

# 金融街控股股份有限公司

## 2014 年度报告

2015 年 03 月

# 目 录

第一节 重要提示 .....	1
第二节 公司简介 .....	2
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	4
第四节 董事会报告 .....	6
第五节 重要事项 .....	29
第六节 股份变动及股东情况 .....	36
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	41
第八节 公司治理 .....	53
第九节 内部控制 .....	67
第十节 财务报告 .....	69
第十一节 备查文件目录 .....	181

## 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，敬请查阅第四节董事会报告。

## 第一节 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、总经理高靛、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 2014 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。

## 第二节 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	<a href="http://www.jrjkg.com.cn">http://www.jrjkg.com.cn</a>		
电子信箱	<a href="mailto:investors@jrjkg.com">investors@jrjkg.com</a>		

### 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	吕国强
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	<a href="mailto:investors@jrjkg.com">investors@jrjkg.com</a>	

### 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网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
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	2014 年 12 月 16 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	董旭、范晓红

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

##### 1. 主要会计数据和财务指标

	2014 年	2013 年	本年比上年增减 (%)	2012 年
营业收入 (元)	22,035,885,738.98	19,882,571,993.12	10.83%	17,233,868,061.31
归属于上市公司股东的净利润 (元)	2,927,455,188.84	2,891,517,256.52	1.24%	2,269,197,819.25
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润 (元)	2,067,655,335.83	2,624,847,880.20	-21.23%	1,306,368,829.68
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-321,179,673.20	-2,905,952,632.24	--	-1,925,903,793.20
基本每股收益 (元/股)	0.97	0.96	1.04%	0.75
稀释每股收益 (元/股)	0.97	0.96	1.04%	0.75
加权平均净资产收益率 (%)	12.61%	13.79%	下降 0.96 个百分点	11.97%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2012 年末
总资产 (元)	87,587,439,628.34	76,070,576,432.56	15.14%	70,030,327,731.72
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)	24,217,096,726.54	22,281,537,719.89	8.69%	19,794,053,145.14

##### 2. 截止披露前一交易日的公司总股本:

截止披露前一交易日的公司总股本 (股)	2,988,929,907
---------------------	---------------

3. 公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是  否

4. 是否存在公司债

是  否

5. 公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是  否  不适用

## 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	-280,647.34	49,778,689.89	44,635,659.85
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）	1,799,010.33	31,243,376.27	67,638,500.00
委托他人投资或管理资产的损益	17,597,260.28	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	1,029,674,446.55	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	101,365,891.74	-53,693,014.15	-21,006,943.67
所得税影响额	-290,518,783.34	-87,189,293.50	-329,043,967.31
少数股东权益影响额（税后）	162,674.79	-54,319.22	-24,302,912.35
合计	<b>859,799,853.01</b>	<b>266,669,376.32</b>	<b>962,828,989.57</b>

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### (一) 房地产行业政策变化及影响分析

##### 1. 房地产市场运行分析

根据国家统计局和Wind公告数据,2014年,全国商品房销售面积为12.06亿平方米,同比下降8%;全国商品房销售额为7.63万亿元,同比下降6%。2008年以来全国商品房销售首次出现负增长。2014年,公司进入的北京、上海、天津、重庆、广州、惠州等城市商品房销售面积、商品房销售额同比分别下降7%、10%,其中,北京商品房销售面积、销售金额同比降幅均超20%。

2014年,全国房地产开发投资完成额为9.50万亿元,同比增长11%,增速处于2008年以来的最低水平,其中全国商品房土地购置面积、新开工面积分别为3.34亿、17.96亿平方米,同比分别下降14%、11%。2014年,公司进入的北京、上海、天津、重庆、广州、惠州等城市土地购置面积、商品房新开工面积同比分别下降14%、13%。

2014年,全国商品房待售面积为6.22亿平方米,同比增加26%,占当年销售面积比重为52%,创历史新高。房地产行业面临较大去库存压力。

根据戴德梁行的市场研究报告,2014年,北京甲级写字楼租赁市场平稳发展,空置率处于约5%的较低水平,写字楼整体租金水平和去年同比持平,金融街区域写字楼租金同比增长2.1%。北京中高端购物中心空置率约为10%,核心商圈内的成熟项目租金持续上涨。

##### 2. 房地产政策变化分析

面对房地产市场销售和投资下行的困难局面,国家房地产调控政策主要是:一是更加关注民生保障和长效机制建设,加强棚户区改造和保障房建设;二是强化地方政府因地制宜、分城施策,全国性限购政策逐步退出,截至2014年末仅有北京、上海、广州、深圳、三亚实行限购;三是鼓励自住性和改善性住房需求,调整二套房认定标准、采取降息降准等货币政策,支持居民住房消费。

#### (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,公司重点研究并推进以下几项工作:

1. 实施内部改革,促进公司内生发展。报告期内,公司新一届董事会和经理班子在依法

合规、责权对等、风险控制的前提下简政放权，董事会扩大对经理班子授权范围，经理班子扩大对子公司授权范围，并修编多项制度确保简政放权工作有效执行；公司筹划职业经理人制度，根据市场对标业绩确定考核标准，提升管理团队市场竞争能力；公司实施子公司人工成本总额分配机制改革，提高公司内生发展动力。

2. 完善业务布局，促进业绩稳定发展。报告期内，公司立足一线城市，重点关注区域中心城市，抓住土地市场机会，分别在北京、上海（新进）、广州（新进）、天津、重庆等地获取12个项目，实现权益投资额160亿元；公司积极把握京津冀一体化发展机遇，与天津武清区签署合作协议，正式启动京津合作示范园的工作；公司加强与房地产企业、金融机构的项目层面股权合作，全年引入合作资金58亿元，实现公司的规模扩张。

3. 调整销售策略，扭转销售下滑局面。报告期内，受进入城市市场整体下滑、部分项目前期手续延后未达到销售条件、部分项目销售策略调整不及时等影响，公司实现销售签约额约130亿元，同比下降42%。面对不利形势，公司通过加快前期工作、拓展销售渠道、加大销售激励等措施，4季度销售有明显进展，但全年销售仍下滑较大。

4. 自持业绩平稳增长，盈利有效提升。报告期内，公司自持业务实现收入12.1亿元、息税前利润5.0亿元，同比分别增长8%、9%。写字楼板块在金融街中心改扩建减少可出租面积背景下，增加增值服务内容，实现租金价格和出租率的稳步提升；商业板块经营面积挖潜、优化业态结构，实现租金水平和收入利润的较快增长；酒店板块及时调整经营策略应对低迷行业形势，在竞争组别排名中居于领先地位；慕田峪项目圆满完成APEC会议保障任务，提高了品牌影响力，景区接待游客人数创历年最高值。

5. 拓展融资渠道，降低公司融资成本。报告期内，公司加强与金融机构合作，优化债务结构；公司通过金融机构间综合成本竞争方式融资，并完成中期票据注册工作，拓展新的融资渠道，降低了综合融资成本。

6. 加强管理创新，提升经营管理水平。报告期内，公司搭建“LIFE金融街”社区服务APP平台、创建微信营销平台、完善客户关系体系，创新营销模式，提升客户服务；公司完善产品定位标准和开发周期标准、编制《绿色发展规划纲要》，提高了项目开发效率，提升产品市场竞争力；公司积极推动战略采购和集中采购、完善成本数据库、加强供应商管理，提高生产效率，节约项目成本。

7. 加强风险管控，保障公司平稳运行。报告期内，公司加强风险管理工作，以年度风险调研评估为引领，以风险指标体系为抓手，开展重大风险督办和问责，加强风险管控；公司

密切监控市场形势，根据市场变化和公司销售状况，主动调整项目获取和开发进度，降低经营风险；公司针对股价跌破净资产情况，主动使用2.5亿元自有资金回购股份3,815万股，加强了市值管理。

## 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
2014年度	22,035,885,738.98	4,116,243,143.60	2,927,455,188.84
2013年度	19,882,571,993.12	4,686,752,079.37	2,891,517,256.52
增减比率	10.83%	-12.17%	1.24%

