

(4) 本期末应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本 公司关 系 | 金额 | 年限 | 占应 收 账 款 总 额 的 比 例 (%) |
|---------------------|----------------|---------------|-------|---|
| 中国光大银行股份有限公司 | 客户 | 12,000,000.00 | 2-3年 | 18.56 |
| 北京市农村商业银行筹备组 | 客户 | 11,025,116.20 | 0-3个月 | 17.05 |
| 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 | 6.32 |
| 天津赛瑞克房地产经营管理有限公司 | 客户 | 4,057,905.18 | 3年以上 | 6.28 |
| 湘西土家族苗族自治州人民政府驻京办事处 | 客户 | 3,759,256.20 | 3年以上 | 5.81 |
| 合计 | | 34,932,391.93 | | 54.02 |

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

| 种 类 | 期 末 数 | | | |
|-------------------------|-------------------|--------|--------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 11,261,959,133.31 | 100.00 | 2,833,996.72 | 0.03 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 合 计 | 11,261,959,133.31 | 100.00 | 2,833,996.72 | 0.03 |

| 种 类 | 期 初 数 | | | |
|-------------------------|------------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 7,357,792,416.14 | 100.00 | 83,091,535.67 | 1.13 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | | | | |
| 合 计 | 7,357,792,416.14 | 100.00 | 83,091,535.67 | 1.13 |

(2) 其他应收款按账龄列示

| 账 龄 | 期 末 数 | | 期 初 数 | |
|--------|-------------------|--------|------------------|--------|
| | 金 额 | 比例 (%) | 金 额 | 比例 (%) |
| 0-3个月 | 11,254,742,680.16 | 99.94 | 6,809,356,520.65 | 92.54 |
| 3-6个月 | | | 4,410,251.00 | 0.06 |
| 6个月-1年 | 1,211,254.15 | 0.01 | 15,179,393.03 | 0.21 |
| 1至2年 | 65,362.13 | | 518,509,614.84 | 7.05 |
| 2至3年 | 995,939.84 | 0.01 | 4,481,479.90 | 0.06 |
| 3年以上 | 4,943,897.03 | 0.04 | 5,855,156.72 | 0.08 |
| 合 计 | 11,261,959,133.31 | 100.00 | 7,357,792,416.14 | 100.00 |

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄 | 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 | 11,254,742,680.16 | 99.94 | | 6,809,356,520.65 | 92.54 | |
| 3-6个月 | | | | 4,410,251.00 | 0.06 | 132,307.53 |
| 6个月-1年 | 1,211,254.15 | 0.01 | 58,716.65 | 15,179,393.03 | 0.21 | 910,763.58 |
| 1至2年 | 65,362.13 | | 9,499.58 | 518,509,614.84 | 7.05 | 77,776,442.23 |
| 2至3年 | 995,939.84 | 0.01 | 293,831.95 | 4,481,479.90 | 0.06 | 1,344,443.97 |
| 3年以上 | 4,943,897.03 | 0.04 | 2,471,948.54 | 5,855,156.72 | 0.08 | 2,927,578.36 |
| 合计 | 11,261,959,133.31 | 100.00 | 2,833,996.72 | 7,357,792,416.14 | 100.00 | 83,091,535.67 |

注：其他应收款期末数为 11,259,125,136.59 元，比期初数增加 54.77%，其主要原因是：本期对子公司往来款增加。

(4) 本期末其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他 应收款总 额的比例 (%) |
|------------------|--------|------------------|-------|----------------------------|
| 金融街重庆融拓置业有限公司 | 子公司 | 3,910,119,340.66 | 0-3个月 | 34.72 |
| 金融街天津置业公司 | 子公司 | 1,995,056,431.70 | 0-3个月 | 17.72 |
| 金融街（北京）置地有限公司 | 子公司 | 1,105,000,000.00 | 0-3个月 | 9.81 |
| 金融街（北京）商务园置业有限公司 | 子公司 | 908,887,049.73 | 0-3个月 | 8.07 |
| 北京金融街商业投资管理有限公司 | 子公司 | 851,656,375.07 | 0-3个月 | 7.56 |
| 合计 | | 8,770,719,197.16 | | 77.88 |

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 对子公司投资 | 6,994,051,639.73 | 180,000,000.00 | 596,109,353.41 | 6,577,942,286.32 |
| 对合营企业投资 | | | | |
| 对联营企业投资 | | | | |
| 其他股权投资 | 116,670,000.00 | | | 116,670,000.00 |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | |
| 合 计 | 7,110,721,639.73 | 180,000,000.00 | 596,109,353.41 | 6,694,612,286.32 |

(2) 长期股权投资明细情况

| 被投资单位 | 核算方法 | 初始投资成本 | 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 | 385,916,611.90 | | 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 | 8,156,400.00 | | 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 |
| 北京金融街资产管理有限公司 | 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 | | | |
| 北京产权交易所有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 16,670,000.00 | | 16,670,000.00 |
| 北京怡泰汽车修理有限责任公司 | 成本法 | 138,387,373.94 | 138,387,373.94 | | 138,387,373.94 |
| 北京奕环天和置业有限公司 | 成本法 | 145,320,000.00 | 181,208,000.00 | | 181,208,000.00 |
| 北京天石基业房地产开发有限公司 | 成本法 | 5,100,000.00 | 5,100,000.00 | | 5,100,000.00 |
| 北京金融街奕兴置业有限公司 | 成本法 | 868,240,000.00 | 1,084,937,200.00 | | 1,084,937,200.00 |
| 金融街(北京)置地有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 金融街(北京)商务园置业有限公司 | 成本法 | 80,000,000.00 | | 80,000,000.00 | 80,000,000.00 |
| 合计 | | | 7,110,721,639.73 | -416,109,353.41 | 6,694,612,286.32 |

