

金融街控股股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

目录

第一节 致股东信	1
第二节 重要提示	2
第三节 公司简介	3
第四节 会计数据和财务指标摘要	5
第五节 董事会报告	7
第六节 重要事项	25
第七节 股份变动及股东情况	30
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	34
第九节 公司治理	42
第十节 内部控制	53
第十一节 财务报告	55
第十二节 备查文件目录	153

重大风险提示

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

第一节 致股东信

2013 年，公司实现营业收入约 198.83 亿元，归属于上市公司股东净利润约 28.92 亿元，同比 2012 年分别增长 15.37%和 27.42%，净利润的增长速度较上年明显提升，我们感谢广大股东对公司的信任和支持。公司总结过去几年工作后认为，在国家加快改革步伐，鼓励市场化配置资源的背景下，公司应进一步推进公司体制、机制改革，以改革促发展，重点开展以下工作：第一是继续提高公司发展速度；第二是进一步提高经营效率和效益。

2014 年，公司将抓住改革的重大机遇，以“加快发展速度、提高市场竞争地位”为目标，通过以下措施实现公司健康较快发展：一是提高公司发展速度，参照行业优秀企业发展速度，设立公司收入和净利润增长目标；二是重点开发快周转项目，压缩开发周期，提高项目开发效率；三是加快项目拓展，在已进入城市扩大份额的同时，积极拓展一线及区域中心城市；四是持续优化业态配比，同时提升专业管理水平，提高自持物业的投资回报率；五是推进体制、机制改革，按照市场竞争标准，改革公司权责体制和激励约束机制，增强企业核心竞争力。

2014 年是公司换届之年，也是公司进一步深化改革之年，我们将以此作为新的起点，通过不懈努力实现公司发展速度和质量提升，为股东创造更大的价值。

第二节 重要提示

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税）。

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

第三节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名	潘帅、范晓红

第四节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	19,882,571,993.12	17,233,868,061.31	15.37%	9,637,282,533.87
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,891,517,256.52	2,269,197,819.25	27.42%	2,017,512,321.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,624,847,880.20	1,306,368,829.68	100.93%	1,140,126,063.41
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,905,952,632.24	-1,925,903,793.20	--	-2,225,457,420.37
基本每股收益（元/股）	0.96	0.75	28.00%	0.67
稀释每股收益（元/股）	0.96	0.75	28.00%	0.67
加权平均净资产收益率（%）	13.79%	11.97%	提高 1.82 个百分点	11.52%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	76,070,576,432.56	70,030,327,731.72	8.63%	59,722,101,913.34
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	22,281,537,719.89	19,794,053,145.14	12.57%	18,112,853,732.62

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	49,778,689.89	44,635,659.85	2,041,672.12
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）	31,243,376.27	67,638,500.00	8,100,000.00
委托他人投资或管理资产的损益	97,899,542.40		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			53,078,762.48
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	228,684,394.63	1,224,908,653.05	1,111,427,126.61
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-53,693,014.15	-21,006,943.67	-4,966,179.47
所得税影响额	-87,189,293.50	-329,043,967.31	-292,420,345.44
少数股东权益影响额（税后）	-54,319.22	-24,302,912.35	125,221.87
合计	266,669,376.32	962,828,989.57	877,386,258.17

第五节 董事会报告

一、概述

(一) 房地产行业政策变化及影响分析

1. 房地产政策

2013年2月，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，旨在健全房地产市场健康发展的长效机制。2013年10月份起，地方政府根据各自情况出台调控措施，北京、上海、广州、深圳率先出台调控政策，杭州、南京、武汉、西安等13个城市相继发布有关规定，通过增加土地供应，改变供地模式等方式控制房价上涨预期。

2. 房地产市场运行情况

(1) 根据国家统计局数据，2013年全国房地产市场运行情况如下：

房地产市场整体方面：2013年投资额增长19.8%，增速较上年提升3.6个百分点；销售额增长26.3%，增速较上年提升16.3个百分点，市场总体呈现出供应、销售同增的局面。

商品住宅方面：2013年投资额增长19.4%，增速较上年提升8.0个百分点；销售额增长26.6%，增幅较上年提升15.7个百分点。

办公和商业方面：2013年投资额同比分别增长38.2%和28.3%；销售额同比分别增长35.1%和18.3%。

(2) 根据仲量联行研究数据，2013年，北京甲级写字楼供求平稳，租金水平较去年同期增长1.0%，空置率约为5%，金融街区域的写字楼需求旺盛，空置率约2%，最高租金每平方米每月在600元以上。

(二) 积极应对政策调整和市场变化，实现持续发展

面对外部环境变化和公司内部发展要求，公司在报告期内重点研究并推进以下几项工作：

1. 抓住市场机遇，销售签约创新高。报告期内，公司坚持市场为导向，积极拓展营销渠道，实现销售签约额约 225 亿元，再创历史新高。公司保持写字楼整售优势基础上，创新以“4C 服务”为核心的写字楼散售业务，全年实现商务产品销售签约 149 亿元，较上年增长约 59%；不断优化住宅产品结构，重点推出适销产品，实现住宅产品销售签约 76 亿元。

2. 转变发展模式，提升自持物业发展质量。报告期内，公司积极推动业务管理模式的转变，成立资产经营管理委员会，推动自持物业和开发业务及自持物业各业态之间实施分业、专业化管理；通过引进市场化、专业化经营团队，加强自持物业团队建设，提升自持物业经

营管理能力。2013年，公司克服外部环境等多方面影响，采取多种措施提升自持物业发展质量，自持物业板块实现营业收入约11亿元，同比增长约9%。

3. 推动体制机制改革。报告期内，公司持续推动体制机制改革，按照市场和竞争原则改革管理机制，高管按照公司行业竞争地位、个人业绩实现等确定个人激励薪酬；公司员工全面实施“定岗位、定职责、定标准、定考核”，员工薪酬与岗位价值、业绩贡献挂钩。通过改革，在公司内部营造市场竞争氛围，形成内生发展机制。

4. 精细化、信息化管理。公司根据房地产价值规律，加强对投资管理、产品管理、营销管理、成本管理、合规管理等标准、体系建设；同时，以业务为导向推进信息化建设，提升经营决策支撑水平。

5. 完善风险管理体系。报告期内，公司完善一级风险监测指标体系，强化风险管理水平。同时，继续提高公司治理水平，积极履行企业社会责任，实现依法合规经营。

二、主营业务分析

（一）公司总体经营情况

单位：元

项目	营业收入	营业利润	净利润
2013年度	19,882,571,993.12	4,686,752,079.37	2,891,517,256.52
2012年度	17,233,868,061.31	3,572,221,143.85	2,269,197,819.25
增减比率	15.37%	31.20%	27.42%

（二）按主要收入来源划分营业收入及利润率

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率较去年同期增减(百分点)
分行业						
房产开发	18,768,230,824.49	12,016,216,547.55	35.98%	16.13%	5.15%	提高 6.68 个百分点
物业租赁	673,013,088.65	102,252,642.79	84.81%	17.48%	55.26%	下降 3.7 个百分点
物业经营	432,695,756.10	300,062,742.89	30.65%	-1.65%	2.26%	下降 2.65 个百分点
分地区						
北京地区	10,720,696,433.68	6,685,401,940.62	37.64%	-17.52%	-27.01%	提高 8.1 个百分点
天津地区	6,196,481,802.84	3,679,213,729.09	40.62%	98.20%	94.46%	提高 1.14 个百分点
重庆地区	1,394,330,283.11	1,041,667,116.40	25.29%	102.97%	112.89%	下降 3.48 个百分点
惠州地区	1,570,561,347.95	1,015,097,929.72	35.37%	275.44%	275.71%	下降 0.05 个百分点

报告期内，公司开发业务毛利率水平较去年同期上升，自持业务毛利率水平较去年同期下滑，具体情况如下：

1. 房产开发业务

报告期内，公司房产开发业务毛利率约 36%，较去年上升 6.68 个百分点，年内结算的金融街 E9 项目、金融街 E2 项目、金融街（南开）中心项目、金融街（和平）中心项目、惠州巽寮湾项目毛利率水平较高。在结算业务类型方面，2013 年公司住宅项目结算收入约 114 亿元，占结算收入比例约为 61%，毛利率约为 30%，较去年下降约 2 个百分点；商务地产项目结算收入约 74 亿元，占结算收入比例约为 39%，毛利率约为 46%，较去年上升约 10 个百分点。

2. 物业租赁业务

报告期内，物业租赁业务毛利率有所降低，一是金融街中心换租/续租后租金收入较去年同期增加约 27.3%，同时本期金融街中心试点新的租赁方式，产生一次性装修费用，导致营业成本有所增加；二是美晟国际广场于 2013 年 9 月开业，较原计划延迟 5 个月，由于开业时间延迟导致前期费用增加。

3. 物业经营业务

报告期内，公司已开业物业经营项目整体运营情况良好。公司酒店项目整体毛利率与去年同期持平，惠州游艇会项目处于招商筹备期，前期成本和折旧较多，导致物业经营业务毛利率水平有所下降。

（三）公司销售情况

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 225 亿元；结算面积约 110 万平方米，实现营业收入约 188 亿元。在上述 225 亿元签约额中，商务地产销售签约额约为 149 亿元，占比 66.22%；住宅销售签约额约为 76 亿元，占比 33.78%。地区分布方面，北京地区销售签约额约为 161 亿元，占比 71%；天津地区销售签约额约为 44 亿元，占比 20%；重庆地区销售签约额约为 11 亿元，占比 5%；惠州地区销售签约额约为 9 亿元，占比 4%。

（四）公司自持物业情况

1. 报告期内，公司经营物业状况

公司持有金融街丽思卡尔顿酒店、金融街公寓、金融家俱乐部、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店等经营物业，合计建筑面积约为 21 万平方米。主要物业经营情况如下：

经营性物业	收入	
	金额（万元）	增长率
北京金融街丽思卡尔顿酒店	19,766	-9%
北京金融街公寓	6,288	6.4%
北京金融家俱乐部	2,252	8.79%
天津瑞吉酒店	7,644	6.67%
惠州喜来登酒店	6,956	-1.78%

受宏观环境影响，2013 年高档酒店市场出租率相比上年同期下降明显，影响了酒店行业整体收入和盈利水平。公司采取多种措施积极应对，经营物业各项目出租率在竞争组别中保

持较高水平，经营物业总体实现营业收入约43,270万元。

2. 报告期内，公司出租物业经营状况

公司持有北京金融街中心、北京德胜国际中心部分房产、北京金融街购物中心、北京西单美晟广场（商业）、北京金融街C3四合院、北京金树街项目、北京金融街E2项目4号院、北京金融街区域的零散写字楼和车位、天津环球金融中心等出租物业，合计建筑面积约47.2万平方米，其中办公楼约为22.9万平米，商业和餐饮约为15.7万平米，车位及配套设施面积8.6万平米。

报告期内，公司各出租物业租赁情况良好，实现营业收入约67,301万元，同比增长17.48%。

(1) 主要商业项目经营情况

项目名称	收入	
	金额（万元）	增长率
金融街购物中心	24,363	7.83%
金树街、C3 四合院	3,842	10.66%
北京西单美晟广场（商业）	523	--
巽寮湾商业	744	--

2013年以来，受国家政策调控的影响，消费零售市场中的高端消费市场有所下滑，金融街购物中心销售收入和租金收入受到一定影响。公司积极应对不利因素，通过提升金融街购物中心的品牌集合度等措施，商业项目出租率保持了较高水平，实现了商业项目收入的增长。北京西单美晟广场（商业）于2013年9月开业，由巴黎老佛爷百货（中国）有限公司租赁经营。

(2) 主要办公楼项目经营情况

项目名称	收入	
	金额（万元）	增长率
金融街中心	22,959	27.3%
金融街零散写字楼	4,718	13.44%
德胜国际中心	5,053	3.27%
天津环球金融中心	4,934	22.28%

2013年，北京金融街中心逐步开展到期租户的换租/续租工作，单位租金水平有所提升，同时，由于金融街中心项目进行改扩建，减少约1.3万平方米可出租面积，整体租金收入增加幅度受到一定影响（改扩建完成后，金融街中心项目总建筑面积可达15.47万平方米）；天津环球金融中心出租面积较去年同期增加，导致其租金收入增加。

(五) 工程进度完成情况

2013年，公司完成总开复工面积404万平方米，较上年减少10.62%，其中新开工面积83万平方米；竣工面积206万平方米。上述开复工面积中，北京地区约占20.17%，天津地区约占36.23%，重庆地区约占29.50%，惠州地区约占14.1%。

(六) 公司主要客户及供应商情况

1. 主要客户情况

前五名客户合计结算收入（元）	5,128,934,165
前五名客户合计结算收入占年度营业收入比例（%）	25.8%

2. 主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,065,547,789
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	61.31%

(七) 费用及收益项目

单位：元

项目	2013 年	2012 年	变动比例	主要变动因素
营业税金及附加	2,225,746,545.73	1,635,386,575.96	36.10%	结算收入增加导致本期应交税金增加。
财务费用	215,087,318.38	379,531,005.63	-43.33%	报告期内，公司通过优化长短期资金结构，置换高成本资金等方式降低了整体资金成本。
销售费用	384,355,707.95	484,629,525.44	-20.69%	公司持续加强费用控制，销售费用和管理费用均有所降低。
管理费用	493,520,681.60	558,716,231.46	-11.67%	
资产减值损失	-215,653,939.07	20,763,110.07	—	北京融汇项目以前年度计提的存货跌价准备于 2013 年 3 季度转回。
公允价值变动收益	228,684,394.63	1,224,908,653.05	-81.33%	上年同期新增投资性房地产（西单美晟国际广场商业部分），产生公允价值变动收益约 7.7 亿元（税前），报告期内公司无新增投资性房地产。

(八) 现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	17,598,587,471.27	18,325,867,720.74	-3.97%
经营活动现金流出小计	20,504,540,103.51	20,251,771,513.94	1.25%
经营活动产生的现金流量净额	-2,905,952,632.24	-1,925,903,793.20	--
投资活动现金流入小计	886,267,120.85	151,695,283.34	484.24%
投资活动现金流出小计	86,632,784.18	23,436,670.25	269.65%
投资活动产生的现金流量净额	799,634,336.67	128,258,613.09	523.45%

筹资活动现金流入小计	19,168,177,483.27	19,637,343,175.66	-2.39%
筹资活动现金流出小计	18,668,355,498.93	15,693,553,716.20	18.96%
筹资活动产生的现金流量净额	499,821,984.34	3,943,789,459.46	-87.33%
现金及现金等价物净增加额	-1,606,464,186.45	2,146,137,584.58	-174.85%

1. 经营活动产生的现金流量净额

年初至报告期末，公司经营活动产生的现金流量净额为-29.06亿元，上年为-19.26亿元。主要原因一是报告期内公司销售商品收到现金约172亿元较上年178.85亿元减少约6.85亿元；二是报告期内项目支出及工程款支出约160.97亿元较上年同期约167.26亿元减少约6.29亿元；三是支付各种税费27.87亿元，较上年同期19.97亿元增加约7.9亿元。

2. 投资活动产生的现金流量净额

年初至报告期末，公司投资活动产生的现金流量净额为8亿元，上年同期为1.28亿元。主要原因一是报告期内公司收回信托投资计划本金及收益约5.85亿元；二是对北京石开房地产开发有限公司减资收回注册资本1.7亿元。

3. 筹资活动产生的现金流量净额

年初至报告期末，公司筹资活动产生的现金流量净额为5亿元，上年同期为39.4亿元。主要原因是报告期内，公司在保障资金安全情况下，合理安排资金筹措进度，减少闲置资金占用，主动控制财务费用。

4. 报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

由于房地产行业的特殊性，公司项目的投资及工程支出与销售回款之间存在时间滞后，导致公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在差异。

三、资产、负债状况分析

(一) 资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		变动百分比
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
货币资金	9,774,054,408.66	12.85%	11,380,518,595.11	16.25%	下降 3.4 个百分点
预付款项	5,350,155,123.01	7.03%	2,706,818,748.77	3.87%	提高 3.17 个百分点
存货	42,789,821,874.73	56.25%	37,678,629,292.78	53.80%	提高 2.45 个百分点
投资性房地产	11,468,776,338.52	15.08%	11,581,316,158.95	16.54%	下降 1.46 个百分点
固定资产	2,603,806,675.68	3.42%	2,637,304,298.20	3.77%	下降 0.35 个百分点

1. 报告期内，公司预付地价款及工程款项较去年增加较多，导致预付账款增加较多。

2. 报告期内，公司新项目支出及工程支出导致存货增加。

(二) 负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		变动百分比
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
短期借款	1,260,000,000.00	1.66%	7,240,000,000.00	10.34%	下降 8.68 个百分点
应交税费	2,514,156,222.33	3.31%	1,592,251,200.52	2.27%	提高 1.04 个百分点
预收款项	11,934,938,259.65	15.69%	14,465,309,794.70	20.66%	下降 4.97 个百分点
一年内到期的非流动负债	6,089,798,419.29	8.01%	3,367,694,693.72	4.81%	提高 3.2 个百分点
应付债券	0	0.00%	3,416,501,550.05	4.88%	下降 4.88 个百分点
长期借款	22,853,771,539.63	30.04%	13,436,664,563.65	19.19%	提高 10.85 个百分点

1. 报告期内，公司项目结算收入增加导致应交税费增加。

2. 公司 2009 年第一期公司债券中 5 年期品种（112008,09 金街 02）将于 2014 年到期，导致一年内到期的非流动负债和应付债券变化较大。

(三) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他	期末数
金融资产								
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）								
2. 衍生金融资产								
3. 可供出售金融资产	13,263,396.70		13,860,460.42					15,941,219.92
金融资产小计	13,263,396.70	-	13,860,460.42	-	-	-	-	15,941,219.92
金融负债								
投资性房地产	11,581,316,158.95	228,684,394.63					-341,224,215.06	11,468,776,338.52
生产性生物资产								
其他								
合计	11,594,579,555.65	228,684,394.63	13,860,460.42	-	-	-	-341,224,215.06	11,484,717,558.44

注：报告期内，投资性房地产减少的主要原因是：一是金融街中心项目改扩建导致部分面积房屋被拆除，其对应的账面价值转入改扩建项目的开发成本；二是天津环球金融中心项目根据实际结算成本调减初始成本。

四、项目情况

(一) 截至报告期末，公司拥有总建筑面积约733万平方米的可开发项目，其中地上建筑面积约583万平方米，具体情况如下：

所属地区	项目名称	功能	总建筑面积(平方米)
北京	金融街E6地块	办公	133,566
	金融街E6A地块	办公	
	金色漫香苑项目	住宅	95,749
	北京融汇项目	住宅	306,605
	通州商务园	商业、办公	256,223
	金色漫香林项目	住宅	73,615
	大吉片公建项目(原中信城项目)	商业、办公	761,240
	金融街(月坛)中心项目	商业、办公	359,100
	京西项目	商业、办公	361,700
	南宫项目	住宅	160,400
	合计	—	2,508,198
天津	大都会项目	办公、住宅	511,207
	金融街(南开)中心项目(原“世纪中心项目”)	住宅、商业、办公	381,026
	金融街(和平)中心项目	住宅、商业、办公	270,291
	合计	—	1,162,524
重庆	重庆金悦城项目	住宅	22,933
	重庆金悦熙城项目(巨汇项目)	住宅	130,569
	重庆融景城项目	住宅、办公	1,599,524
	合计	—	1,753,026
惠州	惠州巽寮湾项目	住宅、商业及配套	1,902,052
	合计	—	1,902,052
总计			7,325,800

注：2014年2月，公司新获取以下项目：

- (1) 广州市荔湾区项目，建筑面积不超过230,333.2平方米，其中配建拆迁安置房83,100平方米；
- (2) 上海静安梅村项目，总建筑面积76,363平方米，其中地上建筑物面积(不包括屋顶机房等)51,130平方米。
- (3) 上海海伦广场项目，总建筑面积167,814.5平方米，其中地上建筑面积115,180平方米。

(二) 截至报告期末, 公司拥有总建筑面积约68.2万平方米的自持物业, 其中地上建筑面积约为49万平米, 具体情况如下:

自持类型	所属地区	项目名称	功能	建筑面积(平方米)
出租物业	北京	金融街中心项目	办公及配套	79,160
		德胜国际中心项目		31,206
		金融大厦		12,175
		其他零散写字楼		6,600
		通泰大厦		2,295
		其他(车位及配套)		30,695
		金融街购物中心(一二期合并)	商业及配套	134,996
		金树街项目		14,771
		C3四合院		2,081
		西单美晟商业		57,985
	E2四合院4号院	2,235		
	天津	环球金融中心	办公及配套	97,971
	合计			
经营物业	北京	丽思卡尔顿酒店	酒店、公寓及配套	42,460
		金融街公寓		49,978
		金融家俱乐部		6,422
		E2四合院5号院		2,577
	天津	天津瑞吉酒店		64,630
	惠州	惠州喜来登酒店		43,649
	合计			
总计				681,886

五、2013 年投资状况分析

(一) 对外股权投资情况

1.2013 年对外投资情况

对外投资情况		
2013 年投资额 (元)	2012 年投资额 (元)	变动幅度
1,106,950,000	968,970,000	14.24%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
北京金石融景房地产开发有限公司	房地产开发	80%
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	旅游服务、开发旅游项目	70%
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司		80%
金融街重庆融玺置业有限公司	房地产开发	100%
金融街融通 (北京) 置业有限公司	房地产开发	51%
金融街购物中心 (天津) 有限公司	货物及技术进出口、销售日用百货、停车场管理服务、房屋租赁等	100%
金融街广安 (北京) 置业有限公司	房地产开发	100%

注：北京市慕田峪长城缆车服务有限公司为北京市慕田峪长城旅游服务有限公司控制企业，公司通过投资北京市慕田峪长城旅游服务有限公司持有北京市慕田峪长城缆车服务有限公司。

2. 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
招商证券	证券公司	1,411,303.70	1,257,194	0.03%	1,257,194	0.03%	15,941,219.92	178,521.55	可供出售金融资产	受让
合计		1,411,303.70	1,257,194	--	1,257,194	--	15,941,219.92	178,521.55	--	--

(二) 委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
中信信托有限责任公司	无	否	信托产品	80,046	2011年2月25日	2014年8月25日	浮动收益	48,677.26	无	13,422	9,789.95
合计				80,046	--	--	--	48,677.26	无	13,422	9,789.95
委托理财资金来源				自有资金							
逾期未收回的本金和收益累计金额				无							
涉诉情况(如适用)				不适用							
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)				—							
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)				—							

(三) 募集资金使用情况

1. 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	821,946.90
报告期投入募集资金总额	22,904.73
已累计投入募集资金总额	821,946.90
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例(%)	0%
募集资金总体使用情况说明	
公司于 2008 年 1 月实施了 2007 年度公开增发股票方案，实收募集资金净额约为 82.19 亿元。募集资金计划用于金融街 A5 项目、德胜 H 项目、津塔项目、津门项目和惠州中区项目五个项目，公司实际募集资金投资项目和发行情况报告书承诺的募集资金投资项目一致。	

2.募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的收益	是否达到预计收益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
金融街 A5 项目	否	41,500	41,500	0	41,500	100%	2009 年	18,459	是	否
德胜 H 项目	否	34,300	34,300	0	34,300	100%	2009 年	-	是	否
津塔项目	否	274,400	274,400	0	274,400	100%	2009/2011 年	13,547	是	否
津门项目	否	131,500	131,500	0	131,500	100%	2009/2010 年	-673	是	否
惠州中区项目	否	340,246.9	340,246.9	22,904.73	340,246.9	100%	2012 年	39,386	是	否
承诺投资项目小计	--	821,946.9	821,946.9	22,904.73	821,946.9	--	--	70,719	--	--
超募资金投向										
合计	--	821,946.9	821,946.9	22,904.73	821,946.9	--	--	70,719	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	公司 2007 年度公开发行募集资金的使用做到了专款专用，截至报告期末募集资金已全部使用完毕。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	注：①本年度项目收益=收入-成本-营业税金及附加。②津门项目含公寓及酒店，公寓部分已全部销售结算，公寓部分产生的收益约为 8.6 亿元，截至报告期末达到《金融街控股股份有限公司增发招股意向书》预计收益水平；天津瑞吉酒店于 2011 年底开业，目前正处于培育期，2013 年利润为负。									

(四) 主要子公司、参股公司分析

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(亿元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	营业利润(万元)	净利润(万元)
天津盛世鑫和置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	4	612,261	167,680	453,876	108,157	81,141
金融街融拓(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	7	435,902	95,801	152,414	38,588	28,939
北京天石基业房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	0.1	61,531	27,630	104,347	33,769	26,130
金融街惠州置业有限公司	子公司	房地产	旅游项目开发、房地产开发与销售	4.3	452,082	63,599	157,058	32,470	24,110
北京金融街奕兴天宮置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1	439,281	7,009	--	18,735	19,392
金融街(北京)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	4.5	454,391	236,096	22,959	24,548	18,593
金融街(北京)商务园置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1	164,918	35,525	84,059	18,133	13,270
金融街津塔(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	10.5	277,674	219,046	5,672	10,400	11,429
北京金融街奕兴置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1.4	241,116	180,036	42,073	12,505	9,554
北京金晟惠房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	8.16	294,097	150,871	523	-6,994	-11,238
金融街津门(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	5.95	159,534	95,934	7,686	-8,742	-12,045

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
金融街购物中心(天津)有限公司	业务拓展	新设	管理经营天津大都会项目的集中商业
北京金石融景房地产开发有限公司	业务拓展	新设	开发经营北京石景山京西项目和南宫 A、B 地块保障房项目
金融街融通(北京)置业有限公司	业务拓展	新设	--
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	业务拓展	增资	开发经营慕田峪长城旅游风景区, 并拓展区域的其他项目
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	业务拓展	增资	
金融街重庆融玺置业有限公司	业务拓展	新设	开发经营重庆九龙坡区巨汇项目
金融街广安(北京)置业有限公司	业务拓展	新设	建设开发广安中心 B 地块项目

注:北京市慕田峪长城缆车服务有限公司为北京市慕田峪长城旅游服务有限公司控制企业,公司通过投资北京市慕田峪长城旅游服务有限公司持有北京市慕田峪长城缆车服务有限公司。

(五) 非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

区域	项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度
北京地区	金融街（月坛）中心项目	1,028,500	161,785	842,768	在建/售
	通州商务园项目	352,400	35,180	220,572	在建/售
	金色漫香苑项目	360,800	55,675	345,559	在建/售
	融汇项目	373,300	90,124	316,226	在建/售
	金色漫香林项目	328,100	269	317,643	在售
	大吉片项目（原中信城项目）	1,814,900	136,235	136,235	在建/售
	京西项目	771,700	403,696	403,696	在建
天津地区	金融街（南开）中心项目	556,400	134,753	446,826	在建/售
	金融街（和平）中心项目	388,500	33,526	228,319	在建/售
	天津大都会项目	948,300	131,813	811,372	在建/售
重庆地区	重庆融景城	1,275,000	187,371	802,963	在建/售
	合计	8,197,900	1,370,427	4,872,179	--

六、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、公司未来发展的展望**(一) 总体展望**

2014年我国经济将坚持经济增长与改革创新并重，继续实施稳健的货币政策，着力调整经济结构。在此宏观背景下，中央政府提出要完善住房保障机制，加大保障性安居工程建设力度，同时，要针对不同城市进行分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投资投机性需求，促进房地产市场健康持续发展。

公司董事会认为，随着政策的逐步实施，房地产市场将在产品和区域上分化，公司看好供需关系健康的一线及区域中心城市并积极获取项目；随着区域内新供应项目的减少及环境的日益成熟，公司看好北京金融街区域发展前景，继续持有具有优质回报的物业。

（二）2014年公司经营工作计划

1. 2014年工作的主要目标

（1）以“加快发展，提升市场竞争地位”为中心，提高发展速度，改善管理效率，提高盈利能力，提升公司市场竞争能力和市场竞争地位，实现公司全年净利润稳定较快增长。

（2）公司全年安排项目投资不低于200亿元，重点获取一线及区域中心城市的快周转项目。

（3）公司全年计划开复工面积约460万平方米。

2. 2014年工作的主要措施

（1）改革管理机制：按照市场标准、市场竞争原则不断完善管理层考核及分配机制，提升公司内生发展动力。

（2）加强项目拓展：2014年，公司将深耕已进入城市，扩大所在区域的市场份额；同时，拓展一线及区域中心城市。

（3）提高开发效率：重点发展快周转产品；压缩开发周期，项目开发效率达到行业优秀水平；在市场标准、可控风险、阳光运行的前提下，提高管理效率。

（4）提升自持收益：持续优化业态配比，增持北京金融街区域的优质写字楼、商业项目，同时加强专业化团队建设，完善资产管理服务体系，提高自持物业运营管理的专业化水平，不断提升自持业务经济效益。

（5）加强资金管理：加强销售回款，推进项目层面股权合作，并积极探索海外融资等多种方式拓宽低成本资金来源，确保公司财务稳健。

（6）优化风险管控：完善优化风险监测指标及信息系统，覆盖经营管理重点领域，推进管理审计、绩效审计，将风险审计管控结果与问责机制挂钩，提高公司风险管控的有效性。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

（一）报告期内，公司增加3家二级子公司

1. 经北京市工商行政管理局西城分局批准，由公司与山南锦融金融文化投资合伙企业（有限合伙）共同出资组建金融街融通（北京）置业有限公司，于2013年7月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110102016050202号《企业法人营业执照》，注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，其中本公司持股比例为51%，山南锦融金融文化投资合伙企业（有限合伙）持股比例为49%。

2. 经北京市工商行政管理局石景山分局批准，由公司与北京实兴腾飞置业发展公司共同出资组建北京金石融景房地产开发有限公司，于2013年8月取得北京市工商行政管理局石景山

分局换发的110107016203062号《企业法人营业执照》，注册资本为100,000万元，实收资本为100,000万元，其中本公司持股比例为80%，北京实兴腾飞置业发展公司持股比例为20%。

3. 公司本期向北京市慕田峪长城旅游服务有限公司以现金出资14,184.64万元，于2013年12月取得北京市工商行政管理局怀柔分局换发的110116008705097号《企业法人营业执照》，增资后注册资本由6,000万元增加至20,000万元，实收资本20,000万元，股东由2名增加为3名，其中本公司持股比例为70%，北京怀胜城市建设开发有限公司持股比例为15.5%，北京市怀柔国有资产经营公司持股比例为14.5%。

（二）报告期内，公司增加4家三级子公司

1. 经天津市工商行政管理局和平分局批准，由公司全资子公司北京金融街购物中心有限公司出资设立金融街购物中心（天津）有限公司，于2013年3月取得天津市工商行政管理局和平分局换发的120101000121844号《企业法人营业执照》，金融街购物中心（天津）有限公司注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，本公司持股比例为100%。

2. 经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司北京金融街购物中心有限公司出资设立金融街广安（北京）置业有限公司，于2013年12月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110000016598082号《企业法人营业执照》，金融街广安（北京）置业有限公司注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元，本公司持股比例为100%。

3. 经重庆市工商行政管理局九龙坡分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立的金融街重庆融玺置业有限公司，于2013年12月取得重庆市工商行政管理局九龙坡分局换发的500107000393733号《企业法人营业执照》，金融街重庆融玺置业有限公司注册资本为5,000万元，实收资本5,000万元，本公司持股比例为100%。

4. 北京市慕田峪长城缆车服务有限公司系北京市慕田峪长城旅游服务有限公司二级子公司，公司于2013年12月31日将其纳入合并范围。

九、公司利润分配及分红派息情况

（一）公司利润分配政策制定情况

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

（二）公司2013年度分红预案

公司于2014年3月18日召开了六届四十九次董事会会议，董事会根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况和发展需要，提出了公司2013年度利润分配预案：

1. 2013年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为289,151.73万元，其中母公司净利润为134,248.77万元。

2.加上年初未分配利润，2013年度公司合并报表可供分配利润为1,105,324.21万元，其中母公司可供分配利润为308,848.15万元。

3.2013年度提取盈余公积13,424.88万元。

4.公司2013年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至2013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）。

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

1.2013年度利润分配预案，以公司2013年12月31日总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金红利2.5元（含税）。

2.2012年度利润分配方案，以公司2012年12月31日总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金红利1.5元（含税）。

3.2011年度利润分配方案，以公司2011年12月31日总股本3,027,079,809股为基数，每10股派发现金红利1元（含税）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年（预案）	756,769,952.25	2,891,517,256.52	26.17%
2012年	454,061,971.35	2,269,197,819.25	20.01%
2011年	302,707,980.90	2,017,512,321.58	15%

十、社会责任情况

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

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01 月 09 日	公司所在地	实地调研	机构	中欧投资管理有限公司	<p>(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。</p> <p>(二) 提供的主要资料: 公司定期报告等公开资料。</p>
2013 年 01 月 16 日	公司所在地	实地调研	机构	安本国际基金管理有限公司/中金公司	
2013 年 01 月 23 日	公司所在地	实地调研	机构	广证恒生	
2013 年 02 月 27 日	公司所在地	实地调研	机构	国金通用基金/德邦基金/易方达基金/人保资产/中山证券/上海从容投资/北京东方远见资产管理/中信建投证券/银华基金/诺德基金/易方达基金/长城保险未来资产/建信基金/安邦资产/光大资产/嘉鑫集团	
2013 年 05 月 15 日	公司所在地	实地调研	机构	中金公司、人保健康	
2013 年 05 月 22 日	公司所在地	实地调研	机构	北京格雷投资管理有限公司	
2013 年 05 月 24 日	公司所在地	实地调研	机构	景顺长城	
2013 年 05 月 29 日	公司所在地	实地调研	机构	中国人寿资产管理有限公司	
2013 年 06 月 05 日	公司所在地	实地调研	机构	富邦人寿保险股份有限公司/西南证券/南京证券/华泰证券	
2013 年 7 月 1 日	公司所在地	实地调研	机构	人寿/泰康/易方达/工银瑞信/嘉实/华夏/泰达宏利/东方证券/东兴证券/瑞信证券/申银万国/中金公司/国泰君安/中银国际/中信证券/招商证券/山西证券/中信建投/APS/同瑞汇金/从容投资/光大永明/雅才投资/鹏元资信	
2013 年 7 月 3 日	公司所在地	实地调研	机构	东方证券	
2013 年 7 月 4 日	公司所在地	电话会议	机构	中金公司	
2013 年 7 月 24 日	公司所在地	实地调研	机构	挪威银行	
2013 年 9 月 5 日	公司所在地	实地调研	机构	长江证券/国金证券/万思资本/杭州工商信托	
2013 年 9 月 5 日	公司所在地	实地调研	机构	中信证券/中国人寿资产/银华基金/天弘基金/东方基金/润晖投资/泽熙投资/北京金泰银安投资公司/ARA	
2013 年 9 月 11 日	公司所在地	实地调研	机构	北京云程泰投资管理有限责任公司/Allianz Bernstein 联博/Veritas Asset Management/马投资咨询(北京)有限公司/摩根士丹利资产管理公司/瑞银证券/高盛(亚洲)有限责任公司	
2013 年 10 月 17 日	公司所在地	实地调研	机构	海富通基金	
2013 年 10 月 18 日	公司所在地	实地调研	机构	大成基金/招商基金	
2013 年 11 月 5 日	公司所在地	实地调研	机构	中金公司	
2013 年 11 月 28 日	中信大厦	实地调研	机构	中信证券/中国人寿/嘉实基金/aps	
2013 年 12 月 31 日	公司所在地	实地调研	机构	中信证券/华夏基金/建信基金	

第六节 重要事项

一、收购资产事项

无

二、公司股权激励的实施情况及其影响

无

三、担保合同情况

(一) 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 75,789 万元。

(二) 其他担保情况

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

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保期(年)	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
报告期内审批的对外担保额度 合计(A1)			0	报告期内对外担保实际发生 金额合计(A2)				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计(A3)			0	报告期末实际对外担保余额 合计(A4)				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披 露日期	担保额度 (万元)	实际发生日期 (协议签署日)	实际担 保金额 (万元)	担保类型	担保期 (年)	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
北京金晟惠房地 产开发有限公司	2011年03月10日,第 五届董事会第四十四 次会议,关于为公司全 资子公司银行借款提 供担保的公告	80,000	2011年03月10 日	64,000	连带责任 保证	8	否	否

	(2011-003)							
北京金融街里兹置业有限公司	2012年05月09日, 2011年度股东大会决议公告(2012-010)	180,000	2012年06月27日	77,000	连带责任保证	12	否	否
	2013年04月26日, 2012年度股东大会决议公告(2013-006)							
金融街惠州置业有限公司	2009年04月28日, 公司2008年度股东大会决议公告(2009-013)	185,000	2009年09月03日、2013年8月27日	56,290	连带责任保证	12	否	否
	2013年04月26日, 2012年度股东大会决议公告(2013-006)							
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	2012年05月09日, 2011年度股东大会决议公告(2012-010)	220,000	2012年8月30日	85,000	连带责任保证	5	否	否
	2013年04月26日, 2012年度股东大会决议公告(2013-006)							
金融街购物中心有限公司	2012年04月09日, 公司六届十三次董事会决议公告(2012-004)	197,000	2012年5月11日	98,000	连带责任保证	10	否	否
	2013年04月26日, 2012年度股东大会决议公告(2013-006)							
金融街重庆融拓有限公司	2011年05月07日, 2010年度股东大会决议公告(2011-010)	308,987	2012年11月27日、2013年3月29日	77,210	连带责任保证	4-5	否	否
	2012年05月09日, 2011年度股东大会决议公告(2012-010)							
	2013年04月26日, 2012年度股东大会决议公告(2013-006)							
盛世鑫和房地产开发公司	2011年05月07日, 2010年度股东大会决议公告(2011-010)	118,900	2011年1月24日、2012年12月20日	39,400	连带责任保证	5	否	否
	2012年05月09日, 2011年度股东大会决议公告(2012-010)							

	2013年04月26日， 2012年度股东大会决议公告（2013-006）							
金融街融拓（天津）置业有限公司	2013年04月26日， 2012年度股东大会决议公告（2013-006）	150,000	2013年4月28日	118,325	连带责任保证	4-5	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（万元）（B1）		1,230,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（万元）（B2）		275,615		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（万元）计（B3）		1,789,887		报告期末对子公司实际担保余额合计（万元）（B4）		615,225		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（万元）（A1+B1）		1,230,000		报告期内担保实际发生额合计（万元）（A2+B2）		275,615		
报告期末已审批的担保额度合计（万元）（A3+B3）		1,789,887		报告期末实际担保余额合计（万元）（A4+B4）		615,225		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				27.61%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（万元）（C）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（万元）（D）				453,225				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（万元）（E）				0				
上述三项担保金额合计（万元）（C+D+E）				453,225				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

四、聘任、解聘会计师事务所情况

（一）现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	230
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	潘帅、范晓红

（二）聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司2012年年度股东大会审议通过了《关于聘任中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年报及内控审计机构的议案》，同意续聘中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年年度报告及内控审计机构，聘期为一年，费用总额为230万元。

公司2013年第二次临时股东大会审议通过了《关于变更公司2013年报及内控审计机构为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的议案》，同意公司2013年报及内控审计机构变更为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），审计费用不变。

报告期内，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司2013年度年报及内控审计工作，为此公司已向其支付全部审计费用。

五、重大关联交易事项

（一）与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

（二）资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

（三）共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

（四）关联债权债务往来

适用 不适用

（五）其他重大关联交易

2013年5月8日，公司与北京华融综合投资公司（以下简称“华融公司”）在北京签订《金融街广安中心B地块项目写字楼订购协议书》（以下简称“协议书”）。根据协议书内容，华融公司订购公司拟开发建设的金融街广安中心B地块1号楼写字楼及相应配套设施（以下简称“该项目”），暂定总价款为2,753,000,000元人民币。（详见2013年5月10日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。截至本报告披露日，华融公司已经支付协议约定相关价款。