### （二）公司主营业务收入来源及利润率

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)
<b>分行业</b>						
房产开发	20,782,542,685.44	14,848,562,238.00	28.55	10.73	23.57	下降 7.43 个百分点
物业租赁	697,265,343.58	66,581,490.18	90.45	3.60	-34.89	提高 5.64 个百分点
物业经营	511,675,069.97	337,642,896.62	34.01	18.25	12.52	提高 3.36 个百分点
其他收入	41,614,518.78	31,908,056.63	23.32	1,518.59	-	下降 76.68 个百分点
<b>分地区</b>						
北京地区	16,935,511,269.08	11,826,135,340.56	30.17	57.97	76.89	下降 7.47 个百分点
惠州地区	693,902,716.84	432,841,964.68	37.62	-55.82	-57.36	提高 2.25 个百分点
重庆地区	1,029,733,738.83	855,463,798.12	16.92	-26.15	-17.88	下降 8.37 个百分点
天津地区	3,374,554,281.46	2,171,088,491.55	35.66	-45.54	-40.99	下降 4.96 个百分点

报告期内，公司房产开发业务的毛利率较去年同期下降，物业租赁、物业经营业务的毛利率较去年同期上升，具体情况如下：

#### （1）房产开发业务

2014年，公司房产开发业务实现营业收入207.83亿元，毛利率为28.55%，较去年同期下降7.43个百分点。房产开发业务毛利率下滑的主要原因是受项目营业成本上升以及销售价

格下滑影响，部分项目毛利率较低。

## （2）物业租赁业务

2014 年，公司物业租赁业务实现营业收入 6.97 亿元，毛利率为 90.45%，较去年同期提高 5.64 个百分点，主要原因为：写字楼板块采取适当市场策略、增加增值服务，商业板块通过经营面积挖潜、业态配比优化，实现平均租金、出租率及收入的平稳增长；同时，公司加强成本费用控制，实现了物业租赁业务毛利率的提升。

## （3）物业经营业务

2014 年，公司物业经营业务实现营业收入 5.12 亿元，毛利率为 34.01%，较去年同期提高 3.36 个百分点，主要原因为：慕田峪项目圆满完成 APEC 会议保障任务，接待能力和综合收入均有所提升；酒店板块在行业整体低迷的背景下，采取调整经营定位、挖掘内部潜力、严控成本支出等措施，实现物业经营业务毛利率的提升。

# （三）公司销售签约情况

报告期内，公司实现房产销售签约面积约 60 万平方米，同比下降 30%；签约额约 130 亿元，同比下降 42%。公司通过加快前期工作、拓展销售渠道、加大销售激励等措施，4 季度销售有明显进展，全年销售仍下滑较大。主要原因如下：

报告期内，商务地产销售签约额约为 73.4 亿元，同比下降 51%，主要原因是部分项目受前期手续制约未按计划达到销售条件、部分大客户决策周期较长影响销售签约；住宅销售签约额约为 56.3 亿元，同比下降 26%，主要原因是房地产市场整体下行、公司大户型产品去化较慢影响销售签约。

# （四）公司持有物业经营情况

## 1. 公司经营物业状况

报告期内，公司持有金融街丽思卡尔顿酒店、金融街公寓、北京体育活动中心、天津瑞吉酒店、惠州喜来登酒店、北京金融街 E2 项目 5 号院（合计总建筑面积约为 21 万平方米、地上建筑面积约为 14.8 万平方米）以及慕田峪旅游项目等经营物业。公司经营物业实现收入 51,168 万元，同比增长 18.3%。

① 报告期内，在酒店行业整体低迷的市场环境下，酒店项目根据市场政策与客户需求变化主动转型，调整经营定位，转型和外租低坪效部门，实现整体收入、息税前利润的稳定增长。北京金融街丽思卡尔顿酒店、北京金融街公寓在竞争组别居于领先地位。

② 报告期内，公司完成慕田峪项目综合服务建设，圆满完成 APEC 会议保障任务，景区全年接待游客人数较去年增长 9%，创历年接待纪录的最高值。

## 2. 公司出租物业经营状况

报告期内，公司持有北京金融街中心、北京金融街月坛中心项目部分写字楼和商业（新增）、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（合计总建筑面积约53万平方米），其中，写字楼及配套面积约29.4万平方米（地上建筑面积23.6万平方米），商业及配套面积约23.2万平方米（地上建筑面积13.7万平方米）。公司出租物业实现收入69,727万元，同比增长3.6%。

### （1）主要商业项目经营情况：

报告期内，商业项目通过经营面积挖潜、加大企划营销推广、优化业态配比、主动调整品牌和硬件改造等措施，增加项目客流量，提高商铺销售额，提升项目租金水平，实现整体收入、息税前利润的增长。北京金融街购物中心进行系统品牌调整，调整部分租金提升约60%，2014年客流量同比增加30%，创开业来最高纪录；北京西单美晟广场自2013年9月底开业以来，经营情况持续增长，2014年4季度销售额较上年同期增长20%。

### （2）主要写字楼项目经营情况：

报告期内，在受金融街中心项目改扩建造成可出租面积减少的背景下，写字楼项目采取适当的市场策略，准确把握区域内金融机构办公需求，完善增值服务，提高租金价格和出租率，增加项目收入、息税前利润。北京金融街中心出租率约100%，持续保持满租状态；天津环球金融中心出租率约63%，出租率持续提升。

## （五）公司工程进度完成情况

2014年，公司根据市场形势主动调整开复工计划，全年完成开复工面积315万平方米，较上年减少22%，其中新开工面积115万平方米，竣工面积132万平方米。

上述开复工面积中，北京地区约占32.24%，天津地区约占33.72%，重庆地区约占21.39%，上海地区约占7.79%，惠州地区约占4.88%，北京地区开复工面积较去年增加，天津、重庆、惠州地区开复工面积较去年同期减少，2014年新增上海地区开复工面积。

## （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（万元）	1,099,527
前五名客户合计结算收入占年度营业收入比例（%）	49.90%

## 2. 主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（万元）	328,077
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	71.96%

## （七）公司费用及收益项目

单位：元

项目	2014 年	2013 年	变动比例	主要变动因素
财务费用	646,996,210.48	215,087,318.38	200.81%	报告期内，财务费用增大的原因，一是公司积极筹措资金，加大土地储备力度，土地投资同比大幅增加，导致财务费用增加；二是报告期内陆续有项目竣工，项目销售和回款滞后，部分利息支出不能资本化，导致财务费用增加。
管理费用	623,126,403.88	493,520,681.60	26.26%	报告期内，公司新设立子公司发生了管理费用，但尚未形成收入利润。
资产减值损失	218,018,585.27	-215,653,939.07	-	报告期内，公司重庆融景城项目计提存货跌价准备 1.75 亿元。
公允价值变动收益	1,029,674,446.55	228,684,394.63	350.26%	报告期内，公司新增金融街月坛中心部分写字楼和商业计入投资性房地产，产生公允价值变动收益 5.36 亿元；同时，存量投资性房地产公允价值产生变动收益 4.94 亿元。

## （八）公司现金流情况

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	19,088,057,348.03	17,598,587,471.27	8.46%
经营活动现金流出小计	19,409,237,021.23	20,504,540,103.51	-5.34%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-321,179,673.20</b>	<b>-2,905,952,632.24</b>	--
投资活动现金流入小计	4,023,507,104.81	886,267,120.85	353.98%
投资活动现金流出小计	9,854,685,149.02	86,632,784.18	11275.24%

项目	2014 年	2013 年	同比增减 (%)
投资活动产生的现金流量净额	-5,831,178,044.21	799,634,336.67	-829.23%
筹资活动现金流入小计	19,466,850,000.00	19,168,177,483.27	1.56%
筹资活动现金流出小计	15,026,567,069.48	18,668,355,498.93	-19.51%
筹资活动产生的现金流量净额	4,440,282,930.52	499,821,984.34	788.37%
现金及现金等价物净增加额	-1,712,134,797.29	-1,606,464,186.45	--

#### 1. 经营活动产生的现金流量净额

2014年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-3.21亿元，较上年增加25.85亿元。主要原因一是报告期内公司经营活动现金流入190.88亿元，较上年增加14.89亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金较上年增加7.49亿元；二是报告期内经营活动现金流出194.09亿元，较上年减少10.96亿元，其中购买商品、接受劳务支付的现金较上年减少14.21亿元。

#### 2. 投资活动产生的现金流量净额

2014年度，公司投资活动产生的现金流量净额约为-58.31亿元，较上年减少66.31亿元。主要是由于报告期内公司通过股权收购的方式获取项目，支付股权收购价款约56.6亿元。