(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 | | | | 13,295,162.32 |
| 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 | | | | |
| 金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司 | 85.00 | 85.00 | | | | 44,344,485.94 |
| 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 | | | | |
| 北京金融街资产管理有限公司 | 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 | | | | |
| 金融街(北京)置地有限公司 | 100.00 | 100.00 | | | | |
| 金融街(北京)商务园置业有限公司 | 80.00 | 80.00 | | | | |
| 合计 | | | | | | 58,739,648.26 |

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

截止 2010 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) 营业收入及营业成本

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|-------------------------|-----------------------|
| 主营业务收入 | 1,878,603,763.21 | 203,427,708.26 |
| 其他业务收入 | 67,432,161.70 | 1,528,830.00 |
| 营业收入合计 | 1,946,035,924.91 | 204,956,538.26 |
| 主营业务成本 | 1,113,872,562.36 | 82,816,840.32 |
| 其他业务成本 | 10,358,692.32 | 190,085.66 |
| 营业成本合计 | 1,124,231,254.68 | 83,006,925.98 |

(2) 主营业务（业务分部）

| 产品名称 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|------------------|----------------|
| 土地开发 | | 7,444,200.00 |
| 房产开发 | 1,703,380,078.50 | 15,302,788.44 |
| 房屋出租 | 114,014,931.96 | 171,765,313.55 |
| 物业经营收入 | 61,208,752.75 | 8,915,406.27 |
| 合 计 | 1,878,603,763.21 | 203,427,708.26 |

注：营业收入本期金额比上期金额增加 849.49%，营业成本本期金额比上期金额增加 1254.38%，其主要原因是：本期大屯项目竣工，房产销售收入和成本增加。

(3) 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 (%) |
|--------------|----------------|----------------|
| 中国人寿保险股份有限公司 | 87,256,250.00 | 4.48 |
| 个人购房者 | 9,115,351.00 | 0.47 |
| 个人购房者 | 9,088,905.00 | 0.47 |
| 个人购房者 | 9,068,721.00 | 0.47 |
| 个人购房者 | 9,045,569.00 | 0.46 |
| 合 计 | 123,574,796.00 | 6.35 |

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 | 58,739,648.26 | 15,075,746.05 |
| 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 | 31,630,524.59 | |
| 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 | 1,649,298.29 | 377,893.10 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | | 115,428,224.46 |
| 其他 | | |
| 合计 | 92,019,471.14 | 130,881,863.61 |

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位名称 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|---------------|---------------|
| 金融街南昌置业有限公司 | 13,295,162.32 | 12,332,394.98 |
| 南昌世贸公寓开发有限公司 | 44,344,485.94 | |
| 北京产权交易所有限公司 | 1,100,000.00 | 1,100,000.00 |
| 北京金融街房地产顾问有限公司 | | 1,643,351.07 |
| 合计 | 58,739,648.26 | 15,075,746.05 |

6、现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 890,976,336.76 | -86,318,859.74 |
| 加: 资产减值准备 | -144,492,140.83 | -120,854,806.20 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 31,453,802.15 | 32,585,393.18 |
| 无形资产摊销 | 7,485,223.75 | 7,565,268.42 |
| 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) | -165,948,361.47 | 65,372.78 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | -6,761.03 | |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | -263,199,146.48 | -5,809,090.62 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 562,056,251.66 | 474,943,484.21 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -92,019,471.14 | -130,881,863.61 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | 74,758,936.02 | -23,246,125.25 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | 69,020,756.12 | 4,877,227.16 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | -2,623,046,097.52 | -24,058,274.32 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | -3,763,002,014.55 | -2,497,466,411.10 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 2,767,888,359.81 | 1,649,586,351.72 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,648,074,326.75 | -719,012,333.37 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3、现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 8,812,792,881.40 | 10,727,855,876.53 |
| 减: 现金的期初余额 | 10,727,855,876.53 | 6,598,896,583.57 |
| 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 | -1,915,062,995.13 | 4,128,959,292.96 |

十四、补充资料

1、非经常性损益明细表

| 项 目 | 单位：元 | |
|---|-----------------------|-------------------------|
| | 本期数 | 上期数 |
| 非流动性资产处置损益 | 203,300,306.76 | 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） | 143,677,200.00 | 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 | 353,105,395.36 | 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 | -12,834,348.43 | 1,624,770.21 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 小 计 | 687,248,553.69 | 1,044,912,194.74 |
| 所得税影响额 | 173,915,800.21 | 262,685,598.85 |
| 少数股东权益影响额（税后） | 1,400,910.33 | 5,463,299.68 |
| 合 计 | 511,931,843.15 | 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。

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

2、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率 | 每股收益（元/股） | |
|----------------------|------------|-----------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 10.98% | 0.59 | 0.59 |
| 扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润 | 7.82% | 0.42 | 0.42 |

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、44。

十二、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

二〇一一年四月八日