六、其他重大合同

(一) 报告期内, 公司与招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)签订了《北京市西城区金融街月坛中心项目办公综合楼订购协议》, 将公司开发的北京市西城区金融街月坛南街项目 4# 写字楼出售给招商银行, 暂定总价款为 39.02 亿元人民币。(详见 2013 年 6 月 27 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告)。截至本报告披露日, 招商银行已经支付协议约定相关价款。

(二) 报告期内, 公司与太平人寿保险有限公司(以下简称“太平人寿”)签订了《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》, 将公司开发的金融街广安中心 B 地块 4 号楼西侧部分的写字楼出售给太平人寿, 暂定总价款为 35.85 亿元人民币。(详见 2013 年 8 月 8 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告)。截至本报告披露日, 太平人寿已经支付协议约定相关价款。

七、其他重大事项说明

公司全资子公司金融街(北京)置地有限公司(以下简称“北京置地”)与北京中信房地产有限公司(以下简称“中信地产”)就受让中信地产拥有的北京·中信城 B、C、D 地块(以下简称“中信城地块”)签署了相关合作意向书和协议。(详见公司于 2011 年 1 月 5 日、2011 年 6 月 25 日、2013 年 5 月 10 日及 2013 年 12 月 31 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告)。

截至目前, 中信城 C 地块和 D 地块已拆迁完毕, 目前正在办理权属变更手续; B 地块根据相关协议划分为 B1、B2、B3、B4、B5 五个地块, 各地块分片交地、分片接收、分片付款, 目前 B 地块剩余 101 户待拆迁。

公司已经按照约定向中信地产支付款项共计 63.52 亿元, 剩余 36.66 亿元尚未支付。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,626,632	0.05%				1,060,072	1,060,072	2,686,704	0.09%
1、高管股份	1,626,632	0.05%				1,060,072	1,060,072	2,686,704	0.09%
二、无限售条件股份	3,025,453,177	99.95%				-1,060,072	-1,060,072	3,024,393,105	99.91%
1、人民币普通股	3,025,453,177	99.95%				-1,060,072	-1,060,072	3,024,393,105	99.91%
三、股份总数	3,027,079,809	100%						3,027,079,809	100%

公司有限售条件股份数量变动主要由以下三方面原因造成:一是报告期内,公司2012年度股东大会选举高靓为公司董事(任期自2013年4月25日起),高靓在担任公司董事前从二级市场购买公司股份,其所持股票自2013年4月25日起锁定75%,导致公司有限售条件股份增加;二是报告期内,张海天自2013年4月25日起不再担任公司董事,公司总经理助理王文珂的任期于2013年2月28日截止,张海天和王文珂持有股票均在报告期内100%解除锁定,导致公司有限售条件股份减少;三是2013年7月1日,公司董事、高级管理人员以自有资金以市场价格从二级市场购入本公司股票共计1,444,700股,根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的规定,买入股票后各自锁定75%,导致有限售条件股份增加。上述两项原因合计导致公司有限售条件股份增加1,060,072股。

二、证券发行与上市情况

(一) 报告期末近三年历次证券发行情况

无。

(二) 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

无。

三、股东和实际控制人情况

(一) 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	178,313	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	178,615					
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京金融街投资(集团)有限公司	国有法人	26.55%	803,606,493	0	0	0	--	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分红	其他	2.87%	86,975,775	-1,812,877	0	0	--	0
山西信托股份有限公司一信海六号集合资金信托	其他	1.06%	32,190,000	32,190,000	0	0	--	0
华信信托股份有限公司	其他	0.97%	29,473,191	29,473,191	0	0	--	0
银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.94%	28,397,040	3,277,890	0	0	--	0
山西信托股份有限公司一信海五号集合资金信托	其他	0.73%	22,033,274	22,033,274	0	0	--	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.68%	20,547,007	-5,782,920	0	0	--	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.68%	20,531,477	-18,019,213	0	0	--	0
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	0.67%	20,369,664	0	0	0	--	0
富邦人寿保险股份有限公司一自有资金	其他	0.65%	19,699,821	19,699,821	0	0	--	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中, 第一大股东北京金融街投资(集团)有限公司与其他流通股股东不存在关联关系, 也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他流通股股东是否属于一致行动人, 也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
北京金融街投资(集团)有限公司	803,606,493	人民币普通股	803,606,493					
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红-个人分	86,975,775	人民币普通股	86,975,775					

红			
山西信托股份有限公司—信海六号集合资金信托	32,190,000	人民币普通股	32,190,000
华信信托股份有限公司	29,473,191	人民币普通股	29,473,191
银华深证 100 指数分级证券投资基金	28,397,040	人民币普通股	28,397,040
山西信托股份有限公司—信海五号集合资金信托	22,033,274	人民币普通股	22,033,274
融通深证 100 指数证券投资基金	20,547,007	人民币普通股	20,547,007
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	20,531,477	人民币普通股	20,531,477
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	20,369,664	人民币普通股	20,369,664
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	19,699,821	人民币普通股	19,699,821
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十大无限售条件股东中，第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司与其他无限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他无限售条件股东是否属于一致行动人，也未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

（二）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 2013 年 12 月 31 日前十名债券持有人情况列示）

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

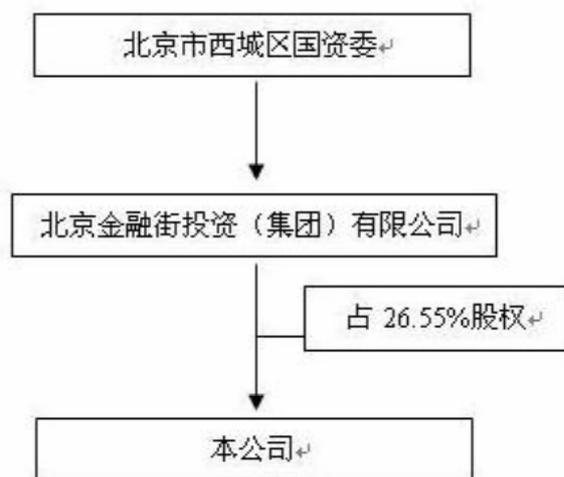
序号	债券持有人名称	持债张数（每张面值人民币 100 元）
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,200,000
2	中国人寿保险股份有限公司	3,100,000
3	中国人民人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	3,000,000
4	中国人民财产保险股份有限公司—自有资金	3,000,000
5	中国平安财产保险股份有限公司—自有资金	2,777,750
6	中国人民健康保险股份有限公司—万能保险产品	2,100,000
7	中国人寿保险（集团）公司	1,800,000
8	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,800,000
9	中国平安人寿保险股份有限公司—万能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

(三) 公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代 码	注册资本	主要经营业务
北京金融街投资(集团)有限公司	王功伟	1996年05月29日	10133795-6	215,000 万元	投资及资产管理; 投资咨询; 企业管理; 承办展览展示活动; 经济信息咨询; 技术推广; 设计、制作广告; 计算机技术服务; 组织文化艺术交流活动(不含演出)。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	北京金融街投资(集团)有限公司系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的国有独资公司, 坚持“科学发展、基业长青”的公司愿景, 逐步打造成为竞争能力不断提高、发展能力持续增强、品牌影响力逐步扩大的优秀国有投资管理公司。截至2013年底, 总资产约为1,244亿元, 净资产约为396亿元; 2013年营业收入约为249亿元, 净利润约为43亿元(未经审计)。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

(四) 公司实际控制人情况

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
王功伟	名誉董事长	现任	男	1956	2011年06月24日	2014年06月23日	250,048	150,000	0	400,048
刘世春	董 事 长	现任	男	1968	2011年06月24日	2014年06月23日	239,000	100,000	0	339,000
鞠 瑾	副董事长	现任	男	1963	2011年06月24日	2014年06月23日	150,000	100,000	0	250,000
赵 伟	董 事	现任	男	1953	2011年06月24日	2014年06月23日	103,852	50,000	0	153,852
高 靛	董 事	现任	女	1970	2013年04月25日	2014年06月23日	73,200	50,000	0	123,200
吕 洪	董事、总经理	现任	男	1967	2011年06月24日	2014年06月23日	140,000	100,000	0	240,000
杜润平	独立董事	现任	男	1957	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
汤 欣	独立董事	现任	男	1971	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
祁怀锦	独立董事	现任	男	1963	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
齐占军	监事会召集人	现任	男	1957	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
王 一	监事	现任	男	1966	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
卢东亮	职工监事	现任	男	1971	2011年06月24日	2014年06月23日	0	0	0	0
郭齐放	人力资源总监	现任	女	1962	2012年01月01日	2014年06月23日	100,060	50,000	0	150,060
于 蓉	副总经理	现任	女	1971	2011年07月01日	2014年06月23日	100,020	100,000	0	200,020
栗 谦	副总经理	现任	男	1965	2011年07月01日	2014年06月23日	108,022	100,000	0	208,022
王志刚	副总经理	现任	男	1968	2011年07月01日	2014年06月23日	108,094	50,000	0	158,094

姓名	职务	任职状态	性别	出生年份	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
毛学俊	总工程师	现任	男	1966	2011年07月01日	2014年06月23日	100,000	50,000	0	150,000
傅英杰	总建筑师	现任	男	1966	2011年07月01日	2014年06月23日	100,000	50,000	0	150,000
杨轩	风险总监	现任	女	1969	2012年01月01日	2014年06月23日	108,020	100,000	0	208,020
张梅华	财务总监	现任	女	1969	2011年07月01日	2014年06月23日	100,000	50,000	0	150,000
郑周刚	总经济师	现任	男	1975	2012年01月01日	2014年06月23日	60,000	100,000	0	160,000
张晓鹏	董事会秘书	现任	男	1972	2011年07月01日	2014年06月23日	117,214	90,000	0	207,214
张萍	总经理助理	现任	女	1954	2012年01月01日	2014年06月23日	0	0	0	0
杨朝晖	总经理助理	现任	男	1971	2012年01月01日	2014年06月23日	60,000	50,000	0	110,000
任星	总经理助理	现任	男	1961	2012年01月01日	2014年06月23日	60,044	40,000	0	100,044
祝艳辉	总经理助理	现任	男	1974	2012年01月01日	2014年06月23日	60,000	64,700	0	124,700
张海天	董 事	离任	男	1952	2011年06月24日	2013年04月25日	100,320	0	0	100,320
王文珂	总经理助理	离任	女	1953	2012年01月01日	2013年02月28日	4,148	0	0	4,148
合计	--	--	--	--	--	--	2,242,042	1,444,700	0	3,686,742

二、任职情况

(一) 公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1. 董事会成员

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

刘世春：男，高级工程师，北京市西城区人大代表，北京第十九届“五四奖章”、首届“西

城区十大杰出青年”、第八届“北京十大杰出青年”和第十一届“中国五四青年奖章”获得者。现任北京金融街投资（集团）有限公司董事、常务副总经理，天津盛世鑫和置业有限公司董事长。2000年6月起任公司董事，2001年4月至2011年6月任公司总经理，自2011年7月起任公司董事长。

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

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

高靓：女，曾任公司常务副总经理。现任北京金融街投资（集团）有限公司董事、副总经理、金融街投资管理有限公司董事长兼总经理、北京金融街资本运营中心常务副总经理，自2013年4月起任公司董事。

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

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

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

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

（2）监事会成员

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

王一：男，审计师，现任公司成本管理部总经理。自2011年6月起任公司监事。

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

（3）高级管理人员

吕洪：其简历见董事会成员简介。

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

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

开发有限公司执行董事。

栗谦：男，高级工程师，曾任公司总经理助理。现任公司副总经理，金融街（北京）置业有限公司、金融街（北京）置地有限公司、北京德胜投资有限责任公司、金融街长安（北京）置业有限公司、北京金融街奕兴置业有限公司、北京奕环天和置业有限公司、北京金融街奕兴天宫置业有限公司、金融街重庆置业有限公司，金融街重庆融拓置业有限公司、南昌金寰房地产开发有限公司执行董事，金融街（北京）商务园置业有限公司董事长。

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

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

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

杨轩：女，曾任公司总经理助理、人力资源总监。现任公司风险总监。

张梅华：女，高级会计师，曾任公司财务部副经理、财务副总监。现任公司财务总监、融信（天津）投资管理有限公司执行董事。

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

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

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

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

任星：男，曾任金融街惠州置业有限公司董事长、总经理。现任公司总经理助理。

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

(二) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王功伟	北京金融街投资(集团)有限公司	董事长	2013年12月31日	2016年12月30日	是
鞠瑾	北京金融街投资(集团)有限公司	副董事长	2013年12月31日	2016年12月30日	是
		总经理	2014年1月23日	2016年12月30日	
刘世春	北京金融街投资(集团)有限公司	董事	2013年12月31日	2016年12月30日	否
		常务副总经理	2014年1月23日	2016年12月30日	
赵伟	北京金融街投资(集团)有限公司	顾问	2014年1月23日	2016年12月30日	是
高靓	北京金融街投资(集团)有限公司	董事	2013年12月31日	2016年12月30日	是
		副总经理	2014年1月23日	2016年12月30日	是
齐占军	北京金融街投资(集团)有限公司	风险总监	2014年1月23日	2016年12月30日	是
在股东单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况****1. 董事报酬的情况**

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

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

2. 监事报酬的情况

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

3. 高级管理人员报酬的情况

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

4. 报告期内董事、监事、高级管理人员领取报酬情况

报告期内,公司董事、监事及高级管理人员实际从公司获得报酬总额为4,038万元。

(二) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	出生年份	任职状态	从公司获得的报酬总额 (万元)
王功伟	名誉董事长	男	1956	现任	342
刘世春	董事长	男	1968	现任	376
鞠瑾	副董事长	男	1963	现任	239
赵伟	董事	男	1953	现任	174
高靓	董事	女	1970	现任	0
吕洪	董事、总经理	男	1967	现任	259
杜润平	独立董事	男	1957	现任	0
汤欣	独立董事	男	1971	现任	12
祁怀锦	独立董事	男	1963	现任	12
齐占军	监事会召集人	男	1957	现任	7
王一	监事	男	1966	现任	39
卢东亮	监事	男	1971	现任	131
郭齐放	人力资源总监	女	1962	现任	205
于蓉	副总经理	女	1971	现任	202
栗谦	副总经理	男	1965	现任	217
王志刚	副总经理	男	1968	现任	224
毛学俊	总工程师	男	1966	现任	168
傅英杰	总建筑师	男	1966	现任	149
杨轩	风险总监	女	1969	现任	188
张梅华	财务总监	女	1969	现任	203
郑周刚	总经济师	男	1975	现任	151
张晓鹏	董事会秘书	男	1972	现任	187
张萍	总经理助理	女	1954	现任	63
杨朝晖	总经理助理	男	1971	现任	180
任星	总经理助理	男	1961	现任	116
祝艳辉	总经理助理	男	1974	现任	168
张海天	董事	男	1952	离任	13
王文珂	总经理助理	女	1953	离任	13
合计	--	--	--	--	4038

注：报告期内，公司名誉董事长王功伟未领取 2013 年授予的激励基金。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

(一) 报告期内，公司总经理助理王文珂的任期于2013年2月28日截止。

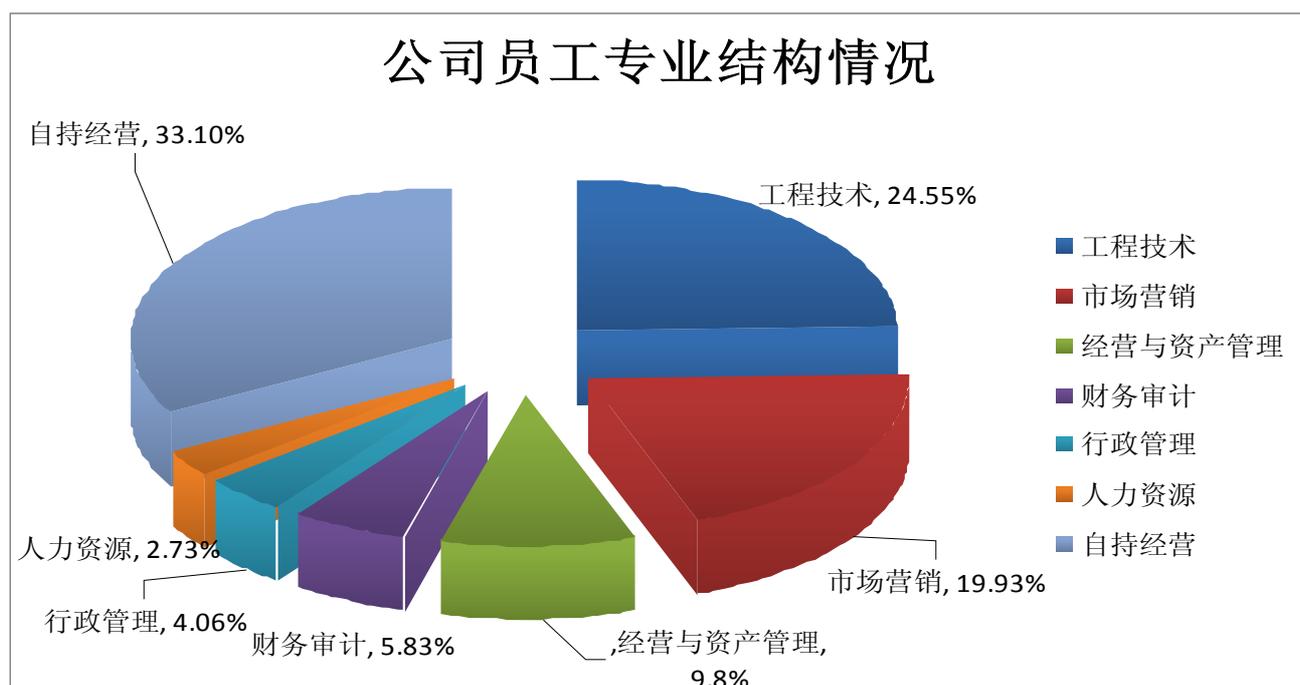
(二) 2013年4月25日，公司召开2012年度股东大会，表决通过了关于变更董事的议案，选举高靓女士为公司第六届董事会董事，任期同本届董事会，张海天先生不再担任公司董事。

五、公司员工情况

截止2013年12月31日，公司共有员工2489人，其中母公司196人，子公司2293人，公司本科及以上学历的1216人，占员工总数的48.85%，大专及以下学历的1273人，占员工总数的51.15%，公司需承担的费用离退休职工人数为0人。