#### 3. 筹资活动产生的现金流量净额

2014年度，公司筹资活动产生的现金流量净额约为44.40亿元，较上年增加39.40亿元。主要原因是报告期内公司加大项目储备力度，债务融资规模增加。

#### 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

(1) 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。

(2) 公司利润中包括投资性房地产公允价值变动产生的收益10.30亿元，该部分收益没有形成经营性现金流入。

## 三、资产、负债状况分析

### (一) 资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		占总资产比例变动百分点
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
应收账款	1,679,963,076.39	1.92%	388,209,904.30	0.51%	提高 1.41 个百分点

	2014 年末		2013 年末		占总资产比例变动百分点
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
存货	50,651,087,898.11	57.83%	42,789,821,874.73	56.25%	提高 1.58 个百分点
投资性房地产	14,119,626,459.46	16.12%	11,468,776,338.52	15.08%	提高 1.04 个百分点

1. 报告期内，应收账款增加主要是公司整售写字楼项目依据合同约定的付款条件，尚未收回的项目尾款增加所致。
2. 报告期内，存货增加主要是由于当期新增项目储备所致。
3. 报告期内，投资性房地产增加的主要原因是：一是公司金融街月坛中心项目部分写字楼和商业转自持；二是存量投资性房地产所产生的公允价值变动收益。

## (二) 负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		占总资产比例变动百分点
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	
短期借款	530,000,000.00	0.61%	1,260,000,000.00	1.66%	下降 1.05 个百分点
长期借款	25,824,972,451.09	29.48%	22,853,771,539.63	30.04%	下降 0.56 个百分点
一年内到期的非流动负债	12,003,315,106.95	13.70%	6,089,798,419.29	8.01%	提高 5.69 个百分点
其他应付款	4,851,377,931.70	5.54%	1,030,832,712.90	1.36%	提高 4.18 个百分点

1. 报告期内，借款增加主要原因是公司筹措资金以满足项目开发需要。
2. 报告期内，其他应付款增加主要原因是公司部分项目通过合作方式获取，合作方向项目公司提供股东借款，导致其他应付款较上年同期增加较多。

## (三) 以公允价值计量的资产和负债

### 1. 投资性房地产采用公允价值计量情况说明

2008年3月，公司制定了《投资性房地产公允价值计量管理办法》（试行），对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2015年2月，公司修订了《投资性房地产公允价值计量管理办法》，修订的主要内容是公司聘请具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的结论作为公允价值。

截至报告期末，公司的投资性房地产项目均位于重点城市的核心区域，主要包括写字楼、

商业项目，总建筑面积合计42.1万平方米（地上建筑面积33.6万平方米）。其中，写字楼项目包括：金融街月坛中心（位于北京市金融街商务区核心区）、金融街中心（位于北京市金融街商务区核心区）、德胜国际中心（位于北京市德外大街西侧）、天津环球金融中心（位于天津城市中心区）；商业项目包括：金融街购物中心（位于北京市金融街商务区核心区）、金树街（位于北京市金融街商务区核心区）、美晟国际广场项目（位于北京市西单商圈）、C3四合院（位于北京市金融街南区）、E2四合院4号院（位于北京白塔寺区域）。

## 2. 与公允价值计量相关的项目

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益累计公允价值变动	本期计提减值	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	15,941,219.92		25,597,178.02					35,540,874.38
金融资产小计	15,941,219.92		25,597,178.02					35,540,874.38
金融负债								
投资性房地产	11,468,776,338.52	1,029,674,446.55					1,621,175,674.39	14,119,626,459.46
生产性生物资产								
其他								
合计	11,601,387,558.44	1,029,674,446.55	25,597,178.02	-	-	-	1,621,175,674.39	14,155,167,333.84

## 四、项目情况

1. 截至报告期末，公司拥有总建筑面积约833万平方米的可开发项目，其中地上建筑面积约659万平方米，具体情况如下：

所属地区	项目名称	功能	总建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）
北京	金融街 E6 地块	办公	133,566	87,900

所属地区	项目名称	功能	总建筑面积 (平方米)	地上建筑面积 (平方米)
	金融街 E6A 地块	办公		
	金色漫香苑项目	住宅、商业、车位	28,182	1,168
	北京融汇项目	主要为公租房	37,216	32,176
	通州商务园	办公、车位	231,825	223,724
	金色漫香林项目	主要为集中商业	49,679	47,741
	金融街（广安）中心项目 （原中信城项目）	商业、办公	761,240	500,000
	金融街（月坛）中心项目	商业、办公	53,945	41,670
	金融街（长安）中心项目 （原京西项目）	办公、酒店、公寓、商业	379,856	237,148
	南宫项目	住宅、商业、车位	152,710	117,802
	南苑项目	住宅、商业、车位	237,215	204,683
	<b>合计</b>	—	<b>2,065,434</b>	<b>1,494,012</b>
天津	大都会项目	办公、住宅、车位	410,576	308,768
	金融街（南开）中心项目	住宅、商业、办公、车位	306,855	176,255
	金融街（和平）中心项目	住宅、商业、办公、车位	249,579	191,948
	华苑地块	住宅、车位	118,509	91,768
	东丽湖项目	住宅、车位	300,717	195,288
	张家窝项目	住宅、车位	225,177	178,539
	<b>合计</b>	—	<b>1,611,413</b>	<b>1,142,566</b>
重庆	重庆金悦熙城项目	住宅、商业、车位	133,102	93,146
	重庆融景城项目	住宅、办公、商业、车位	1,467,083	1,144,987
	重庆特钢厂项目	住宅、商业、车位	219,172	175,255
	<b>合计</b>	—	<b>1,819,357</b>	<b>1,413,388</b>
惠州	惠州巽寮湾项目	住宅、商业及配套	1,844,688	1,844,688
广州	融穗华府	住宅、车位	216,333	145,833
	融穗澜湾	住宅、车位	100,129	68,451
	融穗御府	住宅、车位	126,239	86,076
	广钢二期项目	住宅、车位	299,073	226,511

所属地区	项目名称	功能	总建筑面积 (平方米)	地上建筑面积 (平方米)
	合计	-	<b>741,774</b>	<b>526,871</b>
上海	金融街静安广场项目	办公、住宅、商业、车位	76,341	52,143
	金融街海伦中心项目	办公、商业、车位	169,106	115,180
	合计	-	<b>245,447</b>	<b>167,323</b>
<b>总计</b>			<b>8,328,113</b>	<b>6,588,848</b>

2. 截至报告期末，公司拥有总建筑面积约74万平方米的自持物业，其中地上建筑面积约为52万平方米，具体情况如下：

自持类型	城市	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
		金融街月坛中心项目部分写字楼		34,049
		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
	北京	金融街月坛中心项目部分商业	商业及配套	19,202
		金融街购物中心（一二期合并）		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
<b>合计</b>				<b>525,421</b>
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
		北京体育活动中心		6,422

自持类型	城市	项目名称	功能	建筑面积（平方米）
		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				<b>209,716</b>
总计				<b>735,137</b>

## 五、2014 年投资状况分析

### （一）对外股权投资情况

#### 1. 2014年对外投资情况

对外投资情况		
2014 年投资额（元）	2013 年投资额（元）	变动幅度
3,711,589,708	1,106,950,000	235.30%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
金融街控股（香港）有限公司	房地产开发、物业经营及管理、项目投资	100%
上海杭钢嘉杰实业有限公司	房地产开发	100%
金融街广州置业有限公司	房地产开发	100%
北京金天恒置业有限公司	房地产开发	50%
天津紫宸庄园置业有限公司	房地产开发	51%
天津恒通华创置业有限公司	房地产开发	90%
重庆金铎置业有限公司	房地产开发	100%
金融街重庆融航置业有限公司	房地产开发	100%
广州融御置业有限公司	房地产开发	100%
广州金融街融展置业有限公司	房地产开发	100%
金融街（北京）融辰置业有限公司	房地产开发	100%
金融街重庆融玺置业有限公司	房地产开发	74.66%
金融街（上海）投资有限公司	实业投资、投资管理	100%

广州融方置业有限公司	房地产开发	50%
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	承办北京慕田峪兴旺商品市场	70%