(一) 公司员工专业结构情况统计表

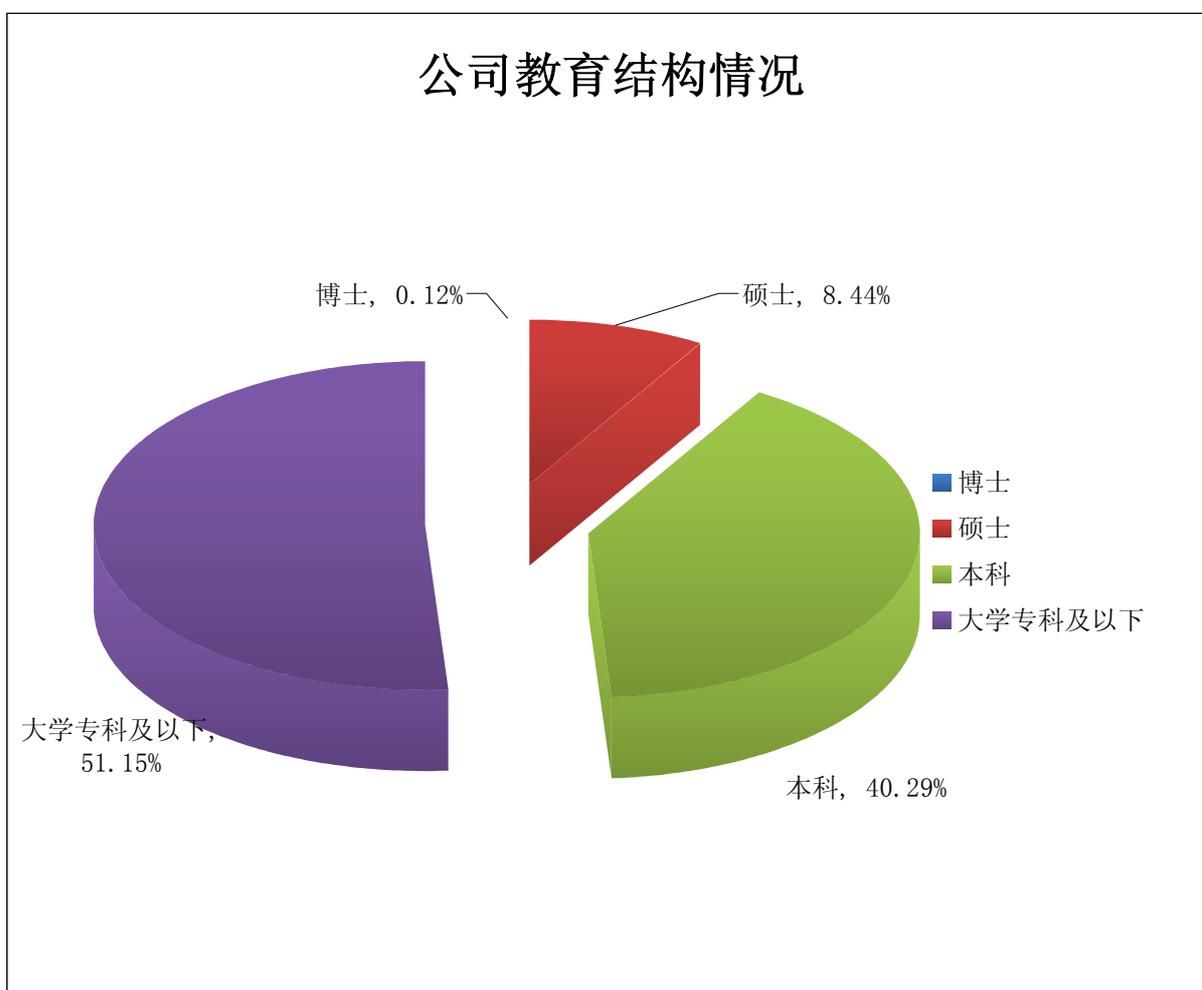
专业分工	人数(人)	占员工总数比例
工程技术	611	24.55%
市场营销	496	19.93%
经营与资产管理	244	9.80%
财务审计	145	5.83%
行政管理	101	4.06%
人力资源	68	2.73%
自持经营	824	33.10%
合计	2489	100.00%



注：自持经营人员主要指公司自持物业的经营管理人员和服务人员。

(二) 公司教育结构情况统计表图表

教育程度	人数(人)	占员工总数比例
博士	3	0.12%
硕士	210	8.44%
本科	1003	40.29%
大学专科及以下	1273	51.15%
合计	2489	100%



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）公司治理情况

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 公司与第一大股东北京金融街投资（集团）有限公司不存在同业竞争。

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

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

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

（三）公司内幕信息知情人买卖公司股票行为自查情况

1. 2014 年 1 月，公司组织内幕信息知情人对 2013 年度买卖公司股票行为进行自查。经自查，2013 年度公司内幕信息知情人未有违规买卖公司股票及其衍生品的情况。

2. 2014 年 3 月，公司组织内幕信息知情人对 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 19 日买卖公司股票行为进行自查。经自查，截至 2014 年 3 月中旬，公司内幕信息知情人未有违规买卖公司股票及其衍生品的情况。

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

（一）本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度 股东大会	2013 年 04 月 25 日	(1) 2012 年度公司董事会工作报告； (2) 2012 年度公司监事会工作报告； (3) 2012 年度公司财务决算报告； (4) 2012 年度公司利润分配预案； (5) 公司 2012 年年度报告； (6) 关于 2013 年度为公司子公司债务融资提供担保的议案； (7) 关于聘任中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年报及内控	(1) 审议通过了 2012 年度公司董事会工作报告； (2) 审议通过了 2012 年度公司监事会工作报告； (3) 审议通过了 2012 年度公司财务决算报告；(4) 审议通过了 2012 年度公司利润分配预案；(5) 审议通过了公司 2012 年年	2013 年 04 月 26 日	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》 和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

		审计机构的议案； (8) 关于变更董事的议案。	度报告；(6) 审议通过了关于 2013 年度为公司子公司债务融资提供担保的议案；(7) 审议通过了关于聘任中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司年报及内控审计机构, 同意公司 2013 年度聘任中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司年报及内控审计机构;(8) 审议通过关于变更董事的议案。		
--	--	----------------------------	---	--	--

(二) 本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 05 月 27 日	关于北京华融综合投资公司购买公司金融街广安中心项目 B 地块 1 号楼的关联交易议案。	审议通过了关于北京华融综合投资公司购买公司金融街广安中心项目 B 地块 1 号楼的关联交易议案。	2013 年 05 月 28 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 13 日	关于变更公司 2013 年报及内控审计机构为瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的议案。	审议通过了关于变更公司 2013 年报及内控审计机构为瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的议案。	2013 年 12 月 14 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

三、董事会日常工作情况

(一) 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, 公司董事会共召开十九次董事会会议, 各次会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下。

1. 公司第六届董事会第二十三会议于 2013 年 1 月 28 日以通讯表决的方式召开。

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

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司与金融文化产业基金共同投资并借款的议案》。

2. 公司第六届董事会第二十四次会议于 2013 年 3 月 20 日以通讯表决的方式召开。

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

关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于北京金融街奕兴天宫置业有限公司向华夏资本管理有限公司借款 2 亿元的议案》。

3.公司第六届董事会第二十五次会议于 2013 年 4 月 1 日召开。本次会议决议已于 2013 年 4 月 3 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

4.公司第六届董事会第二十六次会议于 2013 年 4 月 22 日以通讯表决的方式召开。

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

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于北京石开房地产开发有限公司减资的议案》。

5.公司第六届董事会第二十七次会议于 2013 年 4 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、公司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《2013 年第一季度报告》。

以 4 票赞成、5 票回避表决、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于通过委托贷款方式从北京金融街资本运营中心借款 5 亿元的关联交易议案》。

6.公司第六届董事会第二十八次会议于 2013 年 5 月 10 日召开。本次会议决议已于 2013 年 5 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

7.公司第六届董事会第二十九次会议于 2013 年 5 月 28 日以通讯表决方式召开。

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

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于选举公司第六届董事会专业委员会委员的议案》。

8.公司第六届董事会第三十次会议于 2013 年 6 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、公司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《关于公司获取石景山京西及五里坨项目的议案》。

9.公司第六届董事会第三十一次会议于 2013 年 7 月 22 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事八名，独立董事汤欣出差，书面委托独立董事杜润平代为出席并行使表决权。公司监事会成员、公司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《关于公司参与深圳前海桂湾片区二单元 04 街坊的商业性办公用地挂牌的议案》。

10.公司第六届董事会第三十二次会议于 2013 年 8 月 14 日召开。本次会议决议已于 2013

年 8 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

11. 公司第六届董事会第三十三次会议于 2013 年 8 月 20 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司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《关于公司参与北京市房山区长阳镇 18-02-03 等地块（理工大学 7 号地）挂牌交易活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司参与北京市房山区长阳镇 18-02-13 等地块（理工大学 9 号地）挂牌交易活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司参与津南育（挂）2013-091 号地块（天津南开区育梁道地块）挂牌交易活动的议案》。

12. 公司第六届董事会第三十四次会议于 2013 年 9 月 4 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司高级管理人员列席会议。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《关于公司参与津东海（挂）2013-096 号地块（天津河东区轧五地块）挂牌交易活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司参与北碚区北碚组团 A 标准分区 A28-1/03 号宗地（重庆北碚区回龙水库地块）挂牌交易活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司参与武汉市江汉区 P(2013)130 号地块（武汉精武路项目）挂牌交易活动的议案》。

13. 公司第六届董事会第三十五次会议于 2013 年 10 月 29 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司高级管理人员列席会议。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《2013 年第三季度报告》。

14. 公司第六届董事会第三十六次会议于 2013 年 11 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、公司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《关于公司参与大兴区孙村 B-17、B-19/20 地块（孙村地块）挂牌交易活动的议案》。

15. 公司第六届董事会第三十七次会议于 2013 年 11 月 15 日以通讯表决方式召开。

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

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于设立金融街控股（香港）有限公司的议案》。

16. 公司第六届董事会第三十八次会议于 2013 年 11 月 26 日召开。本次会议决议已于 2013 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

17.公司第六届董事会第三十九次会议于 2013 年 12 月 12 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司监事会成员、公司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《关于增资北京市慕田峪长城旅游服务有限公司（以下简称：慕田峪公司）的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于参加重庆市沙坪坝区双碑组团 E 标准分区 E12-2-1/02、E12-2-2/02 号宗地（周家湾地块）挂牌交易活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于重庆沙坪坝区巴渝老街项目合作的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于参加上海市虹口区提篮桥街道 284-03 地块（北外滩地块）招标活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于设立金融街（北京）融拓置业有限公司的议案》。

18.公司第六届董事会第四十次会议于 2013 年 11 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、公司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《关于公司组织机构调整的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于北京金融街资产管理有限公司组织机构调整的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于设立北京金融街里兹置业有限公司民康餐厅分公司的议案》。

19.公司第六届董事会第四十一次会议于 2013 年 12 月 30 日以通讯表决方式召开。本次会议决议已于 2013 年 12 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

（二）报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

1.2012 年度利润分配方案实施情况

2013 年 4 月 25 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过了以公司 2012 年 12 月 31 日的公司总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税）的利润分配方案。

公司董事会于 2013 年 5 月 16 日披露了 2012 年度权益分派实施公告（详见 2013 年 5 月 16 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告），决定以 2013 年 5 月 23 日为股权登记日，实施 2012 年度公司利润分配方案，股东现金红利于 2013 年 5 月 24 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 2012 年年度股东大会于 2013 年 4 月 25 日通过决议，同意公司 2013 年度为控股子公司的新增银行借款提供担保，同意 2013 年度新增担保总额不超过 123 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 88 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 615,225 万元，其中为资产负债率超过 70%的控股子公司银行借款提供担保合计 453,225 万元，在股东大会决议批准的额度之内。

四、报告期内独立董事履行职责的情况

(一) 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杜润平	19	13	6	0	0	否
汤欣	19	12	6	1	0	否
祁怀锦	19	13	6	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

(三) 独立董事履行职责的其他说明

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

五、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会战略与投资决策委员会、审计委员会、治理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和风险管理委员会根据各自工作职责和计划开展工作。战略与投资决策委员会召开15次会议、审计委员会召开7次会议、治理委员会召开4次会议、风险委员会召开2次会议、提名委员会召开1次会议，各委员会均有效履行了职责。

(一) 董事会战略与投资决策委员会履行职责情况

报告期内，战略与投资决策委员会主要审议了公司各期定期报告、项目获取、对外投资、

经营计划等事项。特别是在2013年国家通过限购、限贷等方式加强对房地产宏观调控的情况下，公司战略与投资决策委员会重点关注拿地方式的创新，讨论了股权转让、合作等方式的土地获取，为公司项目获取决策提供支持。

（二）董事会审计委员会履行职责情况

报告期内，董事会审计委员会主要审议了公司2012年度报告审计工作总体安排、各期定期报告及财务报告以及募集资金使用报告、关联交易和对外担保专项报告等事项。在内控建设方面，按季度对内控建设工作进行自查评价，公司内控建设逐步完善，治理更加规范。

（三）董事会治理委员会履行职责情况

报告期内，董事会治理委员会在公司规范运作、董事会专业委员会管理等方面较好的发挥了治理委员会的职责，并积极推动公司法人治理结构的完善，充分发挥独立董事和监事的作用；优化公司组织结构，促使公司组织结构向集约化、扁平化方向发展，提升了工作效率。

（四）董事会风险委员会履行职责情况

报告期内，董事会风险委员会在公司风险管理、制定风险管理框架、重大风险识别等方面发挥了风险委员会的职责，积极推动了公司一级风险监测指标体系的建设等方面的风险管理工作。

（五）董事会提名委员会履行职责情况

报告期内，公司董事会提名委员会审议通过了关于变更公司董事事项。

六、监事会工作情况

（一）报告期内监事会工作概况

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定，依法独立履行各项职责，行使了对公司经营管理及董事、高级管理人员的监督职能,维护了股东的合法权益。本年度监事会召开会议 4 次，列席董事会会议 19 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 4 次会议，会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下：

1. 公司第六届监事会第十一次会议于 2013 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）表决通过了公司《2012 年公司监事会工作报告》；
- （2）表决通过了《公司 2012 年年度报告》；
- （3）表决通过了《公司内部控制自我评价报告》；

公司于 2013 年 4 月 3 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. 公司第六届监事会第十二次会议于 2013 年 4 月 23 日召开。本次会议经过充分的讨论，

形成如下决议：

表决通过了《公司 2013 年第一季度报告》。

3. 公司第六届监事会第十三次会议于 2013 年 8 月 14 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了《公司 2013 年半年度报告》。

4. 公司第六届监事会第十四次会议于 2013 年 10 月 29 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决通过了《公司 2013 年第三季度报告》。

(二) 公司监事会对公司下列经营事项的独立意见

1. 监督公司依法运作

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

2. 检查公司财务的情况

公司监事会认为，公司 2013 年的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3. 募集资金使用的情况

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

4. 收购、出售资产的情况

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

5. 关联交易的情况

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

6. 对《内部控制自我评价报告》的意见

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

7. 公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

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

七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

(一) 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。

（二）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。

（三）人员分开情况

公司董事长与总经理分开，不由同一人兼任。截至本报告披露日，公司有高级管理人员十五名，由一名总经理、三名副总经理、一名董事会秘书、一名财务总监、一名人力资源总监、一名总工程师、一名总建筑师、一名风险总监、一名总经济师、四名总经理助理组成，公司高级管理人员均在公司领取工资。公司建立了独立的劳动、人力及薪酬等管理体系和完整规范的规章制度，公司拥有独立的员工队伍，这些员工均与公司签订劳动合同，在公司领取工资，与第一大股东及其附属企业完全分开。

（四）机构分开情况

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

（五）财务分开情况

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

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

八、高级管理人员的考评及激励情况

（一）公司对高级管理人员选聘、考核的基本情况

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

（二）报告期内公司激励基金制度的实施情况

2013年5月30日，公司激励基金管理委员会召开了2013年第一次会议。会议应到委员5人，实到5人，公司董事会秘书列席会议。本次会议经充分讨论，审议通过了：①《公司2012年激励基金提取过程说明》；②《2012年公司董事及高管激励基金授予方案》；③《2012年公司业务骨干激励基金授予方案》；④《公司2008年激励基金第二次解冻的议案》；⑤《公司2009年激励基金第一次解冻的议案》。

根据 2012 年度公司效益实现情况，2012 年度公司共提取应发放的税前激励基金总额为 9531 万元，其中 7625 万元授予董事及高级管理人员，报告期内已授予 5860 万元；其中 1906 万元激励基金授予公司业务骨干，报告期内已授予 1788 万元，已经提取尚未授予的 118 万元将转至以后年度授予完毕。

对于已经提取尚未授予董事及高级管理人员的 1765 万元激励基金，公司全体董事及高级管理人员同意放弃并用于奖励公司业务骨干。

接受激励基金的董事、高管和业务骨干按个人所得税后激励基金 10%的比例交纳风险金，交由激励基金管理委员会统一管理。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

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

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

（二）报告期内，公司严格以《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》为指导，以满足内控合规和提升管理水平为目标进行制度体系完善，2013 年度共编制修订基本制度与管理规章 47 项，废止 6 项制度，其中新编制度 37 项、修订制度 10 项。

二、董事会关于内部控制责任的声明

董事会认为，报告期内，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；同时，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。公司《内部控制自我评价报告》及瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《金融街控股股份有限公司内部控制审计报告》详见公司同日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登的相关报告。

三、建立财务报告内部控制的依据

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

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 20 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
金融街控股股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014年03月18日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2014]第 01340008 号

审计报告正文

金融街控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金融街控股股份有限公司(以下简称“贵公司”),包括2013年12月31日的合并及公司的资产负债表,2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金融街控股股份有限公司2013年12月31日的合并财务状况以及2013年度的合并经营成果和合并现金流量，以及金融街控股股份有限公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师：潘帅
中国·北京	中国注册会计师：范晓红
	2014年03月18日

合并资产负债表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产:			
货币资金	七、1	9,774,054,408.66	11,380,518,595.11
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	388,209,904.30	241,286,711.67
预付款项	七、4	5,350,155,123.01	2,706,818,748.77
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、3	377,015,825.85	104,099,015.85
存货	七、5	42,789,821,874.73	37,678,629,292.78
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	1,613,658,078.42	2,107,257,028.17
流动资产合计		60,292,915,214.97	54,218,609,392.35
非流动资产:			
可供出售金融资产	七、7	15,941,219.92	13,263,396.70
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	153,196,982.69	318,646,780.92
投资性房地产	七、9	11,468,776,338.52	11,581,316,158.95
固定资产	七、10	2,603,806,675.68	2,637,304,298.20
在建工程	七、11	85,891,875.79	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、12	817,111,411.62	810,139,808.72
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、13		14,761.84
递延所得税资产	七、14	405,490,789.97	214,473,938.68
其他非流动资产	七、16	227,445,923.40	236,559,195.36
非流动资产合计		15,777,661,217.59	15,811,718,339.37
资产总计		76,070,576,432.56	70,030,327,731.72

法定代表人:刘世春

总经理:吕洪

财务总监:张梅华

财务部经理:叶景

合并资产负债表（续）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	七、18	1,260,000,000.00	7,240,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、19	4,270,349,838.87	2,928,364,817.28
预收款项	七、20	11,934,938,259.65	14,465,309,794.70
应付职工薪酬	七、21	178,476,666.00	173,428,873.87
应交税费	七、22	2,514,156,222.33	1,592,251,200.52
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、23	1,030,832,712.90	945,125,005.90
一年内到期的非流动负债	七、24	6,089,798,419.29	3,367,694,693.72
其他流动负债			
流动负债合计		27,278,552,119.04	30,712,174,385.99
非流动负债:			
长期借款	七、25	22,853,771,539.63	13,436,664,563.65
应付债券	七、26		3,416,501,550.05
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、14	1,482,599,984.01	1,419,425,372.31
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,336,371,523.64	18,272,591,486.01
负债合计		51,614,923,642.68	48,984,765,872.00
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、27	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00
资本公积	七、28	7,360,986,488.65	7,310,957,199.07
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	七、29	840,229,285.71	705,980,517.65
一般风险准备			
未分配利润	七、30	11,053,242,136.53	8,750,035,619.42
外币报表折算差额			
归属于母公司股东的所有者权益合计		22,281,537,719.89	19,794,053,145.14
少数股东权益		2,174,115,069.99	1,251,508,714.58
所有者权益合计		24,455,652,789.88	21,045,561,859.72
负债和所有者权益总计		76,070,576,432.56	70,030,327,731.72

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部经理: 叶景

合并利润表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		19,882,571,993.12	17,233,868,061.31
其中: 营业收入	七、31	19,882,571,993.12	17,233,868,061.31
二、营业总成本		15,524,466,970.77	14,890,154,657.71
其中: 营业成本	七、31	12,421,410,656.18	11,811,128,209.15
营业税金及附加	七、32	2,225,746,545.73	1,635,386,575.96
销售费用	七、33	384,355,707.95	484,629,525.44
管理费用	七、34	493,520,681.60	558,716,231.46
财务费用	七、35	215,087,318.38	379,531,005.63
资产减值损失	七、38	-215,653,939.07	20,763,110.07
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、36	228,684,394.63	1,224,908,653.05
投资收益(损失以“-”号填列)	七、37	99,962,662.39	3,599,087.20
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-6,661.56	258,407.90
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		4,686,752,079.37	3,572,221,143.85
加: 营业外收入	七、39	91,812,511.39	118,945,626.36
减: 营业外支出	七、40	64,483,459.38	27,678,410.18
其中: 非流动资产处置损失		167,439.56	251,453.65
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		4,714,081,131.38	3,663,488,360.03
减: 所得税费用	七、41	1,194,046,260.57	966,945,491.67
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,520,034,870.81	2,696,542,868.36
归属于母公司所有者的净利润		2,891,517,256.52	2,269,197,819.25
少数股东损益		628,517,614.29	427,345,049.11
六、每股收益:	七、42		
(一)基本每股收益		0.96	0.75
(二)稀释每股收益		0.96	0.75
七、其他综合收益	七、43	2,008,367.41	348,871.32
八、综合收益总额		3,522,043,238.22	2,696,891,739.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,893,525,623.93	2,269,546,690.57
归属于少数股东的综合收益总额		628,517,614.29	427,345,049.11