## 2. 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
招商证券	证券公司	1,411,303.70	1,257,194	0.03	1,257,194	0.02	35,540,874.38	192,350.68	可供出售金融资产	受让
合计		1,411,303.70	1,257,194	--	1,257,194	--	35,540,874.38	192,350.68	--	--

## (二) 委托理财

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	报告期实际损益额
中信信托有限责任公司	无	否	信托产品	31,369	2011年2月25日	2015年8月25日	浮动收益	0	无	16,453	0
招商银行	无	否	银行理财	100,000	2014年5月19日	2014年6月23日	浮动收益	100,000	无	--	548
交通银行	无	否	银行理财	100,000	2014年5月7日	2014年6月16日	浮动收益	100,000	无	--	456
招商银行	无	否	银行理财	100,000	2014年7月4日	2014年8月18日	浮动收益	100,000	无	--	308
中国农业银行	无	否	银行理财	100,000	2014年7月21日	2014年8月25日	浮动收益	100,000	无	--	447
合计				431,369	--	--	--	400,000	无	16,453	1,759
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)				2014年4月30日							
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)				——							
注：中信信托有限责任公司信托产品委托理财金额原为 80,046 万元，预计总收益 16,453 万元。截至本报告期末，公司已收回本金 48,677 万元，获得收益约 9,790 万元。											

**(三) 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)	2014 年末总资产(万元)	2014 年末净资产(万元)	2014 年营业收入(万元)	2014 年营业利润(万元)	2014 年净利润(万元)
金融街(天津)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	9.50	1,608,584	327,884	330,396	67,590	32,816
金融街(北京)置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	4.50	488,270	263,304	21,038	36,241	27,208
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	1.00	206,631	26,945	366,021	26,591	19,936
北京金融街购物中心有限公司	子公司	房地产	销售日用百货	4.38	790,745	156,985	21,605	13,659	10,261
北京德胜投资有限责任公司	子公司	房地产	房地产开发、销售	0.50	86,338	65,119	6,620	13,393	9,767

报告期内，公司根据业务发展需要，通过收购股权和新设的方式增加子公司18家。

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
金融街控股(香港)有限公司	业务拓展	新设
金融街融辰(北京)置业有限公司	业务拓展	新设
金融街广州置业有限公司	业务拓展	新设
金融街(上海)投资有限公司	业务拓展	新设
上海杭钢嘉杰实业有限公司	业务拓展	收购
天津鑫和隆昌置业有限公司	业务拓展	新设
天津恒通华创置业有限公司	业务拓展	收购
金融街重庆融航置业有限公司	业务拓展	新设
广州融御置业有限公司	业务拓展	新设
天津紫宸庄园置业有限公司	业务拓展	收购
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	业务拓展	新设
广州金融街融展置业有限公司	业务拓展	新设

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
重庆金铎置业有限公司	业务拓展	新设
广州融方置业有限公司	业务拓展	新设
北京金天恒置业有限公司	业务拓展	新设
Start Plus Investments limited (啟添投资有限公司)	业务拓展	新设
Power Strive Limited (振威有限公司)	业务拓展	新设
Stepmount Limited (晋步有限公司)	业务拓展	新设

#### (四) 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	1,111,154	268,386	1,111,154	在售
	通州商务园项目	352,400	3,573	224,145	在建/售
	南苑项目	657,408	422,053	422,053	在建
	融汇项目	373,300	44,609	360,835	在售
	金色漫香林项目	328,100	3,469	321,112	在售
	金融街（广安）中心项目（原中信城项目）	1,814,900	135,988	272,223	在售
	金色漫香苑	360,800	--	345,559	在售
	金融街（长安）中心项目（原京西项目）	771,700	49,597	452,292	在建
天津地区	金融街（南开）中心项目	556,400	77,265	526,091	在建/售
	金融街（和平）中心项目	388,500	45,246	273,565	在建/售
	天津大都会项目	948,300	17,677	829,049	在建/售
重庆地区	重庆融景城项目	1,459,700	89,247	892,210	在建/售
广州地区	融穗华府项目（广州广钢新城一期项目）	450,000	325,220	325,220	未开工
	广州广钢新城二期项目	864,156	164,740	164,740	未开工
上海地区	金融街海伦中心项目	369,549	327,208	327,208	在建
合计		10,806,367	1,974,278	6,847,456	--

## 六、2015 年 1~3 月经营业绩的预计

业绩预告情况：同向大幅上升

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	74,976	--	88,364	26,777	180%	--	230%
基本每股收益（元/股）	0.25	--	0.30	0.09	178%	--	233%
业绩预告的说明	预计 2015 年一季度归属于母公司净利润较去年同期增长 180%-230%，主要原因为公司金融街中心改扩建项目竣工，计入投资性房地产产生公允价值变动收益，导致本期净利润较去年同期增幅较大。						

## 七、公司未来发展的展望

### （一）房地产行业发展形势展望

2015年，中国经济进入总量平稳增长，结构继续优化，质量效益持续提高的新常态，房地产行业进入市场销售增速放缓、行业利润率下降、企业竞争加剧、需求结构分化的新常态。在此背景下，房地产企业面临由外延式发展向内涵精细化发展转变的挑战。企业除了提升市场的竞争力外，还要关注产业结构调整、城市功能升级、生活方式转变带来的发展机遇和挑战，探索多层次业务转型。

### （二）2015 年公司经营工作计划

#### 1. 2015年工作的总体思路

面对房地产行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状，2015年的公司总体经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。

#### 2. 2015年工作的主要目标

公司在保持经营规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司的持续、稳定、健康发展；重点推进业务创新和转型，完善资产管理服务，探索细分市场业务，寻求互联网+金融领域的投资机遇；改革内部管理体制和机制。

#### 3. 2015年工作的主要措施

（1）改进现有业务经营，提升盈利能力。2015年，公司把去库存作为重点工作，提高存货周转速度，加大现金回收力度；公司住宅产品试点智能家居，写字楼产品推广“4C”服务，自持业务调整低效资产，提升现有业务盈利能力。

（2）加大项目资源储备，保障业绩增长。2015年，公司计划新增权益投资额约160亿元，重点关注人口吸纳力强、供求关系健康的一线城市和区域中心城市；公司继续加强与房地产企业、财务投资人的战略合作，深化项目层面股权合作。

（3）完善资产管理服务，发展轻资产运营。2015年，公司打造写字楼和住宅项目“Life

金融街”社区服务APP平台，利用客户大数据分析深度挖掘客户价值，为客户提供最后一公里的全程配套服务；提升现有资产管理能力，打造持有物业资产管理优势和客户资源优势，积极发展轻资产运营管理服务业务。

(4) 寻找新业务投资机遇，培育利润增长点。2015年，公司积极探索细分市场业务，把握消费升级和城镇化、老龄化带来的细分市场发展机遇，针对细分市场客户群体的不同需求，提供差异化、专业化产品和服务；公司主动寻找互联网金融、房地产投资基金、高科技领域投资机会，探索海外市场投资机遇，培育新的利润增长点。

(5) 创新公司产品研发，提高产品竞争力。2015年，公司全面完善设计管理体系，实现产品定位的快速决策，实现向前期要效率、向设计要效益的目标；加大产品研发力度，建立公司核心产品线标准体系，开发绿色、健康、智能产品，提升产品市场竞争力。

(6) 加强风险合规管控，深化信息化应用。公司深化信息系统的应用，完善信息系统标准化建设，切实发挥信息系统对房地产业务管理的支撑和风险提示作用；加强现金流管理，合理统筹资金计划，确保公司财务安全；完善风险监测指标及信息系统，建立内控巡查机制，使风险和内控管理覆盖经营管理重点领域，推进管理审计、绩效审计，提高公司风险管控的前瞻性、有效性。

## 八、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

经本公司第七届董事会第七次会议于2014年10月24日决议通过，本公司于2014年7月1日开始执行除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

### 1. 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定，本公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。上述会计政策变更事项对期初报表的影响金额如下：

单位：元

被投资单位	交易基础信息	影响金额	
		长期股权投资	可供出售金融资产
北京通州商务园开发建设有限公司	初始投资成本 10,000 万， 持股比例 18.75%	-100,000,000.00	100,000,000.00
北京产权交易所有限公司	初始投资成本 1,667 万， 持股比例 11.06%	-16,670,000.00	16,670,000.00

## 2. 财务报表列报准则变动的影响

根据财政部2014年发布的《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定，本公司将持有的招商证券股权公允价值变动金额、金树街与德胜国际中心自存货转入投资性房地产时公允价值大于账面价值的金额原计入“资本公积”的部分，追溯调整至“其他综合收益”，追溯调整合并资产负债表“资本公积”项目期初数7,360,986,488.65元为7,315,035,803.54元，追溯调整新增的报表项目“其他综合收益”项目期初数为45,950,685.11元。该调整仅对“资本公积”和“其他综合收益”两个报表项目金额产生影响。

## 九、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 6 家二级子公司

经北京市工商行政管理局西城分局批准，公司出资设立金融街融辰（北京）置业有限公司，于2014年1月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的110102016740983号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币3,000万元，实收资本为人民币3,000万元，本公司持股比例为100%。

公司本期在香港设立金融街控股（香港）有限公司，于2014年1月取得香港公司注册处颁发的2029777号公司注册证书，注册资本为980万美元，本公司持股比例为100%。

经广州市工商行政管理局荔湾分局批准，公司出资设立金融街广州置业有限公司，于2014年3月取得广州市工商行政管理局荔湾分局换发的440103000194949号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币100,000万元，实收资本为人民币100,000万元，本公司持股比例为100%。

经上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局批准，公司出资设立金融街（上海）投资有限公司，于2014年4月取得上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局换发的310141000073280号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币1,000万元，实收资本为人民币1,000万元，本公司持股比例为100%。

经广州市工商行政管理局萝岗分局批准，公司出资设立广州金融街融展置业有限公司，

于2014年8月取得广州市工商行政管理局萝岗分局换发的 440108000094003 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5,000万元，实收资本为人民币5,000万元，本公司持股比例为100%。

公司本期收购上海杭钢嘉杰实业有限公司100%股权，上海杭钢嘉杰实业有限公司于2014年4月取得上海市工商行政管理局虹口区分局换发的310109000520718号《企业法人营业执照》，注册资本为120,145万元，实收资本120,145万元，本公司持股比例为100%。

## （二）报告期内，公司增加 10 家三级子公司

本期公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司收购天津恒通华创置业有限公司90%股权，天津恒通华创置业有限公司于2014年5月取得天津市工商行政管理局换发的120193000083849号《企业法人营业执照》，注册资本30,000万元，实收资本30,000万元，本公司持股比例为90%。

本期公司全资子公司金融街（天津）置业有限公司收购天津紫宸庄园置业有限公司51%股权，天津紫宸庄园置业有限公司于2014年8月取得天津市工商行政管理局东丽分局换发的120110000000822号《企业法人营业执照》，注册资本14,585万元，实收资本14,585万元，本公司持股比例为51%。

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立金融街重庆融航置业有限公司，于2014年7月取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局换发的500106002950980号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5,000万元，实收资本为人民币5,000万元，金融街重庆置业有限公司持股比例为100%。

经北京市工商行政管理局怀柔分局批准，由非全资子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司出资设立北京慕田峪兴旺商品市场有限公司，于2014年7月取得北京市工商行政管理局怀柔分局换发的110116017505466号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10万元，实收资本为人民币10万元，北京市慕田峪长城旅游服务有限公司持股比例为100%。

经广州市工商行政管理局番禺区分局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司出资设立广州融御置业有限公司，于2014年7月取得广州市工商行政管理局番禺区分局换发的440126000473501号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5,000万元，实收资本为人民币5,000万元，金融街广州置业有限公司持股比例为100%。

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立重庆金铎置业有限公司，于2014年10月取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局换发

的500106005520958号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币10,000万元，金融街重庆置业有限公司持股比例为100%。

经北京市工商行政管理局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司与北京天恒房地产股份有限公司共同出资组建北京金天恒置业有限公司，于2014年10月取得北京市工商行政管理局换发的110000018009586号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币120,000万元，其中金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为50%，北京天恒房地产股份有限公司持股比例为50%。

经广州市工商行政管理局荔湾分局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司与广州方荣房地产有限公司共同出资组建广州融方置业有限公司，于2014年11月取得广州市工商行政管理局荔湾分局换发的440103000220715号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币1,000万元，实收资本为人民币1,000万元，其中金融街广州置业有限公司持股比例为50%，广州方荣房地产有限公司持股比例为50%。

公司本期在英属维尔京群岛设立Start Plus Investments limited (启添投资有限公司)，公司注册证书号1824064，注册资本100美元，截止2014年12月31日，实收资本为100美元，金融街控股（香港）有限公司持股比例为100%。

公司本期在英属维尔京群岛设立Power Strive Limited (振威有限公司)，公司注册证书号1825586，注册资本100美元，截止2014年12月31日，实收资本为100美元，金融街控股（香港）有限公司持股比例为100%。

### （三）报告期内，公司增加 2 家四级子公司

经天津市工商行政管理局西青分局批准，由非全资子公司天津盛世鑫和置业有限公司出资设立天津鑫和隆昌置业有限公司，于2014年4月取得天津市工商行政管理局西青分局换发的120111000155298号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5,000万元，实收资本人民币5,000万元，天津盛世鑫和置业有限公司持股比例为100%。

公司本期在香港设立Stepmount Limited（晋步有限公司），并于2014年7月取得香港公司注册处颁发的63602259号公司注册证书，注册资本为100港币，截止2014年12月31日，实收资本为100港币，本公司持股比例为100%。

## 十、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 2014 年度分红预案

公司于2015年3月27日召开了七届十七次董事会会议，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2014年度利润分配预案：

1. 2014 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 292,745.52 万元，其中母公司净利润为 253,621.60 万元。
2. 加上年初未分配利润，2014年度公司合并报表可供分配利润为1,297,030.58万元，其中母公司可供分配利润为461,430.59万元。
3. 2014 年度提取盈余公积 25,362.16 万元。
4. 公司2014年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至2014年12月31日公司总股本2,988,929,907股为基数，每10股派发现金2.5元（含税）。

独立董事认为，公司2014年度利润分配及分红派息预案的制定符合公司章程及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

### （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. 2014年度利润分配预案，以公司2014年12月31日总股本2,988,929,907股为基数，每10股派发现金红利2.5元（含税）。
2. 2013年度利润分配方案，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）。
3. 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）。

## 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比率（%）
2014 年（预案）	747,232,476.75	2,927,455,188.84	25.52%
2013 年	756,769,952.25	2,891,517,256.52	26.17%
2012 年	454,061,971.35	2,269,197,819.25	20.01%

## 十一、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。

## 十二、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	谈论主要内容及提供的资料
2014 年 03 月 26 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中金公司	（一）谈论的主要内容：（1）公司日常经营情况；（2）公司发展战略；（3）公司对行业发展变化的看法。 （二）提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
2014 年 03 月 27 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中信建投	
2014 年 03 月 31 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	太保、人保、云南信托、国金资管、工银瑞信基金、长信基金、华夏基金、云南信托、鼎诺投资、永瑞财富投资、中信证券、国泰君安证券、中银国际证券等	
2014 年 4 月 2 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	美国国际战略与投资集团（ISI Group）	
2014 年 4 月 9 日	公司所在地	实地调研	机构投资者	新思路投资（新加坡）	

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论主要内容及提供的资料
2014年5月7日	公司所在地	实地调研	机构投资者	建信基金、东方基金、天弘基金、诺安基金、民生加银基金、新华基金、中邮基金、安信证券、光大证券、中邮证券、民生证券	
2014年5月12日	公司所在地	实地调研	机构投资者	建信基金、博时基金、东方基金、天弘基金、易方达基金、民生加银基金、华夏基金、工银瑞信基金、泰达宏利基金、中信建投证券、中信证券、中国人寿	
2014年5月28日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中信证券	
2014年6月12日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中银国际、国泰君安、中邮基金、中国人寿基金、全国社会保障基金理事会、工银瑞信	
2014年6月19日	公司所在地	实地调研	机构投资者	交银施罗德、嘉实基金、长江三峡集团财务公司、山西证券资管、中投证券资管、嘉鑫金融、九泰基金、第一创业资管	
2014年10月31日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中信证券资管、银河证券、兴业证券、工银瑞信、光大保德信基金、利安资金管理公司、中金公司、宝德源（北京）国际投资管理有限公司	
2014年12月18日	公司所在地	实地调研	机构投资者	三菱日联证券	
2014年12月19日	公司所在地	实地调研	机构投资者	中投证券	