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部经理: 叶景

合并现金流量表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,199,569,684.23	17,884,860,840.11
收到的税费返还		5,224,651.77	35,663,746.76
收到其他与经营活动有关的现金	七、44	393,793,135.27	405,343,133.87
经营活动现金流入小计		17,598,587,471.27	18,325,867,720.74
购买商品、接受劳务支付的现金		16,096,642,446.10	16,726,073,191.50
支付给职工以及为职工支付的现金		591,226,128.46	546,116,009.11
支付的各项税费		2,787,173,329.94	1,996,998,433.69
支付其他与经营活动有关的现金	七、44	1,029,498,199.01	982,583,879.64
经营活动现金流出小计		20,504,540,103.51	20,251,771,513.94
经营活动产生的现金流量净额	七、45	-2,905,952,632.24	-1,925,903,793.20
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		656,772,570.25	
取得投资收益收到的现金		99,969,323.95	3,340,679.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金		129,525,226.65	148,354,604.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		886,267,120.85	151,695,283.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,844,308.00	23,436,670.25
投资支付的现金			
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		29,788,476.18	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		86,632,784.18	23,436,670.25
投资活动产生的现金流量净额		799,634,336.67	128,258,613.09
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		404,900,000.00	588,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		404,900,000.00	588,000,000.00
取得借款收到的现金		18,763,277,483.27	19,049,343,175.66
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,168,177,483.27	19,637,343,175.66
偿还债务支付的现金		16,052,890,118.24	13,037,702,783.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,615,465,380.69	2,318,880,932.56
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		128,062,505.06	95,044,972.20
支付其他与筹资活动有关的现金			336,970,000.00
筹资活动现金流出小计		18,668,355,498.93	15,693,553,716.20
筹资活动产生的现金流量净额		499,821,984.34	3,943,789,459.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		32,124.78	-6,694.77
五、现金及现金等价物净增加额	七、45	-1,606,464,186.45	2,146,137,584.58
加:期初现金及现金等价物余额		11,380,518,595.11	9,234,381,010.53
六、期末现金及现金等价物余额	七、45	9,774,054,408.66	11,380,518,595.11

法定代表人:刘世春

总经理:吕洪

财务总监:张梅华

财务部经理:叶景

合并所有者权益变动表（一）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位:人民币元

项 目	上年数									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,596,247,624.90			688,822,754.72		6,800,703,544.00		382,539,340.52	18,495,393,073.14
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	3,027,079,809.00	7,596,247,624.90			688,822,754.72		6,800,703,544.00		382,539,340.52	18,495,393,073.14
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-285,290,425.83			17,157,762.93		1,949,332,075.42		868,969,374.06	2,550,168,786.58
(一) 净利润							2,269,197,819.25		427,345,049.11	2,696,542,868.36
(二) 其他综合收益		348,871.32								348,871.32
上述(一)和(二)小计		348,871.32					2,269,197,819.25		427,345,049.11	2,696,891,739.68
(三) 股东投入和减少资本		-285,639,297.15							536,669,297.15	251,030,000.00
1.所有者投入资本									588,000,000.00	588,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-285,639,297.15							-51,330,702.85	-336,970,000.00
(四)利润分配					17,157,762.93		-319,865,743.83		-95,044,972.20	-397,752,953.10
1.提取盈余公积					17,157,762.93		-17,157,762.93			
2.提取一般风险准备										

3.对所有者(或股东)的分配							-302,707,980.90		-95,044,972.20	-397,752,953.10
4.其他										
(五) 股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六) 专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,310,957,199.07			705,980,517.65		8,750,035,619.42		1,251,508,714.58	21,045,561,859.72

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

合并所有者权益变动表（二）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位: 人民币元

项 目	本年数									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,310,957,199.07			705,980,517.65		8,750,035,619.42		1,251,508,714.58	21,045,561,859.72
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	3,027,079,809.00	7,310,957,199.07			705,980,517.65		8,750,035,619.42		1,251,508,714.58	21,045,561,859.72
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		50,029,289.58			134,248,768.06		2,303,206,517.11		922,606,355.41	3,410,090,930.16
(一) 净利润							2,891,517,256.52		628,517,614.29	3,520,034,870.81
(二) 其他综合收益		2,008,367.41								2,008,367.41
上述(一)和(二)小计		2,008,367.41					2,891,517,256.52		628,517,614.29	3,522,043,238.22
(三) 股东投入和减少资本		48,020,922.17							422,151,246.18	470,172,168.35
1.所有者投入资本		48,020,922.17							422,151,246.18	470,172,168.35
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					134,248,768.06		-588,310,739.41		-128,062,505.06	-582,124,476.41
1.提取盈余公积					134,248,768.06		-134,248,768.06			

2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-454,061,971.35		-128,062,505.06	-582,124,476.41
4.其他										
(五) 股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六) 专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,360,986,488.65			840,229,285.71		11,053,242,136.53		2,174,115,069.99	24,455,652,789.88

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司资产负债表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产:			
货币资金		5,159,593,209.07	5,660,034,069.99
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	163,280,124.56	6,807,735.98
预付款项		47,656,172.84	34,245,246.87
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	18,671,240,212.42	12,843,493,631.43
存货		10,235,605,486.03	11,981,275,169.67
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		923,575,876.78	1,357,618,639.83
流动资产合计		35,200,951,081.70	31,883,474,493.77
非流动资产:			
可供出售金融资产		15,941,219.92	13,263,396.70
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	8,098,528,686.32	7,151,582,286.32
投资性房地产		2,063,819,953.47	2,051,093,944.32
固定资产		822,349,650.68	791,811,568.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		368,205,976.57	367,917,853.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		262,383,778.14	41,101,827.99
其他非流动资产		227,445,923.40	236,559,195.36
非流动资产合计		11,858,675,188.50	10,653,330,072.96
资产总计		47,059,626,270.20	42,536,804,566.73

法定代表人:刘世春

总经理:吕洪

财务总监:张梅华

财务部经理:叶景

母公司资产负债表（续）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013年12月31日

金额单位:人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		500,000,000.00	5,740,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		860,355,865.15	439,254,919.06
预收款项		5,249,126,361.67	6,831,268,957.02
应付职工薪酬		114,474,869.45	123,284,941.45
应交税费		902,243,146.15	239,274,487.63
应付利息			
应付股利			
其他应付款		6,188,229,290.74	4,128,494,764.49
一年内到期的非流动负债		4,509,314,125.65	1,800,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		18,323,743,658.81	19,301,578,069.65
非流动负债:			
长期借款		13,821,839,476.32	5,806,430,730.88
应付债券			3,416,501,550.05
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		322,188,138.09	310,873,295.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,144,027,614.41	9,533,805,576.71
负 债 合 计		32,467,771,273.22	28,835,383,646.36
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,027,079,809.00	3,027,079,809.00
资本公积		7,636,064,394.82	7,634,056,027.41
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		840,229,285.71	705,980,517.65
一般风险准备			
未分配利润		3,088,481,507.45	2,334,304,566.31
所有者权益(或股东权益)合计		14,591,854,996.98	13,701,420,920.37
负债和所有者权益(或股东权益)总计		47,059,626,270.20	42,536,804,566.73

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司利润表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十三、4	7,372,094,421.79	255,598,799.48
减: 营业成本	十三、4	4,860,766,714.50	101,286,921.23
营业税金及附加		852,057,627.51	17,357,428.67
销售费用		63,685,343.99	69,959,547.89
管理费用		218,372,961.17	264,513,488.66
财务费用		-84,046,515.23	29,968,937.31
资产减值损失		71,796.00	-1,640,795.25
加: 公允价值变动收益(损失以"-"号填列)		18,098,353.29	170,475,705.52
投资收益(损失以"-"号填列)	十三、5	241,284,573.63	214,402,293.93
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以"-"号填列)		1,720,569,420.77	159,031,270.42
加: 营业外收入		19,225,547.09	1,258,523.46
减: 营业外支出		490,000.00	645,453.65
其中: 非流动资产处置损失		167,439.56	251,453.65
三、利润总额(亏损以"-"号填列)		1,739,304,967.86	159,644,340.23
减: 所得税费用		396,817,287.31	-11,933,289.03
四、净利润(净亏损以"-"号填列)		1,342,487,680.55	171,577,629.26
五、其他综合收益		2,008,367.41	348,871.32
六、综合收益总额		1,344,496,047.96	171,926,500.58

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部经理: 叶景

母公司现金流量表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,833,731,139.74	5,955,202,539.83
收到的税费返还			20,079,851.89
收到的其他与经营活动有关的现金	十三、6	25,935,751,447.99	31,587,802,773.55
经营活动现金流入小计		32,769,482,587.73	37,563,085,165.27
购买商品、接受劳务支付的现金		1,339,900,630.58	6,628,178,770.16
支付给职工以及为职工支付的现金		177,795,488.06	157,315,919.43
支付的各项税费		878,097,294.30	257,597,167.02
支付的其他与经营活动有关的现金	十三、6	30,988,126,430.34	31,546,504,058.67
经营活动现金流出小计		33,383,919,843.28	38,589,595,915.28
经营活动产生的现金流量净额		-614,437,255.55	-1,026,510,750.01
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		486,772,570.25	
取得投资收益收到的现金		241,284,573.63	214,402,293.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		2,400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		728,059,543.88	214,402,293.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,417,629.12	11,591,755.00
投资支付的现金		946,946,400.00	356,970,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		961,364,029.12	368,561,755.00
投资活动产生的现金流量净额		-233,304,485.24	-154,159,461.07
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,805,162,376.32	11,499,343,175.66
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		12,805,162,376.32	11,499,343,175.66
偿还债务支付的现金		10,741,276,674.52	8,204,212,199.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,716,584,821.93	1,418,440,932.60
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		12,457,861,496.45	9,622,653,132.24
筹资活动产生的现金流量净额		347,300,879.87	1,876,690,043.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		5,660,034,069.99	4,964,017,589.73
六、期末现金及现金等价物余额		5,159,593,209.07	5,660,034,069.99

法定代表人: 刘世春

总经理: 吕洪

财务总监: 张梅华

财务部经理: 叶景

母公司所有者权益变动表（一）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位: 人民币元

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

2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六) 专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,634,056,027.41			705,980,517.65		2,334,304,566.31	13,701,420,920.37

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

母公司所有者权益变动表（二）

编制单位:金融街控股股份有限公司

2013 年度

金额单位: 人民币元

项 目	本年数							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,027,079,809.00	7,634,056,027.41			705,980,517.65		2,334,304,566.31	13,701,420,920.37
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,027,079,809.00	7,634,056,027.41			705,980,517.65		2,334,304,566.31	13,701,420,920.37
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		2,008,367.41			134,248,768.06		754,176,941.14	890,434,076.61
(一) 净利润							1,342,487,680.55	1,342,487,680.55
(二) 其他综合收益		2,008,367.41						2,008,367.41
上述(一)和(二)小计		2,008,367.41					1,342,487,680.55	1,344,496,047.96
(三) 所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四) 利润分配					134,248,768.06		-588,310,739.41	-454,061,971.35
1.提取盈余公积					134,248,768.06		-134,248,768.06	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-454,061,971.35	-454,061,971.35
4.其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								

2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六) 专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	3,027,079,809.00	7,636,064,394.82			840,229,285.71		3,088,481,507.45	14,591,854,996.98

法定代表人：刘世春

总经理：吕洪

财务总监：张梅华

财务部经理：叶景

金融街控股股份有限公司
2013 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

金融街控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)及其子公司(统称“本集团”),原名重庆华亚现代纸业股份有限公司,成立于1996年6月18日。公司第一大股东为北京金融街投资(集团)有限公司(原北京金融街建设集团),截止2013年12月31日,该公司持有本公司股权为80,360.65万股,持股比例为26.55%。

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

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2014年3月18日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，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当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

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,本公司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及吸收合并下的被合并方,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,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、10、（2）④）和“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”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

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。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差

额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（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。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

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

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

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

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

坏账准备计提比例为：

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

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，

有客观证据表明其发生了减值的（如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

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

9、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

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

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

②建筑安装工程费：按建筑积分摊。

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

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

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

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

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日,本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资,如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,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或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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方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

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

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

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

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

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

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的

差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

13、在建工程

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

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

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

B、借款费用已经发生

C、为使资产达到预定可使用状态所必要的生产或购建活动已经开始。

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

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

(4) 借款利息资本化期间，专项借款利息资本化金额按照专项借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；一般借款用于开发房地产或购建固定资产，该资产累计支出超过专门借款部分加权平均利息予以资本化；专项借款及一般借款用于区域性房地产项目建设的，当区域性房地产项目存在部分项目完工达到预定可使用状态时，按照未完工项目累计支出乘以借款加权平均利率的金额予以资本化。

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

(6) 其他借款费用均于发生当期确认为当期费用。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

16、长期待摊费用

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

17、非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

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。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

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。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

22、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

24、前期会计差错更正

无。

25、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 存货跌价准备

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

(3) 折旧和摊销

本集团对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧

和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(4) 投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 所得税

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

五、税项

税种	具体税率情况
营业税	房地产开发业务按应税营业额的5%计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金；受托开发业务，按应税营业额的3%计缴。
城市维护建设税	按应纳流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按应纳流转税的3%计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位:人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
金融街(北京)置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区 金城坊街 11 号 金融街公寓 G 座 302 室	房地产开发	45,000	房地产开发、货物 进出口、技术进出口、 代理进出口	45,000	
金融街(天津)置业有限公司	有限责任公司	天津市和平区 烟台道 62 号 427 室	房地产开发	95,000	房地产投资、经济 服务、物业管理等	95,000	
金融街津门(天津)置业有限公司	有限责任公司	和平区四平东 道 79 号 311	房地产开发	59,500	房地产开发、销售 商品房、物业管理	59,500	
金融街津塔(天津)置业有限公司	有限责任公司	天津市和平区 大沽北路 2 号 -4516	房地产开发	105,000	房地产开发、销售 商品房、物业管理	105,000	
金融街重庆置业有限公司	有限责任公司	重庆市江北区 江北城西大街 27 号 19 楼	房地产开发	43,000	房地产开发、销售 商品房、物业管理、 新产品项目开发及 技术服务、房屋租 赁	43,404	
金融街惠州置业有限公司	有限责任公司	广东省惠东县 巽寮湾度假村	房地产开发	43,000	旅游项目开发.房 地产开发与销售、 国内商业贸易	72,289	
北京金融街里兹置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区 金融大街丙 17 号 11 层	房地产开 发、住宿、 中西餐、酒 等	26,583	房地产开发、货物 进出口、技术进出口、 代理进出口、 住宿、中西餐、酒 等	27,029	
北京金融街购物中心有限公司	有限责任公司	北京市西城区 金城坊街 2 号	房地产开 发、销售日 用百货等	43,771	房地产开发、货物进 出口、技术进出口、 代理进出口、销售日 用百货、物业管理等	43,769	

北京金融街房地产顾问有限公司	有限责任公司	北京市西城区金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询	500	房地产信息咨询、投资咨询、策划、经纪业务等	816
惠州巽寮湾游艇会有限公司	有限责任公司	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	室外体育设施场地租赁、室外体育健身	3,000	室外体育设施场地租赁、室外体育健身	3,000
金融街长安(北京)置业有限公司	有限责任公司	北京市西城区广安门内大街 208 号 2 层 206 室	房地产开发	100,000	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；项目投资；技术开发、技术服务；机动车公共停车场服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口	100,000
北京金融街资产管理有限公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询	1,000	投资管理、投资咨询、企业管理、技术咨询等	1,000
北京天石基业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市石景山区体育场南路 2 号景阳宏昌大厦六层 606	房地产开发	1,000	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房	510
北京金晟惠房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-3	房地产开发	81,600	房地产开发，投资管理，物业管理，承办展览展示活动，会议服务，家庭劳务服务，机动车公共停车场服务，体育运动项目经营；销售自行开发的商品房，工艺品，服装、鞋帽、电子产品	81,600
天津盛世鑫和置业有限公司	有限责任公司	天津市和平区南京路 235 号河川大厦第一座 6D-601	房地产开发	40,000	房地产开发；商品房销售；物业管理	20,000

金融街(北京)商务园置业有限公司	有限责任公司	北京市通州区 新华北路 55 号 518 室	房地产开发	10,000	房地产开发; 销售 自行开发的商品 房; 项目投资; 机 动车停车服务; 物 业管理	8,000
金融街重庆融拓置业有限公司	有限责任公司	重庆市江北区 江北城西大街 27 号 19 楼	房地产开发	60,000	房地产开发、商品 房销售、建筑新产 品技术研发及相关 技术服务、自有房 屋租赁、酒店管理、 餐饮管理、销售、 百货	60,000
金融街(北京)置地有限公司	有限责任 公司	北京市西城区 广安门内大街 208 号 2 层 211 室	房地产开发	10,000	房地产开发; 销售 自行开发的商品 房; 项目投资; 技 术开发; 技术服务; 机动车公共停车场 服务; 货物进出口; 技术进出口; 代理 进出口	10,000
金融街融拓(天津)置业有限公司	有限责 任公司	天津市南开区 红旗路与天拖 北道交口西北 侧慧谷大厦 1813 室	房地产开发	70,000	房地产开发; 商品 房销售; 物业管理	50,000
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	有限责 任公司	北京市大兴区 黄村镇政府东 配楼 105 室	房地产开发	10,000	房地产开发; 销售 自行开发的商品 房; 房地产信息咨 询; 投资管理; 机 动车公共停车场服 务	10,000
金融街融展(天津)置业有限公司	有限责 任公司	天津市和平区 西宁道 81 号增 1 号 103、104 室	房地产开发	120,000	房地产开发; 商品 房销售; 物业服务、 自有房屋租赁、停 车场管理服务等	61,200
融信(天津)投资管理有限公司	有限责 任公司	天津港保税区 海滨十路 129 号 A4059	投资管理	2,000	投资管理服务、企 业管理服务; 投资 咨询服务、商务信 息咨询服务	2,000
金融街购物中心(天津)有限公司	有限责 任公司	天津市和平区 西宁道 81 号增 1 号 105	销售日用百 货	1,000	货物及技术进出 口、销售日用百货、 停车场管理服务、 房屋租赁等	1,000

金融街融通 (北京) 置业 有限公司	有限责 任公司	北京市西城区 金融大街 33 号 B 座 616 室	房地产开发	1,000	房地产开发；投资 管理；资产管理； 投资咨询	510
北京金石融景 房地产开发有 限公司	有限责 任公司	北京市石景山 区阜石路 165 号院 3 号楼 606	房地产开发	100,000	房地产开发；销售 自行开发的商品房	80,000
金融街广安 (北京) 置业 有限公司	有限责 任公司	北京市西城区 建学胡同 2 幢 005	房地产开发	10,000	房地产开发；物业 管理	10,000
金融街重庆融 玺置业有限公 司	有限责 任公司	重庆九龙坡区 九龙园区 C 区 号标准厂房(一 期) 6 号楼 7 楼	房地产开发	5,000	房地产开发、商品 房销售、建筑新产 品技术研发及相关 技术服务、自有房 屋租赁、酒店管理、 餐饮管理	5,000

(续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	组织机构代码	备注
金融街（北京）置业有限公司	100.00	100.00	是				78615017-3	二级子公司
金融街（天津）置业有限公司	100.00	100.00	是				66309842-4	二级子公司
金融街津门（天津）置业有限公司	100.00	100.00	是				78330774-5	二级子公司
金融街津塔（天津）置业有限公司	100.00	100.00	是				78330759-3	三级子公司
金融街重庆置业有限公司	100.00	100.00	是				74533103-1	二级子公司
金融街惠州置业有限公司	91.28	91.28	是	5,545.83			77781155-8	二级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	100.00	100.00	是				76993484-9	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	100.00	100.00	是				76993483-0	二级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	100.00	100.00	是				66994199-6	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	91.28	91.28	是				67308430-9	三级子公司
金融街长安（北京）置业有限公司	100.00	100.00	是				68045130-6	二级子公司
北京金融街资产管理有限公司	100.00	100.00	是				68439931-4	二级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	51.00	51.00	是	12,149.94			68692981-7	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	100.00	100.00	是				68513855-4	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	50.00	50.00	是	83,839.77			69744319-3	三级子公司