接待次数	13
接待机构数量	65
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、资产交易事项

#### (一) 收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	对公司经营的影响	对公司损益的影响(万元)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
SOHO 中国有限公司	上海杭钢嘉杰实业有限公司 100% 股权	306,984	已过户	拓展公司业务区域和规模	-605.51	-0.21%	否	不适用	2014年2月28日	2014-007：金融街控股股份有限公司收购项目公告
SOHO 中国有限公司	上海静盛房地产开发有限公司 100% 股权	217,735	尚未完成过户	拓展公司业务区域和规模	---	---	否	不适用	2014年2月28日	

#### (二) 出售资产情况

适用  不适用

#### (三) 企业合并情况

适用  不适用

### 四、公司股权激励的实施情况及其影响

无

## 五、担保合同情况

### （一）托管、承包、租赁事项情况

#### 1. 托管情况

委托项目	委托管理方	委托期限	委托管理范围
北京金融街丽思卡尔顿酒店	丽思卡尔顿集团	2006 年 10 月 ~ 2026 年 12 月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核。
惠州金海湾喜来登度假酒店	喜来登海外管理公司	2008 年 6 月 ~ 2018 年 12 月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。
天津金融街瑞吉酒店	喜来登海外管理公司	2011 年 9 月 ~ 2026 年 12 月	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

适用  不适用

#### 2. 承包情况

适用  不适用

#### 3. 租赁情况

适用  不适用

### （二）担保情况

#### 1. 按揭担保情况

公司属于房地产开发行业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至报告期末，公司与子公司上述类型担保余额合计为 50,785 万元。

#### 2. 其他担保情况

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

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度 (万元)	实际发生日 期（协议签署 日）	实际担保金 额（万元）	担保类型	担保期 (年)	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保（是 或否）
报告期内审批的对外担保额 度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发 生额合计（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（2011-003）	80,000	2011年03月 10日	56,000	连带责任 保证	8	否	否
北京金融街里 兹置业有限公 司	2012年05月09日， 2011年度股东大会 决议公告（2012-010）	80,000	2012年06月 27日	74,500	连带责任 保证	12	否	否
金融街惠州置 业有限公司	2009年04月28日， 公司2008年度股东 大会决议公告 （2009-013）	285,000	2009年09月 03日、2013 年8月27日	62,690	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）							
	2014年04月18日， 2013年度股东大会 决议公告（2014-014）							
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）	97,000	2012年5月11 日	90,000	连带责任 保证	10	否	否

金融街重庆融拓有限公司	2013年04月26日, 2012年度股东大会决议公告(2013-006)	250,000	2013年3月29日, 2013年11月20日	21,600	连带责任保证	2-5	否	否
	2014年04月18日, 2013年度股东大会决议公告(2014-014)							
盛世鑫和房地产开发有限公司	2014年04月18日, 2013年度股东大会决议公告(2014-014)	145,000	2014年7月21日	50,000	连带责任保证	5	否	否
	2014年07月4日, 第六届董事会第五十六次会议, 关于为所属子公司银行借款提供担保的公告(2014-026)							
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)	200,000	2013年4月28日	106,150	连带责任保证	4-5	否	否
	2014年04月18日, 2013年度股东大会决议公告(2014-014)							
北京金石融景房地产开发有限公司	2014年04月18日, 2013年度股东大会决议公告(2014-014)	300,000	2014年10月21日	16,000	连带责任保证	4	否	否
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	2014年04月18日, 2013年度股东大会决议公告(2014-014)	50,000	2014年12月25日	3,000	连带责任保证	3	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(万元)(B1)		1,714,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(万元)(B2)		115,825		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(万元)计(B3)		2,506,000		报告期末对子公司实际担保余额合计(万元)(B4)		479,940		
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)		1,714,000	报告期内担保实际发生额合计(万元)(A2+B2)		115,825			
报告期末已审批的担保额度合计(万元)(A3+B3)		2,506,000	报告期末实际担保余额合计(万元)(A4+B4)		479,940			

实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例	19.82%
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）	280,940
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）	280,940
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

## 六、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	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	董旭、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2013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2014年年度报告及内控审计机构，聘期为一年，费用总额为230万元。

报告期内，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司2014年度年报及内控审计工作。

## 七、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

适用  不适用

## 八、其他重大合同

1. 报告期内，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”）与太平人寿保险有限公司（以下简称“太平人寿”）签署《金融街广安中心D地块项目写字楼订购协议书》，公司终止向太平人寿出售金融街广安中心B地块4号楼西侧部分写字楼，同时北京置地将开发的金融街广安中心D地块写字楼出售给太平人寿，暂定总价款为50.19亿元人民币。（详见2014年10月30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。

2. 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之补充协议》，月坛南街项目4#写字楼总建筑面积调整，交易总价款相应调整后约为37.29亿元。（详见2014年12月30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。

## 九、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地块已拆迁完毕并已取得土地转让登记表；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76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。

## 第六节 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	2,686,704	0.09%				259,494	259,494	2,946,198	0.10%
1、高管股份	2,686,704	0.09%				259,494	259,494	2,946,198	0.10%
二、无限售条件股份	3,024,393,105	99.91%				-38,409,396	-38,409,396	2,985,983,709	99.90%
1、人民币普通股	3,024,393,105	99.91%				-38,409,396	-38,409,396	2,985,983,709	99.90%
三、股份总数	3,027,079,809	100%				-38,149,902	-38,149,902	2,988,929,907	100%

1. 公司股份总数发生变化的原因为：报告期内，公司回购公司股票38,149,902股，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述38,149,902股回购股份注销手续，注销完成后，公司总股本由3,027,079,809股减少至2,988,929,907股。（详见公司于2014年11月25日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告）

2. 公司有限售条件股份数量的变动主要由以下原因造成：报告期内，公司2014年第一次临时股东大会选举产生第七届董事会和监事会成员，同时董事会相应聘任高管人员，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，公司部分离任董事及高管人员所持公司股票自离任之日起六个月内100%锁定，部分新任董事和监事所持公司股票锁定75%。

### 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

报告期内，公司回购公司股票38,149,902股，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述38,149,902股回购股份注销手续，注销完成后，公司总股本由3,027,079,809股减少至2,988,929,907股。

本次股份变动减少公司股本38,149,902元，减少公司资本公积214,024,950.77元。

### 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	120,678	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	143,011					
前十名股东持股情况								
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	26.89%	803,606,493	0	0	803,606,493	--	0
和谐健康保险股份有限公司一万能产品	其他	12.56%	375,444,386	375,444,386	0	375,444,386	--	0
安邦人寿保险股份有限公司一积极型投资组合	其他	7.44%	222,341,623	222,341,623	0	222,341,623	--	0
北京金融街资本运营中心	其他	2.29%	68,417,008	68,417,008	0	68,417,008	--	0
山西信托股份有限公司一信海六号集合资金信托	其他	1.00%	30,000,000	-2,190,000	0	30,000,000	--	0
全国社保基金四一八组合	其他	0.95%	28,498,244	28,498,244	0	28,498,244	--	0
富邦人寿保险股份有限公司一自有资金	境外法人	0.60%	17,799,221	-1,900,600	0	17,799,221	--	0
易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.57%	17,009,731	17,009,731	0	17,009,731	--	0
全国社保基金一一八组合	其他	0.53%	15,912,658	15,912,658	0	15,912,658	--	0
国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.52%	15,558,020	8,453,292	0	15,558,020	--	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	北京金融街投资（集团）有限公司与北京金融街资本运营中心存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；和谐健康保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							

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
和谐健康保险股份有限公司—万能产品	375,444,386	人民币普通股	375,444,386
安邦人寿保险股份有限公司—积极型投资组合	222,341,623	人民币普通股	222,341,623
北京金融街资本运营中心	68,417,008	人民币普通股	68,417,008
山西信托股份有限公司—信海六号集合资金信托	30,000,000	人民币普通股	30,000,000
全国社保基金四一八组合	28,498,244	人民币普通股	28,498,244
富邦人寿保险股份有限公司—自有资金	17,799,221	人民币普通股	17,799,221
易方达价值成长混合型证券投资基金	17,009,731	人民币普通股	17,009,731
全国社保基金一一八组合	15,912,658	人民币普通股	15,912,658
国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	15,558,020	人民币普通股	15,558,020
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	北京金融街投资（集团）有限公司与北京金融街资本运营中心存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；和谐健康保险股份有限公司与安邦人寿保险股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

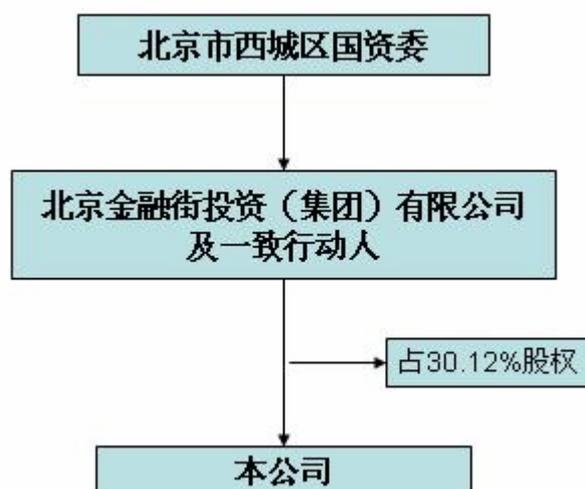
（二）报告期内，公司 2009 年第一期公司债券中 5 年期品种（112008，09 金街 02）到期，公司已兑付该品种本金及最后一期利息。

### （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	218,000 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。
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



#### （五）其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
和谐健康保险股份有限公司	上官清	2006年1月12日	78476884-2	310,000 万元人民币	各种人民币和外币的健康保险业务、意外伤害保险业务，与国家医疗保障政策配套、受政府委托的健康保险业务，与健康保险有关的咨询服务业务及代理业务，与健康保险有关的再保险业务，国家法律、法规允许的资金运用业务，中国保监会批准的其他业务（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

### 四、公司股东及其一致行动人在报告期实施股份增持的情况

1. 报告期内，北京金融街投资（集团）有限公司及其一致行动人通过深圳证券交易所系统合计增持公司股份96,581,864股，截至本报告期末，公司第一大股东北京金融街投资（集团）

有限公司及其一致行动人合计持有公司股份900,188,357股，约占本公司股份总数的30.12%。

（详见公司于2014年4月21日、2014年5月7日、2014年11月25日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告）。

2. 报告期内，和谐健康保险股份有限公司及其一致行动人安邦人寿保险股份有限公司通过二级市场交易累计持有公司股票597,786,009股，截至本报告期末，和谐健康保险股份有限公司及其一致行动人合计持有公司股份597,786,009股，约占本公司股份总数的20%。（详见公司于2014年4月28日、2014年4月29日、2014年11月25日、2014年12月4日、2014年12月19日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告）。

## 第七节 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

#### (一) 公司董事持股情况

##### 1. 公司现任董事持股情况

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	2014年08月01日	2017年07月31日	400,048	0	0	400,048
刘世春	董事长	现任	男	1968	2014年08月01日	2017年07月31日	339,000	0	0	339,000
鞠瑾	副董事长	现任	男	1963	2014年08月01日	2017年07月31日	250,000	0	0	250,000
高靓	董事、总经理	现任	女	1970	2014年08月01日	2017年07月31日	123,200	0	0	123,200
吕洪	董事	现任	男	1967	2014年08月01日	2017年07月31日	240,000	0	0	240,000
上官清	董事	现任	女	1973	2014年08月01日	2017年07月31日	0	0	0	0
祁怀锦	独立董事	现任	男	1963	2014年08月01日	2017年07月31日	0	0	0	0
林义相	独立董事	现任	男	1964	2014年08月01日	2017年07月31日	0	0	0	0
牛俊杰	独立董事	现任	男	1964	2015年03月09日	2017年07月31日	0	0	0	0

##### 2. 公司离任董事持股情况

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)
赵伟	第六届董事会董事	任期届满	男	1953	2011年06月24日	2014年08月01日	153,852	0	0	153,852
杜润平	第六届董事会	任期届满	男	1957	2011年06	2014年08	0	0	0	0

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)
	独立董事				月 24 日	月 01 日				
汤欣	第六届董事会 独立董事	任期届满	男	1971	2011年06 月 24 日	2014年08 月 01 日	0	0	0	0
张志强	第七届董事会 独立董事	辞任	男	1962	2014年08 月 01 日	2015年03 月 09 日	0	0	0	3000

## (二) 公司监事持股情况

### 1. 公司现任监事持股情况

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)
胡国光	监事会监事长 (召集人)	现任	男	1957	2014年08 月 01 日	2017年07 月 31 日	5000	0	0	5000
陈广奎	监事	现任	男	1970	2014年08 月 01 日	2017年07 月 31 日	0	0	0	0
卢东亮	职工监事	现任	男	1971	2014年08 月 01 日	2017年07 月 31 日	0	0	0	0

### 2. 公司离任监事持股情况

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)
齐占军	第六届监事会 召集人	任期届满	男	1957	2011年06 月 24 日	2014年08 月 01 日	0	0	0	0
王 一	第六届监事会 监事	任期届满	男	1966	2011年06 月 24 日	2014年08 月 01 日	0	0	0	0

## (三) 公司高管人员持股情况

### 1. 公司现任高管人员持股情况

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)
栗谦	副总经理	现任	男	1965	2014年08	2017年07	208,022	0	0	208,022

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)
					月 01 日	月 31 日				
黄旭明	副总经理	现任	男	1971	2014年08月01日	2017年07月31日	0	0	0	0
杨轩	副总经理	现任	女	1969	2014年08月01日	2017年07月31日	208,020	0	0	208,020
王志刚	副总经理	现任	男	1968	2014年08月01日	2017年07月31日	158,094	0	0	158,094
张晓鹏	董事会秘书	现任	男	1972	2014年08月01日	2017年07月31日	207,214	0	0	207,214
张梅华	财务总监	现任	女	1969	2014年08月01日	2017年07月31日	150,000	0	0	150,000
祝艳辉	副总经理	现任	男	1974	2014年08月01日	2017年07月31日	124,700	0	0	124,700
郑周刚	副总经理	现任	男	1975	2014年08月01日	2017年07月31日	160,000	0	0	160,000
吕洪斌	副总经理	现任	男	1974	2014年08月01日	2017年07月31日	0	0	0	0
盛华平	副总经理	现任	男	1967	2014年08月01日	2017年07月31日	0	0	0	0

## 2. 公司离任高管人员持股情况

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)
郭齐放	人力资源总监	任期届满	女	1962	2012年01月01日	2014年08月01日	150,060	0	0	150,060
于蓉	副总经理	任期届满	女	1971	2011年7月1日	2014年08月01日	200,020	0	0	200,020

## (四) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 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）。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，中国上市公司协会副会长，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。

高靓：女，曾任公司常务副总经理、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，自2014年8月任公司董事、总经理。

吕洪：男，高级工程师。曾任公司总经理、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。

上官清：女，曾任安邦财产保险股份有限公司北京分公司副总经理、总公司副总经理，安邦人寿保险股份有限公司北京分公司总经理、总公司副总经理。现任和谐健康保险股份有限公司董事长。自2014年8月起任公司董事。

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。

林义相：男，博士，硕士生导师。现任天相投资顾问有限公司董事长、国际注册投资分析师协会主席、深交所指数专家委员会主席、上证中证指数专家委员会委员、中国证券业协会副会长等职务。自2014年8月起任公司独立董事。

牛俊杰：男，硕士。现任北京世纪瑞尔技术股份有限公司董事长。自 2015 年 3 月起任公司独立董事。

## 2. 监事会成员

胡国光：男，高级经济师。曾任长城人寿保险股份有限公司党委书记，现任北京金融街投资（集团）有限公司党委副书记。自 2014 年 8 月起任公司监事会监事长（召集人）。

陈广垒：男，高级会计师。曾任金融街惠州置业有限公司财务总监、中金黄金股份有限公司财务负责人、金融街投资（集团）有限公司副总会计师。现任北京金融街投资（集团）有限公司总经济师。自 2014 年 8 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。现任北京金石融景房地产开发有限公司董事长。自 2011 年 6 月起任公司职工监事。