金融街（北京）商务园有限公司	80.00	80.00	是	7,105.02	55136329-7	二级子公司
金融街重庆融拓置业有限公司	100.00	100.00	是		55677240-1	三级子公司
金融街（北京）置地有限公司	100.00	100.00	是		56581820-5	二级子公司
金融街融拓(天津)置业有限公司	77.27	77.27	是	21,775.67	57833295-X	三级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100.00	100.00	是		58084622-0	二级子公司
金融街融展(天津)置业有限公司	51.00	51.00	是	60,034.64	59611901-X	三级子公司
融信(天津)投资管理有限公司	100.00	100.00	是		05207408-7	二级子公司
金融街购物中心(天津)有限公司	100.00	100.00	是		06402477-3	三级子公司
金融街融通(北京)置业有限公司	51.00	51.00	是	490.63	07419415-1	二级子公司
北京金石融景房地产开发有限公司	80.00	80.00	是	19,942.78	07661645-0	二级子公司
金融街广安(北京)置业有限公司	100.00	100.00	是		08546685-3	三级子公司
金融街重庆融玺置业有限公司	100.00	100.00	是		08911161-1	三级子公司

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位:人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	期末实际出资额
北京德胜投资有限责任公司	有限责任公司	北京市西城区小市口胡同8号	房地产开发	5,000	投资及投资管理; 房地产开发; 物业管理; 商品房销售; 家居装饰; 销售建筑材料等	72260990-X	34,773
北京怡泰汽车修理有限责任公司	有限责任公司	北京市西城区西绦胡同63号	汽车维修	2,960	发动机附离合器总成大修、汽车小修、维护保养、专项修理; 修理钻探机具、液压机械; 零售汽车配件、钻探工具	60046823-X	13,839
北京金融街奕兴置业有限公司	有限责任公司	北京市大兴区亦庄镇东工业区北京大富源建筑市政工程有限责任公司院内1幢206号	房地产开发	14,000	房地产开发; 投资管理; 销售商品房; 物业管理; 机动车公共停车服务; 房地产信息咨询(中介服务)	79850402-0	108,494
北京奕环天和置业有限公司	有限责任公司	北京市大兴区黄村镇南六环路西磁各庄立交桥南200米(中轴路东侧)	房地产开发	14,000	房地产开发; 投资管理; 销售商品房; 物业管理; 机动车公共停车服务; 房地产信息咨询(中介服务)	66844849-7	18,121
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	有限责任公司	北京市怀柔区慕田峪村	房地产开发	20,000	正餐、住宿服务; 房地产开发; 物业管理; 开发旅游项目; 销售自行开发的商品房; 企业管理; 协调、疏通旅游渠道; 销售工艺美术品; 果品采摘服务; 组织体育活动; 机动车停车场服务; 旅游信息咨询; 承办展览展示; 会议服务; 摄影服务。	10260188-6	14,185
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	有限责任公司	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业	1,000	空中缆车、餐饮及附近小卖部	102060125-3	800

(续)

金额单位:人民币万元

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
北京德胜投资有限责任公司	100	100	是				二级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	100	100	是				二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	100	100	是				二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	100	100	是				二级子公司
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	70	70	是	6,300.09			二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	80	80	是	227.12			三级子公司

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本期增加3家二级子公司

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由公司与山南锦融金融文化投资合伙企业（有限合伙）共同出资组建金融街融通（北京）置业有限公司，于2013年7月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110102016050202号《企业法人营业执照》，注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，其中本公司持股比例为51%，山南锦融金融文化投资合伙企业（有限合伙）持股比例为49%。

经北京市工商行政管理局石景山分局批准，由公司与北京实兴腾飞置业发展公司共同出资组建北京金石融景房地产开发有限公司，于2013年8月取得北京市工商行政管理局石景山分局换发的110107016203062号《企业法人营业执照》，注册资本为100,000万元，实收资本为100,000万元，其中本公司持股比例为80%，北京实兴腾飞置业发展公司持股比例为20%。

公司本期向北京市慕田峪长城旅游服务有限公司以现金出资14,184.64万元，取得该公司70%的股权，慕田峪长城旅游公司于2013年12月取得北京市工商行政管理局怀柔分局换发的110116008705097号《企业法人营业执照》，出资后注册资本由6,000万元增

加至20,000万元，实收资本20,000万元，股东由2名增加为3名，其中本公司持股比例为70%，北京怀胜城市建设开发有限公司持股比例为15.5%，北京市怀柔国有资产经营公司持股比例为14.5%。

（2）本期增加4家三级子公司

经天津市工商行政管理局和平分局批准，由公司全资子公司北京金融街购物中心有限公司出资设立金融街购物中心（天津）有限公司，于2013年3月取得天津市工商行政管理局和平分局换发的120101000121844号《企业法人营业执照》，金融街购物中心（天津）有限公司注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，本公司持股比例为100%。

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司北京金融街购物中心有限公司出资设立金融街广安（北京）置业有限公司，于2013年12月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110000016598082号《企业法人营业执照》，金融街广安（北京）置业有限公司注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元，本公司持股比例为100%。

经重庆市工商行政管理局九龙坡分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立的金融街重庆融玺置业有限公司，于2013年12月取得重庆市工商行政管理局九龙坡分局换发的500107000393733号《企业法人营业执照》，金融街重庆融玺置业有限公司注册资本为5,000万元，实收资本5,000万元，本公司持股比例为100%。

北京市慕田峪长城缆车服务有限公司系北京市慕田峪长城旅游服务有限公司二级子公司，公司于2013年12月31日将其纳入合并范围。

3、报告期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
金融街购物中心（天津）有限公司	9,462,164.24	-537,835.76
北京金石融景房地产开发有限公司	997,139,104.18	-2,860,895.82
金融街融通（北京）置业有限公司	10,012,896.68	12,896.68
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	202,512,796.81	
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	11,356,095.26	
金融街重庆融玺置业有限公司	49,999,700.00	-300.00
金融街广安（北京）置业有限公司	100,000,000.00	

4、报告期发生的非同一控制下企业合并

2013年12月，本公司向北京市慕田峪长城旅游服务有限公司以现金出资14,184.64万元，取得该公司70%的股权。

① 合并成本以及可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额的情况如下：

项目	金额
合并成本：	
支付的现金	141,846,400.00
合并成本合计	141,846,400.00
减：取得的可辨认净资产的公允价值	147,002,215.04
可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额	-5,155,815.04

②北京市慕田峪长城旅游服务有限公司于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

项目	购买日公允价值	购买日账面价值	上年末账面价值
现金及现金等价物	112,057,923.82	112,057,923.82	16,181,845.63
应收款项	1,108,532.27	1,108,532.27	1,019,210.69
存货	194,600.06	194,600.06	182,328.42
长期股权投资	4,556,863.33	4,556,863.33	4,556,863.33
固定资产	24,884,304.06	24,884,304.06	23,948,369.60
在建工程	85,891,875.79	85,891,875.79	
无形资产	27,483,797.56	27,483,797.56	
长期待摊费用			226,184.00
递延所得税资产	9,884.61	9,884.61	
减：借款	30,000,000.00	30,000,000.00	
应付款项	13,781,263.20	13,781,263.20	15,873,360.73
应付职工薪酬	132,134.91	132,134.91	128,580.42
其他负债			1,242,447.50
净资产	212,274,383.39	212,274,383.39	28,870,413.02
减：少数股东权益	2,271,219.05	2,271,219.05	9,662.88
取得的净资产	210,003,164.34	210,003,164.34	28,860,750.14
以现金支付的对价			141,846,400.00

减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	112,057,923.82
取得子公司支付的现金净额	29,788,476.18

注：取得的可辨认净资产公允价值以经中资资产评估有限公司出具的中资评报[2013]171号资产评估报告确定的估值结果确定。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日，本年指 2013 年度，上年指 2012 年度。

1、货币资金

项 目	年 末 数			年 初 数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：			637,958.80			687,296.24
-人民币			637,958.80			687,296.24
-美元						
银行存款：			9,764,105,441.33			11,370,735,249.79
-人民币			9,763,990,230.22			11,369,566,959.57
-美元	18,896.67	6.0969	115,211.11	185,870.69	6.2855	1,168,290.22
其他货币资金：			9,311,008.53			9,096,049.08
-人民币			9,311,008.53			9,096,049.08
-美元						
合 计			9,774,054,408.66			11,380,518,595.11

2、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	413,124,792.59	100.00	24,914,888.29	6.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	413,124,792.59	100.00	24,914,888.29	6.03

(续)

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

(2) 应收账款按账龄列示

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
0-3个月	240,698,049.84	58.26	53,097,294.03	20.01
3-6个月	17,477,934.87	4.23	39,622,428.22	14.93
6个月-1年	46,479,520.69	11.25	92,076,254.64	34.69
1至2年	92,422,105.45	22.37	54,445,582.95	20.51
2至3年	1,425,638.44	0.35	19,215,469.67	7.24
3年以上	14,621,543.30	3.54	6,948,817.25	2.62
合 计	413,124,792.59	100.00	265,405,846.76	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	240,698,049.84	58.26		53,097,294.03	20.01	
3-6个月	17,477,934.87	4.23	524,338.05	39,622,428.22	14.93	1,188,672.84
6个月-1年	46,479,520.69	11.25	2,788,771.24	92,076,254.64	34.69	5,524,575.28
1至2年	92,422,105.45	22.37	13,863,315.82	54,445,582.95	20.51	8,166,837.44
2至3年	1,425,638.44	0.35	427,691.53	19,215,469.67	7.24	5,764,640.90
3年以上	14,621,543.30	3.54	7,310,771.65	6,948,817.25	2.62	3,474,408.63
合 计	413,124,792.59	100.00	24,914,888.29	265,405,846.76	100.00	24,119,135.09

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人一	非关联关系	153,539,512.41	0-3个月	37.17
法人二	非关联关系	49,549,261.25	1-2年	11.99
法人三	非关联关系	38,004,114.75	1-2年	9.20
自然人一	非关联关系	31,385,630.00	0-3个月	7.60
法人四	非关联关系	24,772,853.25	6个月-1年	6.00
合计		297,251,371.66		71.96

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	385,810,917.57	100.00	8,795,091.72	2.28
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	385,810,917.57	100.00	8,795,091.72	2.28

(续)

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

(2) 其他应收款按账龄列示

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
0-3个月	350,427,853.28	90.83	52,242,498.42	43.33
3-6个月	2,949,270.47	0.76	3,943,495.00	3.27
6个月-1年	7,933,646.76	2.06	10,665,727.09	8.85
1至2年	5,356,106.22	1.39	10,506,249.96	8.71
2至3年	10,724,207.76	2.78	37,365,451.15	30.99
3年以上	8,419,833.08	2.18	5,838,831.10	4.85
合 计	385,810,917.57	100.00	120,562,252.72	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-3个月	350,427,853.28	90.83		52,242,498.42	43.33	
3-6个月	2,949,270.47	0.76	88,478.11	3,943,495.00	3.27	118,304.85
6个月-1年	7,933,646.76	2.06	476,018.81	10,665,727.09	8.85	639,943.63
1至2年	5,356,106.22	1.39	803,415.93	10,506,249.96	8.71	1,575,937.49
2至3年	10,724,207.76	2.78	3,217,262.33	37,365,451.15	30.99	11,209,635.35
3年以上	8,419,833.08	2.18	4,209,916.54	5,838,831.10	4.85	2,919,415.55
合 计	385,810,917.57	100.00	8,795,091.72	120,562,252.72	100.00	16,463,236.87

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海市规划和国土资源管理局	非关联方	268,000,000.00	0-3个月	69.46
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	6,736,421.04	3年以内	1.75
天津市力拓装饰工程有限公司	非关联方	3,112,908.85	2年以内	0.81
北京市石景山区建设委员会	非关联方	2,917,035.59	1年以上	0.76
天津保利大都会物业服务服务有限公司	非关联方	2,441,400.00	2年以内	0.63
合计		<u>283,207,765.48</u>		<u>73.41</u>

注：年末应收上海市规划和国土资源管理局 268,000,000.00 元系支付的投标保证金。

(6) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 关联方应收应付款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,071,646,575.09	57.41	118,278,109.87	4.37
1至2年	44,219,659.20	0.83	1,587,595,290.23	58.65
2至3年	1,369,865,668.72	25.60	1,000,000,000.00	36.94
3年以上	864,423,220.00	16.16	945,348.67	0.04
合计	<u>5,350,155,123.01</u>	<u>100.00</u>	<u>2,706,818,748.77</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	未结算原因
法人一	非关联方	5,052,793,000.00	4年以内	预付地价款
法人二	非关联方	68,159,615.71	1年以内	预付工程款
法人三	非关联方	34,673,135.00	1年以内	拆迁预付款
法人四	同受同一关键管理人员控制	21,387,500.00	2-3年	预付项目款
法人五	非关联方	14,871,935.39	2-3年	预付工程款
合计		<u>5,191,885,186.10</u>		

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

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数			账面价值
	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	32,601,881,867.69	2,863,811,468.46		32,601,881,867.69
开发产品	9,929,627,391.15			9,929,627,391.15
出租开发产品	241,104,331.24			241,104,331.24
周转材料	1,684,524.59			1,684,524.59
周转房	10,872,446.34			10,872,446.34
库存商品	230,188.43			230,188.43
酒店物资	4,421,125.29			4,421,125.29
合 计	42,789,821,874.73	2,863,811,468.46		42,789,821,874.73

(续)

项 目	年初数			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	34,862,068,335.37	2,897,558,396.15	208,757,200.00	34,653,311,135.37
开发产品	2,758,023,968.69			2,758,023,968.69
出租开发产品	250,388,551.18			250,388,551.18
周转材料	1,394,280.65			1,394,280.65
周转房	10,872,446.34			10,872,446.34
库存商品	127,198.44			127,198.44
酒店物资	4,511,712.11			4,511,712.11
合 计	37,887,386,492.78	2,897,558,396.15	208,757,200.00	37,678,629,292.78

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00
E6	未开工			255,517,239.15	267,641,316.88
E6-A	未开工			101,895,084.51	320,612,909.01
E9	2012年	2013年	18.05亿	1,063,507,485.56	
生物医药11号地	2012年	2014年	37.33亿	2,261,019,772.86	3,162,259,140.80
北七家	2010年	2013/2014年	36.08亿	2,898,835,623.57	434,593,332.94
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007年	2009/2021年	114.01亿	2,219,339,440.50	978,323,637.42
重庆金悦城项目	2008年	2012/2014年	10.04亿	372,093,734.50	95,853,480.36
重庆融景城项目	2011年	2013/2018年	127.50亿	6,155,915,432.06	4,754,542,569.55
金融街（和平）中心	2012年	2015年	38.85亿	1,947,937,535.22	2,283,194,904.05
金融街（月坛）中心	2012年	2014/2015年	102.85亿	6,809,834,138.08	8,427,679,141.44
天津大都会项目	2010年	2012/2014年	94.83亿	5,218,798,784.46	1,978,473,592.69
三羊居住区居住、商业项目	2008年	2009/2016年	32.81亿	325,085,645.81	313,772,966.07
衙门口住宅项目	2009年	2010/2013年	30.78亿	456,527,006.88	
通州商务园项目	2011年	2012/2016年	35.24亿	1,272,924,175.28	664,294,561.46
天津世纪中心	2012年	2013/2014年	55.64亿	3,120,729,317.98	2,537,753,979.41
金融大厦	2012年	2016/2017年	4.34亿	156,986,218.95	160,923,561.61
大吉项目	2013年	2018年	181.49亿		1,362,352,648.43
京西项目	2013年	2015/2016年	77.17亿		4,036,961,294.53
A5改扩建	2013年	2014年	11.08亿		517,952,931.04
重庆巨汇项目	2014年	2016年	7.9亿		288,331,400.00
合计				34,653,311,135.37	32,601,881,867.69

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
B5富凯大厦	2002年	9,187,484.43			9,187,484.43
G2-6/7	2006年	18,215,435.85			18,215,435.85
大屯项目	2010年	14,963,540.04		14,210,626.49	752,913.55
金阳大厦	1997年	3,373,654.42			3,373,654.42
E2	2012年	417,925,734.55		417,925,734.55	
德胜H项目	2009年	6,071,677.13			6,071,677.13
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2009/2013年	546,151,932.59	2,896,396,647.90	1,006,464,192.71	2,436,084,387.78
重庆嘉年华项目	2005年	32,212,409.92	125,296.00	11,096,964.48	21,240,741.44
重庆金融中心	2010/2011年	50,198,273.54		35,105,939.57	15,092,333.97
重庆融城华府项目	2011年	14,809,535.25	11,917,901.31	7,340,972.01	19,386,464.55
津门项目	2010/2011年	92,118,913.64		183,986.13	91,934,927.51
津塔项目	2010/2011年	130,322,300.25	697,526.16		131,019,826.41
三羊居住区居住、商业项目	2009/2013年	366,789,158.92	14,006,031.65	196,190,757.28	184,604,433.29
德胜国际中心	2009年	43,451,096.86		9,848,915.28	33,602,181.58
大兴区黄村镇孙村项目	2012年	543,913,068.02		335,950,363.35	207,962,704.67
通州商务园项目	2012/2013年	257,287,977.78	960,433,949.25	559,363,467.54	658,358,459.49
天津大都会项目	2012/2013年	142,501,962.66	4,558,459,374.27	2,901,423,928.61	1,799,537,408.32
重庆金悦城项目	2012/2013年	68,529,812.84	427,395,465.23	326,180,776.57	169,744,501.50
天津世纪中心	2013年		1,930,500,530.03	896,351,051.26	1,034,149,478.77
衙门口住宅项目	2013年		774,094,855.95	655,969,197.61	118,125,658.34
北七家	2013年		3,020,994,689.12	2,653,111,653.17	367,883,035.95
重庆融景城项目	2013年		3,275,085,770.66	671,786,088.46	2,603,299,682.20
E9	2013年		1,643,083,432.65	1,643,083,432.65	
合计		2,758,023,968.69	19,513,191,470.18	12,341,588,047.72	9,929,627,391.15

(4) 出租开发产品明细情况

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
B5富凯大厦地上	51,919,930.26		2,029,473.12	49,890,457.14
B5富凯大厦地下	16,658,415.40		459,288.96	16,199,126.44
C6通泰大厦	73,532,235.55		2,213,374.32	71,318,861.23
F4-D(北)	5,670,569.07		135,013.56	5,535,555.51
G2-6/7	211,137.27		5,745.24	205,392.03
B1地下	53,461,057.21		1,385,200.92	52,075,856.29
重庆嘉年华	7,178,614.12		2,074,276.62	5,104,337.50
凤池岛酒店公寓底层商铺	41,756,592.30		981,847.20	40,774,745.10
合计	250,388,551.18		9,284,219.94	241,104,331.24

(5) 存货跌价准备

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

注：(1) 由于期末存货可变现净值回升，公司将 2011 年末计提的生物医药 11 号地存货跌价准备 20,875.72 万元予以转回。

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，公司存货无成本高于可变现净值的情况。

6、其他流动资产

项 目	性质（或内容）	年末数	年初数
预缴营业税	预收房款预缴税金	648,776,709.12	693,977,358.56
预缴土地增值税	预收房款预缴税金	332,437,555.36	199,025,652.96
预缴企业所得税	预收房款预缴税金	239,263,595.92	333,835,950.44
预缴城建税	预收房款预缴税金	42,473,123.66	44,783,102.98
预缴教育费附加	预收房款预缴税金	31,479,544.54	31,780,884.31
信托投资计划		313,687,429.75	800,460,000.00
其他		5,540,120.07	3,394,078.92
合 计		1,613,658,078.42	2,107,257,028.17

7、可供出售金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	15,941,219.92	13,263,396.70
合 计	15,941,219.92	13,263,396.70

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	201,976,780.92	4,550,201.77	170,000,000.00	36,526,982.69
其他股权投资	116,670,000.00			116,670,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	318,646,780.92	4,550,201.77	170,000,000.00	153,196,982.69

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初数	增减变动	年末数
北京石开房 地产开发有限 公司	权益法	200,000,000.00	201,976,780.92	-170,006,661.56	31,970,119.36
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 易有限公司	成本法	16,670,000.00	16,670,000.00		16,670,000.00
北京博览奇 石旅游开发有 限责任公司	权益法	4,556,863.33		4,556,863.33	4,556,863.33
合 计			318,646,780.92	-165,449,798.23	153,196,982.69

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
北京石开房地产开发有限公司	50.00	50.00				
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75	18.75				
北京产权交易所有限公司	11.06	11.06				1,891,260.00
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	50.00	50.00				

(3) 对合营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
北京石开房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市石景山区体育场南路2号景阳宏昌大厦	陈新	房地产开发	6,000.00	50.00	50.00
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	有限责任公司	北京市怀柔区	张悦福	旅游开发	160.00	50.00	50.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
北京石开房地产开发有限公司	457,907,943.27	241,126,948.31	216,780,994.96	3,154,378.00	127,927,468.58
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	8,861,846.93	4,840,152.42	4,021,694.51	3,499,507.71	1,017.14

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	11,581,316,158.95	228,684,394.63	341,224,215.06	11,468,776,338.52
减:投资性房地产减值准备				
合 计	11,581,316,158.95	228,684,394.63	341,224,215.06	11,468,776,338.52

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加		本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	处置	其他	
一、成本合计	6,433,216,736.84				304,262,099.24	6,128,954,637.60
房屋建筑物	6,433,216,736.84				304,262,099.24	6,128,954,637.60
二、公允价值变动合计	5,148,099,422.11		228,684,394.63		36,962,115.82	5,339,821,700.92
房屋建筑物	5,148,099,422.11		228,684,394.63		36,962,115.82	5,339,821,700.92
三、账面价值合计	11,581,316,158.95		228,684,394.63		341,224,215.06	11,468,776,338.52
房屋建筑物	11,581,316,158.95		228,684,394.63		341,224,215.06	11,468,776,338.52

注：①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；津塔写字楼及商业位于天津城市中心区；E2 四合院位于北京西城区白塔寺附近；美晟国际广场项目位于北京市西单附近。

②公司投资性房地产期末公允价值由市场部门采用市场成交价格法进行价值估测，公司选取了北京主要城区内的与估价标的物可比项目进行了综合调研，形成自持

物业公允价值估测的基础资料，并结合各可比项目的实际情况，对其成交价格进行进一步地分析和修正，从而得到估测结果。

③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。

④本期投资性房地产减少主要系将 A5 写字楼改扩建部分账面价值转入开发成本及津塔写字楼本期根据实际结算成本调减初始成本所致。

⑤截至 2013 年 12 月 31 日，美晟国际广场项目尚未办妥产权证书，目前正在办理过程中。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	3,009,169,574.33	173,053,040.75	91,537,254.88	3,090,685,360.20
其中：房屋及建筑物	2,719,494,057.35	136,265,868.09	83,770,695.33	2,771,989,230.11
运输工具	25,623,997.18	4,686,277.86	938,672.00	29,371,603.04
办公设备	43,936,318.79	3,197,581.74	1,958,717.76	45,175,182.77
运营设备	204,696,959.92	25,603,223.28	2,105,660.54	228,194,522.66
其他	15,418,241.09	3,300,089.78	2,763,509.25	15,954,821.62
二、累计折旧合计	371,865,276.13	124,012,255.95	8,998,847.56	486,878,684.52
其中：房屋及建筑物	217,506,131.34	73,319,332.37	3,715,807.83	287,109,655.88
运输工具	16,771,230.09	3,909,152.52	873,721.69	19,806,660.92
办公设备	22,684,747.74	4,905,870.52	1,874,149.43	25,716,468.83
运营设备	103,094,609.02	38,424,447.45	1,383,292.11	140,135,764.36
其他	11,808,557.94	3,453,453.09	1,151,876.50	14,110,134.53
三、账面净值合计	2,637,304,298.20			2,603,806,675.68
其中：房屋及建筑物	2,501,987,926.01			2,484,879,574.23
运输工具	8,852,767.09			9,564,942.12
办公设备	21,251,571.05			19,458,713.94
运营设备	101,602,350.90			88,058,758.30
其他	3,609,683.15			1,844,687.09
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
运营设备				
其他				
五、账面价值合计	2,637,304,298.20			2,603,806,675.68
其中：房屋及建筑物	2,501,987,926.01			2,484,879,574.23
运输工具	8,852,767.09			9,564,942.12
办公设备	21,251,571.05			19,458,713.94
运营设备	101,602,350.90			88,058,758.30
其他	3,609,683.15			1,844,687.09

注：①本年房屋建筑物增加主要系本年收购的子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司的房屋建筑物及其他下属子公司新增的房屋建筑物。

②本年房屋建筑物减少主要系津塔项目部分自持经营房产出售。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况见附注七、17

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
美晟国际广场项目	办理过程中	2014年	23,099,568.24
慕田峪房屋建筑物所有权	办理过程中	2014年	2,766,863.91
合 计			<u>25,866,432.15</u>

(4)截至 2013 年 12 月 31 日,本公司固定资产无账面价值高于可收回金额的情况。

11、在建工程

项 目	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
综合服务区	85,891,875.79		85,891,875.79			
合 计	<u>85,891,875.79</u>		<u>85,891,875.79</u>			

注：本年在建工程新增综合服务区项目系本年收购的子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司的工程项目。

12、无形资产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	918,162,904.90	39,738,066.89	8,347,953.44	949,553,018.35
土地使用权	887,971,696.98	29,312,814.06	8,165,833.54	909,118,677.50
软件系统	30,191,207.92	10,425,252.83	182,119.90	40,434,340.85
二、累计折耗合计	108,023,096.18	24,887,864.05	469,353.50	132,441,606.73
土地使用权	96,010,611.47	19,148,266.47	391,339.68	114,767,538.26
软件系统	12,012,484.71	5,739,597.58	78,013.82	17,674,068.47
三、账面净值合计	810,139,808.72			817,111,411.62
土地使用权	791,961,085.51			794,351,139.24
软件系统	18,178,723.21			22,760,272.38
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件系统				
五、账面价值合计	810,139,808.72			817,111,411.62
土地使用权	791,961,085.51			794,351,139.24
软件系统	18,178,723.21			22,760,272.38

13、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装修费	14,761.84		14,761.84			
合 计	14,761.84		14,761.84			

14、递延所得税资产/递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
递延所得税资产				
资产减值准备	8,235,854.48	32,943,417.92	10,111,821.31	40,447,285.21
可抵扣亏损	75,576,988.57	302,307,954.28	72,066,960.35	288,267,841.35
已计提但尚未支付的款项	314,735,450.76	1,258,941,803.04	125,411,618.33	501,646,473.29
结转以后年度抵扣的费用	1,085,198.39	4,340,793.56	1,258,323.75	5,033,295.00
出租开发产品摊销	5,857,297.77	23,429,191.08	5,625,214.94	22,500,859.76
小 计	405,490,789.97	1,621,963,159.88	214,473,938.68	857,895,754.61
递延所得税负债				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,632,479.08	14,529,916.32	2,963,023.27	11,852,093.05
投资性房地产公允价值变动	1,477,297,196.42	5,909,188,785.68	1,414,792,040.53	5,659,168,162.10
资产评估增值	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.03
小 计	1,482,599,984.01	5,930,399,936.04	1,419,425,372.31	5,677,701,489.18

15、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		计提数	其他	转回数	转销数	
一、坏账准备	40,582,371.96	16,406,431.91	39,538.42	23,303,170.98	15,191.30	33,709,980.01
二、存货跌价准备	208,757,200.00			208,757,200.00		
合 计	249,339,571.96	16,406,431.91	39,538.42	232,060,370.98	15,191.30	33,709,980.01

16、其他非流动资产

项 目	内 容	年末数	年初数
B1地下人防车库	地下人防车库	6,182,586.67	6,349,683.67
B5地下人防车库	地下人防车库	27,563,908.14	28,334,926.62
B7地下人防车库	地下人防车库	21,691,354.78	23,550,613.78
F2地下人防车库	地下人防车库	36,708,943.57	39,533,250.61
F7/9地下人防车库	地下人防车库	135,299,130.24	138,790,720.68
合 计		227,445,923.40	236,559,195.36

17、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于抵押担保的资产小计		
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,173,084,204.27	用于借款抵押
惠州部分土地使用权和房屋所有权	1,575,139,424.39	用于借款抵押
重庆融景城项目部分土地使用权和在建工程	1,281,846,412.97	用于借款抵押
生物医药11号地部分土地使用权	1,551,000,000.00	用于借款抵押
美晟国际广场项目部分土地使用权和房屋所有权	1,945,741,835.91	用于借款抵押
通州商务园项目部分土地使用权	211,440,000.00	用于借款抵押
津塔项目部分土地使用权	2,501,305,622.91	用于借款抵押
津门酒店部分土地使用权和房屋所有权	906,117,549.28	用于借款抵押
天津大都会项目部分土地使用权和房屋所有权	67,610,974.06	用于借款抵押
F2项目部分土地使用权和房屋所有权	944,375,781.61	用于借款抵押
A5土地使用权和房屋所有权	2,607,041,589.45	用于借款抵押
里兹酒店土地使用权和房屋所有权	531,545,753.34	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	75,277,068.01	用于借款抵押
德胜国际中心B座部分土地使用权和房屋所有权	565,836,175.81	用于借款抵押
天津和平中心部分地块土地及在建工程	872,403,006.98	用于借款抵押
天津融拓项目土地使用权及在建工程	2,537,753,979.41	用于借款抵押
合 计	<u>21,347,519,378.40</u>	

18、短期借款

项 目	年末数	年初数
保证借款	530,000,000.00	5,600,000,000.00
信用借款	730,000,000.00	1,640,000,000.00
合 计	<u>1,260,000,000.00</u>	<u>7,240,000,000.00</u>

注： 本期子公司向信托借款 5.3 亿元，由金融街控股股份有限公司和保利房地产（集团）股份有限公司共同提供担保。

19、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	年末数	年初数
1年以内	3,373,266,964.52	1,993,346,626.57
1至2年	342,156,048.73	453,870,701.25
2至3年	88,555,876.24	280,158,435.28
3年以上	466,370,949.38	200,989,054.18
合 计	4,270,349,838.87	2,928,364,817.28

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

(3) 公司 1 年以上的应付款主要系房地产项目预提的工程成本和费用。

20、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
1年以内	9,535,213,517.99	13,139,935,870.14
1至2年	2,315,460,121.08	1,233,528,610.78
2至3年	36,535,799.46	29,428,344.49
3年以上	47,728,821.12	62,416,969.29
合 计	11,934,938,259.65	14,465,309,794.70

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

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因
法人一	1,500,000,000.00	项目尚未竣工结算
法人二	188,410,000.00	项目尚未竣工结算
法人三	179,140,160.00	项目尚未竣工结算
法人四	36,000,000.00	项目尚未竣工结算
法人五	31,690,496.00	预收租金分期结转
合 计	1,935,240,656.00	

(4) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间
金融街(月坛)中心	1,679,140,160.00	4,628,995,840.00	2014/2015年
生物医药11号地	457,819,421.00	1,854,589,467.00	2014年
大吉项目		1,240,900,000.00	2018年
天津世纪中心	1,019,088,554.50	1,229,342,435.43	2013/2014年
金融街(和平)中心		493,137,416.00	2015年
北七家	2,045,208,646.00	483,283,603.00	2013/2014年
天津大都会项目	3,181,879,443.47	432,207,664.35	2012/2014年
重庆融景城项目	459,035,693.55	430,948,698.50	2013/2018年
通州商务园项目	508,082,033.00	254,946,057.33	2012/2016年
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	742,428,550.92	169,201,653.23	2009/2021年
重庆金悦城项目	273,178,137.57	145,078,731.50	2012/2014年
大兴区黄村镇孙村项目	234,594,068.00	116,465,036.00	2012年
三羊居住区居住、商业项目	193,019,053.00	61,130,088.35	2009/2016年
衙门口住宅项目	316,336,573.00	30,989,659.00	2010/2013年
E2项目	874,000,000.00		2012年
E9项目	2,100,000,000.00		2013年
津塔项目	23,310,577.21		2010/2011年
大屯项目	5,682,782.00		2010年
重庆金融中心	2,390,000.00		2010/2011年
重庆融城华府项目	2,854,312.66		2011年
津门	300,561.00		2010/2011年
重庆嘉年华项目	15,000,000.00		2005年
合计	14,133,348,566.88	11,571,216,349.69	

21、应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	157,719,967.07	461,169,112.25	461,160,060.84	157,729,018.48
二、职工福利费		10,515,201.00	10,515,201.00	
三、社会保险费	3,777,373.88	78,897,048.79	78,609,967.19	4,064,455.48
其中:1. 医疗保险费	1,789,437.04	22,323,716.63	22,159,813.22	1,953,340.45
2. 基本养老保险费	1,711,144.41	43,769,607.03	43,679,773.34	1,800,978.10
3. 年金缴费	207,992.89	7,642,200.16	7,616,034.74	234,158.31
4. 失业保险费	33,723.72	2,578,942.30	2,569,320.46	43,345.56
5. 工伤保险费	22,643.39	1,165,586.87	1,168,839.59	19,390.67
6. 生育保险费	12,432.43	1,416,995.80	1,416,185.84	13,242.39
四、住房公积金	156,088.49	29,275,831.91	28,958,032.52	473,887.88
五、工会经费和职工教育经费	11,775,444.43	15,792,705.40	11,358,845.67	16,209,304.16
六、非货币性福利				
七、辞退福利		624,021.24	624,021.24	
八、以现金结算的股份支付				
九、其他				
合 计	173,428,873.87	596,273,920.59	591,226,128.46	178,476,666.00

22、应交税费

项 目	年末数	年初数
营业税	206,107,728.07	219,417,900.81
城建税	13,733,365.35	14,737,210.52
增值税	-123,883.22	-266,556.65
土地增值税	1,458,005,626.30	901,579,684.38
企业所得税	815,377,894.59	425,771,677.18
个人所得税	5,055,111.33	5,872,817.65
房产税	1,340,143.39	12,751,482.18
土地使用税	2,047,619.61	
教育费附加	10,497,412.35	10,436,400.87
其他	2,115,204.56	1,950,583.58
合 计	2,514,156,222.33	1,592,251,200.52

23、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项 目	年末数	年初数
1年以内	452,119,251.14	562,589,762.41
1至2年	204,074,542.93	141,250,555.54
2至3年	139,250,793.00	222,521,047.28
3年以上	235,388,125.83	18,763,640.67
合 计	1,030,832,712.90	945,125,005.90

(2) 报告期应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项情况详见附注八、6、关联方应收应付款项。

(3) 报告期其他应付款中应付关联方的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 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
天津保利香槟房地产开发有限公司	269,665,569.28	未结算	否
拉法耶特百货（北京）有限公司	10,000,000.00	租赁保证金	否
合 计	279,665,569.28		

(5) 其他应付款金额的前五名单位情况

债权人名称	年末数	性质或内容
天津保利香槟房地产开发有限公司	269,665,569.28	股东借款
北京金融街投资（集团）有限公司	62,828,569.86	担保费
平安信托有限责任公司	40,685,935.06	股东借款利息
拉法耶特百货（北京）有限公司	10,000,000.00	租赁保证金
北京农村商业银行股份有限公司	7,253,409.06	保证金
合 计	390,433,483.26	

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年 末 数	年 初 数
1年内到期的长期借款	2,668,961,250.00	3,367,694,693.72
1年内到期的应付债券	3,420,837,169.29	
合 计	6,089,798,419.29	3,367,694,693.72

(2) 一年内到期的长期负债

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年 末 数	年 初 数
抵押借款	1,668,961,250.00	821,132,900.00
保证借款	1,000,000,000.00	300,000,000.00
信用借款		2,246,561,793.72
合 计	2,668,961,250.00	3,367,694,693.72

② 金额前五名的一年内到期的长期负债

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	年 末 数
公司债	2009-9-1	2014-9-1	5.70	3,420,837,169.29
金融机构一	2012-3-2	2014-3-2	7.00	1,000,000,000.00
金融机构二	2013-4-28	2014-12-27	6.15	327,000,000.00
金融机构三	2012-11-27	2014-11-13	6.46	280,000,000.00
金融机构四	2011-12-31	2014-12-27	7.07	208,000,000.00
合 计				5,235,837,169.29

25、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	年 末 数	年 初 数
抵押借款	14,719,632,789.63	11,504,357,463.65
保证借款	7,440,100,000.00	1,390,000,000.00
信用借款	3,363,000,000.00	3,910,001,793.72
减：一年内到期的长期借款	2,668,961,250.00	3,367,694,693.72
合 计	22,853,771,539.63	13,436,664,563.65

注：保证借款均由北京金融街投资（集团）有限公司提供担保。

(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 (%)	年末数
金融机构一	2013-9-11	2015-9-10	7.25	5,000,000,000.00
金融机构二	2013-1-31	2028-1-31	6.55	1,698,000,000.00
金融机构三	2012-12-13	2015-12-13	7.50	1,500,000,000.00
金融机构四	2013-9-5	2016-9-5	7.25	1,500,000,000.00
金融机构五	2013-9-5	2015-9-4	7.20	1,000,000,000.00
合 计				10,698,000,000.00

26、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息
五年期公司债	3,360,000,000.00	2009-9-1	5年	3,360,000,000.00	56,501,550.05
减：一年内到期部分期末余额					
合 计	3,360,000,000.00			3,360,000,000.00	56,501,550.05

(续)

债券名称	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
五年期公司债	191,520,000.00	187,184,380.76	60,837,169.29	3,420,837,169.29
减：一年内到期部分期末余额				3,420,837,169.29
合 计	191,520,000.00	187,184,380.76	60,837,169.29	

27、股本

项 目	年初数		本年增减变动(+、-)			年末数		
	金额	比例%	发行新股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
一、有限售条件股份								
1.国家持股								
2.国有法人持股								
3.其他内资持股	1,626,632	0.05			1,060,072	1,060,072	2,686,704	0.09
其中：境内法人持股								
境内自然人持股	1,626,632	0.05			1,060,072	1,060,072	2,686,704	0.09
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	1,626,632	0.05			1,060,072	1,060,072	2,686,704	0.09
二、无限售条件股份								
1.人民币普通股	3,025,453,177	99.95			-1,060,072	-1,060,072	3,024,393,105	99.91
2.境内上市的外资股								
3.境外上市的外资股								
4.其他								
无限售条件股份合计	3,025,453,177	99.95			-1,060,072	-1,060,072	3,024,393,105	99.91
三、股份总数	3,027,079,809	100.00					3,027,079,809	100.00

28、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	7,240,569,578.64	48,020,922.17		7,288,590,500.81
其他资本公积	70,387,620.43	2,008,367.41		72,395,987.84
合 计	7,310,957,199.07	50,029,289.58		7,360,986,488.65

注：本期资本溢价增加系少数股东增资产生。

29、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	705,980,517.65	134,248,768.06		840,229,285.71
合 计	705,980,517.65	134,248,768.06		840,229,285.71

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法

定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

30、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	8,750,035,619.42	6,800,703,544.00	
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	8,750,035,619.42	6,800,703,544.00	
加:本年归属于母公司所有者的净利润	2,891,517,256.52	2,269,197,819.25	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减:提取法定盈余公积	134,248,768.06	17,157,762.93	母公司净利润的10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	454,061,971.35	302,707,980.90	
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	11,053,242,136.53	8,750,035,619.42	

(2) 利润分配情况的说明

根据 2013 年 4 月 25 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，以截止 2012 年 12 月 31 日的公司总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），共计 454,061,971.35 元。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

子公司于 2013 年度提取盈余公积 188,448,431.23 元，其中归属于母公司的金额为 139,359,453.83 元。

31、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	19,882,069,867.58	17,230,266,928.24
其他业务收入	502,125.54	3,601,133.07
营业收入合计	19,882,571,993.12	17,233,868,061.31
主营业务成本	12,421,380,715.83	11,810,243,231.76
其他业务成本	29,940.35	884,977.39
营业成本合计	12,421,410,656.18	11,811,128,209.15

(2) 主营业务（业务分部）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发	5,559,162.20	2,848,782.60	50,116,815.02	23,381,535.52
房产开发	18,768,230,824.49	12,016,216,547.55	16,162,006,652.57	11,427,570,910.07
物业出租	673,013,088.65	102,252,642.79	572,888,676.48	65,857,867.26
物业经营	432,695,756.10	300,062,742.89	439,959,574.39	293,432,918.91
其他收入	2,571,036.14		5,295,209.78	
合 计	19,882,069,867.58	12,421,380,715.83	17,230,266,928.24	11,810,243,231.76

(3) 主营业务（分地区）

地区	本年发生额	上年发生额
北京	10,720,696,433.68	12,998,684,205.81
惠州	1,570,561,347.95	418,325,963.73
重庆	1,394,330,283.11	686,947,007.64
天津	6,196,481,802.84	3,126,309,751.06
主营业务收入合计	19,882,069,867.58	17,230,266,928.24
北京	6,685,401,940.62	9,158,735,312.46
惠州	1,015,097,929.72	270,177,967.82
重庆	1,041,667,116.40	489,291,183.59
天津	3,679,213,729.09	1,892,038,767.89
主营业务成本合计	12,421,380,715.83	11,810,243,231.76

(4) 前五名客户的营业收入情况

期 间	前五名客户营业收入合计	占公司营业收入的比例 (%)
2013年	5,128,934,164.94	25.80
2012年	5,831,123,735.40	33.84

32、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	1,004,654,433.34	830,034,839.13
城市维护建设税	64,185,791.30	52,868,986.44
教育费附加	49,639,668.68	33,917,928.88
土地增值税	1,104,084,588.95	716,521,529.16
其他	3,182,063.46	2,043,292.35
合 计	2,225,746,545.73	1,635,386,575.96

33、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	114,188,901.58	89,123,077.78
办公事务及业务活动费	246,128,667.72	367,267,006.95
其他	24,038,138.65	28,239,440.71
合 计	384,355,707.95	484,629,525.44

34、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	218,074,096.57	264,686,165.07
办公事务及业务活动费	81,045,506.70	104,040,973.74
物业管理租赁费	43,723,972.40	32,672,345.77
税金	126,454,474.04	117,813,043.84
其他	24,222,631.89	39,503,703.04
合 计	493,520,681.60	558,716,231.46

35、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,166,707,811.61	1,932,488,142.05
减：利息收入	168,307,577.48	195,694,981.70
减：利息资本化金额	1,795,043,931.86	1,365,627,363.41
汇兑损益	-32,124.78	6,694.77
减：汇兑损益资本化金额		
其他	11,763,140.89	8,358,513.92
合 计	215,087,318.38	379,531,005.63

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	228,684,394.63	1,224,908,653.05
合 计	228,684,394.63	1,224,908,653.05

37、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,891,260.00	3,152,100.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,661.56	258,407.90
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		188,579.30
可供出售金融资产等取得的投资收益	178,521.55	
信托投资计划取得的投资收益	97,899,542.40	
合 计	99,962,662.39	3,599,087.20

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
北京产权交易所有限公司	1,891,260.00	3,152,100.00
合 计	1,891,260.00	3,152,100.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	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	-6,661.56	258,407.90	
合 计	-6,661.56	258,407.90	

38、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-6,896,739.07	20,763,110.07
存货跌价损失	-208,757,200.00	
合 计	-215,653,939.07	20,763,110.07

39、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	49,946,129.45	44,887,113.50	49,946,129.45
其中:固定资产、无形资产处置利得	49,946,129.45	44,887,113.50	49,946,129.45
政府补助(详见下表)	31,243,376.27	67,638,500.00	31,243,376.27
其他	10,623,005.67	6,420,012.86	10,623,005.67
合 计	91,812,511.39	118,945,626.36	91,812,511.39

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生额	上年发生额	说 明
西城区锦什坊街微循环道路项目	18,550,000.00		
津塔亿元楼宇专项扶持资金	8,261,500.00	1,538,500.00	政府扶持资金
喜来登酒店经营性物业税收返还	3,681,876.27		
惠州市现代产业100强专项补助	750,000.00		
天津融展财政补助		66,000,000.00	政府扶持资金
惠州宣传文化基金		100,000.00	
合 计	31,243,376.27	67,638,500.00	

40、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	167,439.56	251,453.65	167,439.56
其中：固定资产处置损失	167,439.56	251,453.65	167,439.56
违约金	63,693,309.39	26,431,137.25	63,693,309.39
对外捐赠支出	495,146.40	750,000.00	495,146.40
其他	127,564.03	245,819.28	127,564.03
合 计	64,483,459.38	27,678,410.18	64,483,459.38

41、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,322,548,071.36	588,936,633.10
递延所得税调整	-128,501,810.79	378,008,858.57
合 计	1,194,046,260.57	966,945,491.67

42、基本每股收益和稀释每股收益

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

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

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

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年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	0.96	0.96	0.75	0.75
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.87	0.87	0.43	0.43

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

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	上期发生额
归属于普通股股东的当期净利润	2,891,517,256.52	2,269,197,819.25
其中：归属于持续经营的净利润	2,891,517,256.52	2,269,197,819.25
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	2,624,847,880.20	1,306,368,829.68
其中：归属于持续经营的净利润	2,624,847,880.20	1,306,368,829.68
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	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00

43、其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	2,677,823.22	465,161.77
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	669,455.81	116,290.45
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合 计	2,008,367.41	348,871.32

44、现金流量表项目注释**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生数	上年发生数
往来	178,423,129.96	123,369,179.56
利息收入	168,307,577.48	195,694,981.70
政府补贴收入	31,243,376.27	67,638,500.00
其他	15,819,051.56	18,640,472.61
合 计	393,793,135.27	405,343,133.87

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来	561,954,379.64	402,768,840.82
营业费用-大额	286,255,144.33	400,385,303.99
管理费用-大额	154,252,787.93	158,750,846.73
金融机构手续费	11,763,140.89	8,358,513.92
其他	15,272,746.22	12,320,374.18
合 计	1,029,498,199.01	982,583,879.64

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

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

45、现金流量表补充资料**(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,520,034,870.81	2,696,542,868.36
加：资产减值准备	-215,653,939.07	20,763,110.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	124,012,255.95	98,295,320.33
无形资产摊销	24,887,864.05	21,692,635.87
长期待摊费用摊销	14,761.84	401,635.94
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）	-49,778,689.89	-44,635,659.85
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-228,684,394.63	-1,224,908,653.05
财务费用（收益以“－”号填列）	371,631,754.97	566,867,473.41
投资损失（收益以“－”号填列）	-99,962,662.39	-3,599,087.20
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-191,016,851.29	35,209,602.49
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	62,938,887.82	342,799,256.08
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,070,491,638.75	-6,419,889,071.89
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,049,477,605.41	115,491,775.83
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-104,407,246.25	1,869,065,000.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,905,952,632.24	-1,925,903,793.20
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	9,774,054,408.66	11,380,518,595.11
减：现金的年初余额	11,380,518,595.11	9,234,381,010.53
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,606,464,186.45	2,146,137,584.58

(2) 报告期取得子公司及其他营业单位的有关信

项 目	本年发生额	上年发生额
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	141,846,400.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	141,846,400.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	112,057,923.82	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,788,476.18	
4. 取得子公司的净资产		
其中：流动资产	113,361,056.15	
非流动资产	142,826,725.35	
流动负债	42,670,950.61	
非流动负债		

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
一、现金	9,774,054,408.66	11,380,518,595.11
其中：库存现金	637,958.80	687,296.24
可随时用于支付的银行存款	9,764,105,441.33	11,370,735,249.79
可随时用于支付的其他货币资金	9,311,008.53	9,096,049.08
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	9,774,054,408.66	11,380,518,595.11

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质
北京金融街投资（集团）有限公司	本公司的 母公司	有限责任公司 （国有独资）	北京市西城区 金融大街33号 通泰大厦B座 11层	王功伟	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；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	213,000万元	26.55	26.55	北京市西城区国资委	101337956

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本集团的合营和联营企业情况

详见附注七、8 (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
北京华融综合投资公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街资本运营中心	同受同一关键管理人员控制
北京华融新媒广告有限公司	同受同一关键管理人员控制
恒泰证券股份有限公司	同受同一关键管理人员控制

5、关联方交易情况

(1) 截止 2013 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 0 元,公司本期计提担保费 112.60 万元。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日,北京金融街投资(集团)有限公司为本公司公司债券提供担保的余额是 33.6 亿元,为本公司金融机构借款提供担保的余额是 104.40 亿元,公司本期计提担保费 8,932.86 万元,本期支付的担保费 5,611.75 万元。

(3) 公司本期通过委托贷款方式向北京金融街资本运营中心借款 15 亿元,截止 2013 年 12 月 31 日借款余额为 15 亿元,公司本期向北京金融街资本运营中心支付借款利息 11,941 万元。

(4) 公司本期与北京华融综合投资公司签订《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》,并按协议约定收取预付款 55,060 万元。与恒泰证券股份有限公司签订《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》,并按协议约定收取预付款 15,255 万元。

(5) 2013 年 1-12 月,本集团向北京金融街物业管理有限责任公司支付物业管理

费 1,746.01 万元，向北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司支付物业管理费 3,693.05 万元，向北京华融基础设施投资有限责任公司支付房租 125 万元，向北京华融新媒广告有限公司支付广告费 139 万元，共计 5,703.06 万元。

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	期末数	期初数
预付款项		
北京华融基础设施投资有限责任公司	21,387,500.00	21,387,500.00
合 计	21,387,500.00	21,387,500.00
其他应收款		
北京金融街物业管理有限责任公司	31,447.64	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	6,736,421.04	1,531,543.25
合 计	6,767,868.68	1,531,543.25

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	期末数	期初数
预收款项		
北京华融综合投资公司	550,600,000.00	
恒泰证券股份有限公司	152,550,000.00	
合 计	703,150,000.00	
其他应付款		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	3,156,171.82	4,983,535.77
北京金融街投资（集团）有限公司	62,828,569.86	29,617,534.25
北京华融综合投资公司	4,879,352.05	6,753,324.65
北京金融街物业管理有限责任公司	2,515,431.03	
合 计	73,379,524.76	41,354,394.67

九、或有事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明：根据公司 2014 年 3 月 18 日召开的第六届董事会第四十九次会议审议通过的《2013 年度利润分配预案》，以公司截至 2013 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

公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司与北京中信房地产有限公司（以下简称“中信地产”）就受让中信地产拥有的北京·中信城B、C、D地块签署了相关合作意向书和协议。（详见公司于2011年1月5日、2011年6月25日、2013年5月10日及2013年12月31日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告）。

截至目前，中信城C地块和D地块已拆迁完毕，目前正在办理权属变更手续；B地块根据相关协议划分为B1、B2、B3、B4、B5五个地块，各地块分片交地、分片接收、分片付款，目前B地块剩余102户待拆迁。

公司已经按照约定向中信地产支付款项共计 63.52 亿元，剩余 36.66 亿元尚未支付。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	165,393,872.66	100.00	2,113,748.10	1.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	165,393,872.66	100.00	2,113,748.10	1.28

(续)

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

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
0-3个月	161,053,816.46	97.37	4,562,131.88	51.25
3-6个月			160,800.00	1.80
6个月-1年				
1至2年	160,800.00	0.10		
2至3年				
3年以上	4,179,256.20	2.53	4,179,256.20	46.95
合计	165,393,872.66	100.00	8,902,188.08	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	161,053,816.46	97.37		4,562,131.88	51.25	
3-6个月				160,800.00	1.80	4,824.00
6个月-1年						
1至2年	160,800.00	0.10	24,120.00			
2至3年						
3年以上	4,179,256.20	2.53	2,089,628.10	4,179,256.20	46.95	2,089,628.10
合计	165,393,872.66	100.00	2,113,748.10	8,902,188.08	100.00	2,094,452.10

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
法人一	非关联方	153,539,512.41	0-3个月	92.83
法人二	非关联方	3,759,256.20	3年以上	2.27
法人三	非关联方	1,989,687.40	0-3个月	1.20
法人四	非关联方	845,250.54	0-3个月	0.51
法人五	非关联方	798,464.03	0-3个月	0.48
合计		160,932,170.58		97.29

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	18,673,208,622.58	100.00	1,968,410.16	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	18,673,208,622.58	100.00	1,968,410.16	0.01

(续)

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

(2) 其他应收款按账龄列示

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
0-3个月	18,668,771,802.26	99.98	12,841,472,721.27	99.97
3-6个月				
6个月-1年	500,000.00			
1至2年			150,000.00	
2至3年	150,000.00			
3年以上	3,786,820.32	0.02	3,786,820.32	0.03
合 计	18,673,208,622.58	100.00	12,845,409,541.59	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-3个月	18,668,771,802.26	99.98		12,841,472,721.27	99.97	
3-6个月						
6个月-1年	500,000.00		30,000.00			
1至2年				150,000.00		22,500.00
2至3年	150,000.00		45,000.00			
3年以上	3,786,820.32	0.02	1,893,410.16	3,786,820.32	0.03	1,893,410.16
合 计	18,673,208,622.58	100.00	1,968,410.16	12,845,409,541.59	100.00	1,915,910.16

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占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	5,030,820,291.59	0-3个月	26.94
北京金石融景房地产开发有限公司	子公司	3,113,485,343.05	0-3个月	16.67
金融街广安(北京)置业有限公司	子公司	2,769,672,000.00	0-3个月	14.83
金融街(北京)置地有限公司	子公司	2,166,415,447.40	0-3个月	11.60
金融街(天津)置业有限公司	子公司	1,603,570,848.56	0-3个月	8.59
合 计		14,683,963,930.60		78.63

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	7,034,912,286.32	946,946,400.00		7,981,858,686.32
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	7,151,582,286.32	946,946,400.00		8,098,528,686.32

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初数	增减变动	年末数
金融街(天津)置业有限公司	成本法	950,000,000.00	950,000,000.00		950,000,000.00
金融街津门(天津)置业有限公司	成本法	594,750,000.00	594,750,000.00		594,750,000.00
金融街津塔(天津)置业有限公司	成本法	99,750,000.00	99,750,000.00		99,750,000.00
金融街惠州置业有限公司	成本法	722,886,611.90	722,886,611.90		722,886,611.90
北京德胜投资有限责任公司	成本法	347,725,855.74	347,725,855.74		347,725,855.74
金融街重庆置业有限公司	成本法	434,035,699.35	434,035,699.35		434,035,699.35
北京金融街购物中心有限公司	成本法	437,686,748.39	437,686,748.39		437,686,748.39
北京金融街里兹置业有限公司	成本法	270,288,397.00	270,288,397.00		270,288,397.00
金融街(北京)置业有限公司	成本法	450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00
北京金融街房地产顾问有限公司	成本法	8,156,400.00	8,156,400.00		8,156,400.00
北京通州商务园开发建设有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
金融街长安(北京)置业有限公司	成本法	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
北京金融街资产管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
北京天石基业房地产开发有限公司	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00
北京奕环天和置业有限公司	成本法	181,208,000.00	181,208,000.00		181,208,000.00
北京金融街奕兴置业有限公司	成本法	1,084,937,200.00	1,084,937,200.00		1,084,937,200.00
北京产权交易所有限公司	成本法	16,670,000.00	16,670,000.00		16,670,000.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	成本法	138,387,373.94	138,387,373.94		138,387,373.94
金融街(北京)商务园置业有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00
金融街(北京)置地有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
融信(天津)投资管理有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
金融街融通(北京)置业有限公司	成本法	5,100,000.00		5,100,000.00	5,100,000.00
北京金石融景房地产开发有限公司	成本法	800,000,000.00		800,000,000.00	800,000,000.00
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	成本法	141,846,400.00		141,846,400.00	141,846,400.00
合计			7,151,582,286.32	946,946,400.00	8,098,528,686.32

(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	本年计提减值准备	本年现金红利
金融街(天津)置业有限公司	100%	100%				
金融街津门(天津)置业有限公司	100%	100%				
金融街津塔(天津)置业有限公司	100%	100%				
金融街惠州置业有限公司	91.28%	91.28%				
北京德胜投资有限责任公司	100%	100%				
金融街重庆置业有限公司	100%	100%				
北京金融街购物中心有限公司	100%	100%				
北京金融街里兹置业有限公司	100%	100%				
金融街(北京)置业有限公司	100%	100%				
北京金融街房地产顾问有限公司	100%	100%				
北京通州商务园开发建设有限公司	18.75%	18.75%				
金融街长安(北京)置业有限公司	100%	100%				
北京金融街资产管理有限公司	100%	100%				
北京天石基业房地产开发有限公司	51%	51%				141,315,249.68
北京奕环天和置业有限公司	100%	100%				
北京金融街奕兴置业有限公司	100%	100%				
北京产权交易所有限公司	11.06%	11.06%				1,891,260.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	100%	100%				
金融街(北京)商务园置业有限公司	80%	80%				
金融街(北京)置地有限公司	100%	100%				
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100%	100%				
融信(天津)投资管理有限公司	100%	100%				
金融街融通(北京)置业有限公司	51%	51%				
北京金石融景房地产开发有限公司	80%	80%				
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	70%	70%				
合计:						143,206,509.68

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	7,372,094,421.79	255,598,799.48
其他业务收入		
营业收入合计	7,372,094,421.79	255,598,799.48
主营业务成本	4,860,766,714.50	101,286,921.23
其他业务成本		
营业成本合计	4,860,766,714.50	101,286,921.23

(2) 主营业务（业务分部）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	7,152,126,104.37	4,766,074,714.12	84,533,095.86	22,264,259.16
物业出租	131,254,113.12	33,066,204.88	91,016,490.06	30,124,896.45
物业经营	88,714,204.30	61,625,795.50	80,049,213.56	48,897,765.62
合 计	7,372,094,421.79	4,860,766,714.50	255,598,799.48	101,286,921.23

(3) 前五名客户的营业收入情况

期 间	前五名客户营业收入合计	占公司营业收入的比例 (%)
2013年	4,146,054,132.41	57.78
2012年	124,194,731.76	48.59

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	143,206,509.68	214,213,714.63
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	178,521.55	188,579.30
信托投资计划取得的投资收益	97,899,542.40	
合 计	241,284,573.63	214,402,293.93

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
北京产权交易所有限公司	1,891,260.00	3,152,100.00
金融街惠州置业有限公司		65,935,728.12
北京天石基业房地产开发有限公司	141,315,249.68	145,125,886.51
合 计	143,206,509.68	214,213,714.63

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,342,487,680.55	171,577,629.26
加：资产减值准备	71,796.00	-1,640,795.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,460,380.91	32,265,815.57
无形资产摊销	11,509,317.50	7,157,192.56
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）	-2,400.00	251,453.65
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-18,098,353.29	-170,475,705.52
财务费用（收益以“-”号填列）	566,441,181.76	726,627,345.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-241,284,573.63	-214,402,293.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-221,281,950.15	215,410.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,314,842.31	47,442,438.28
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,464,111,922.94	-7,244,931,791.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,284,696,916.17	435,680,668.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,725,529,815.72	5,183,721,881.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-614,437,255.55	-1,026,510,750.01
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	5,159,593,209.07	5,660,034,069.99
减：现金的年初余额	5,660,034,069.99	4,964,017,589.73
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-500,440,860.92	696,016,480.26

十四、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期数	上期数
非流动性资产处置损益	49,778,689.89	44,635,659.85
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	31,243,376.27	67,638,500.00
委托他人投资或管理资产的损益	97,899,542.40	
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	228,684,394.63	1,224,908,653.05
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-53,693,014.15	-21,006,943.67
小计	353,912,989.04	1,316,175,869.23
所得税影响额	87,189,293.50	329,043,967.31
少数股东权益影响额（税后）	54,319.22	24,302,912.35
合计	266,669,376.32	962,828,989.57

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。

本公司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	13.79	0.96	0.96
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	12.52	0.87	0.87

注：每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、42。

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总经理、财务总监、财务部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： 刘世春

金融街控股股份有限公司

二〇一四年三月二十日