## 3. 高级管理人员

高靓：其简历见董事会成员简介。

栗谦：男，高级工程师，曾任公司总经理助理，金融街（重庆）置业有限公司总经理，金融街（北京）置业有限公司总经理，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。现任公司副总经理、北京市慕田峪长城旅游服务有限公司董事长。

黄旭明：男，律师、经济师、资产管理师。曾任北京金融街投资（集团）有限公司资产管理部总经理、副总经济师、总经济师，北京怀胜城市建设开发有限公司总经理、党委副书记，怀柔区投融资公司总经理，北京市怀柔国有资产经营公司总经理、北京市慕田峪长城旅游服务有限公司董事长。现任公司副总经理。

杨轩：女，高级企业风险管理师，曾任公司总经理助理、人力资源总监、风险总监。现任公司副总经理。

王志刚：男，国家一级注册建筑师，曾任公司总经理助理、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、副董事长，北京天石基业房地产开发有限公司总经理、副董事长，北京金融街顾问有限公司执行董事。现任公司副总经理。

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、金融街控股（香港）有限公司总经理。

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。

祝艳辉：男，曾任公司总经理助理、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、金融街（北京）置业有限公司、金融街（北京）商务园置业有限公司总经理。现任公司副总经理、金融街（北京）置业有限公司、金融街（天津）置业有限公司执行董事。

郑周刚：男，高级经济师，曾任公司总经理、董事会办公室主任、北京金融街投资（集团）有限公司房地产事业部经理。现任公司副总经理、金融街广州置业有限公司执行董事。

吕洪斌：男，曾任金融街（天津）置业有限公司总工程师、常务副总经理、总经理。现任公司副总经理。

盛华平：男，工程师，曾任公司项目部工程师、设计部门副经理、设计总监，金融街重庆置业有限公司总经理，现任公司副总经理、金融街重庆置业有限公司执行董事、金融街（上海）投资有限公司执行董事。

## （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	
胡国光	北京金融街投资（集团）有限公司	党委副书记	2011年6月30日	2016年12月30日	是
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	
陈广垒	北京金融街投资（集团）有限公司	总经济师	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

公司内部董事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，未与公司签订劳动合同的董事，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18万元人民币，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10万元人民币，除此之外，未与公司签订劳动合同的监事，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；激励基金部分根据公司股东大会批准的《激励基金管理办法》，结合年度考核结果确定。

##### 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4,880万元。

#### (二) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

##### 1. 公司董事报酬情况

###### (1) 公司现任董事报酬

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
王功伟	名誉董事长	男	1956	2014年1月~12月	358
刘世春	董事长	男	1968	2014年1月~12月	395
鞠瑾	副董事长	男	1963	2014年1月~12月	248

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
高靓	董事	女	1970	2014年1月~12月	132
	总经理			2014年8月~12月	
吕洪	董事	男	1967	2014年1月~12月	273
	总经理			2014年1月~7月	
上官清	董事	女	1973	2014年8月~12月	0
祁怀锦	独立董事	男	1963	2014年1月~12月	14.5
林义相	独立董事	男	1964	2014年8月~12月	7.5
牛俊杰	独立董事	男	1964	---	0

注 1：报告期内，公司名誉董事长王功伟未领取 2014 年授予的激励基金。

注 2：牛俊杰先生于 2015 年 3 月 9 日担任公司独立董事，报告期内未从公司领取报酬。

## （2）公司离任董事报酬

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
赵伟	董事	男	1953	2014年1月~7月	182
杜润平	独立董事	男	1957	2014年1月~7月	0
汤欣	独立董事	男	1971	2014年1月~7月	7
张志强	独立董事	男	1962	2014年8月~12月	0

注 1：赵伟先生因任期届满不再担任公司董事；杜润平先生、汤欣先生因任期届满不再担任公司独立董事。

注 2：张志强先生于 2014 年 8 月担任公司独立董事，2014 年 12 月因个人原因提出辞职，报告期内未从公司领取报酬。

## 2. 公司监事报酬情况

### （1）公司现任监事报酬

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
胡国光	监事会监事长 （召集人）	男	1957	2014年8月~12月	189
陈广垒	监事	男	1970	2014年8月~12月	4
卢东亮	监事	男	1971	2014年1月~12月	166

### （2）公司离任监事报酬

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
齐占军	监事会召集人	男	1957	2014年1月~7月	4
王一	监事	男	1966	2014年1月~7月	40

注：齐占军先生因任期届满不再担任公司监事会召集人；王一先生因任期届满不再担任公司监事。

### 3. 公司高管人员报酬情况

#### (1) 公司现任高管人员报酬

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
栗谦	副总经理	男	1965	2014年1月~12月	212
黄旭明	副总经理	男	1971	2014年8月~12月	34
杨轩	副总经理	女	1969	2014年1月~12月	185
王志刚	副总经理	男	1968	2014年1月~12月	205
张晓鹏	董事会秘书	男	1972	2014年1月~12月	199
张梅华	财务总监	女	1969	2014年1月~12月	190
祝艳辉	副总经理	男	1974	2014年1月~12月	223
郑周刚	副总经理	男	1975	2014年1月~12月	191
吕洪斌	副总经理	男	1974	2014年8月~12月	166
盛华平	副总经理	男	1967	2014年8月~12月	139

#### (2) 公司离任高管人员报酬

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
郭齐放	人力资源总监	女	1962	2014年1月~7月	207
于蓉	副总经理	女	1971	2014年1月~7月	189
张萍	总经理助理	女	1954	2014年1月~7月	64

注：郭齐放女士因任期届满不再担任公司人力资源总监；于蓉女士因任期届满不再担任公司副总经理；张萍女士因退休不再担任公司总经理助理。

4. 报告期内，公司经理办公会聘任毛学俊先生为公司总工程师，聘任傅英杰先生为公司总建筑师。

党委会研究决定杨朝晖先生和任星先生担任公司党委委员。

姓名	职务	性别	出生年份	任职时间	从公司获得的报酬总额（万元）
毛学俊	总工程师	男	1966	2014 年 1 月~12 月	174
傅英杰	总建筑师	男	1966	2014 年 1 月~12 月	155
杨朝晖	党委委员	男	1971	2014 年 8 月~12 月	213
任星	党委委员	男	1961	2014 年 8 月~12 月	114

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

### （一）董事会、监事会换届情况

2014 年 8 月 1 日，公司 2014 年第一次临时股东大会选举产生了公司第七届董事会和监事会成员。选举王功伟先生、刘世春先生、鞠瑾先生、高靓女士、吕洪先生、上官清女士为公司董事；选举祁怀锦先生、林义相先生和张志强先生为公司独立董事；选举胡国光先生、陈广垒先生为公司监事；此外，公司职工代表大会选举卢东亮先生为公司职工监事。公司第七届董事会、监事会成员任期自 2014 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日。

2014 年 8 月 1 日，公司第七届董事会第一次会议选举王功伟先生为公司名誉董事长、刘世春先生为公司董事长、鞠瑾先生为公司副董事长。

2014 年 8 月 1 日，公司第七届监事会第一次会议选举胡国光先生为公司监事会监事长（召集人）。

因任期届满，赵伟先生不再担任公司董事，杜润平先生、汤欣先生不再担任公司独立董事，齐占军先生、王一先生不再担任公司监事。

### （二）独立董事变动情况

2014 年 12 月 2 日，公司董事会收到独立董事张志强先生提交的书面辞职报告。由于个人原因，张志强先生申请辞去公司独立董事职务及董事会审计委员会、提名委员会委员职务，辞职后将不再担任公司任何职务。

2015 年 3 月 9 日，公司 2015 年第一次临时股东大会选举牛俊杰先生为公司第七届董事会独立董事，任期自 2015 年 3 月 9 日至 2017 年 7 月 31 日。

### （三）高级管理人员聘任及人员变动情况

2014 年 8 月 1 日，公司第七届董事会第一次会议聘任高靓女士为总经理，聘任栗谦先生、

黄旭明先生、杨轩女士、王志刚先生、祝艳辉先生、郑周刚先生、吕洪斌先生、盛华平先生为副总经理，聘任张晓鹏先生为董事会秘书，聘任张梅华女士为财务总监。上述人员任期自 2014 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日。

根据公司业务发展的需要，公司经理办公会聘任毛学俊先生为公司总工程师，聘任傅英杰先生为公司总建筑师。

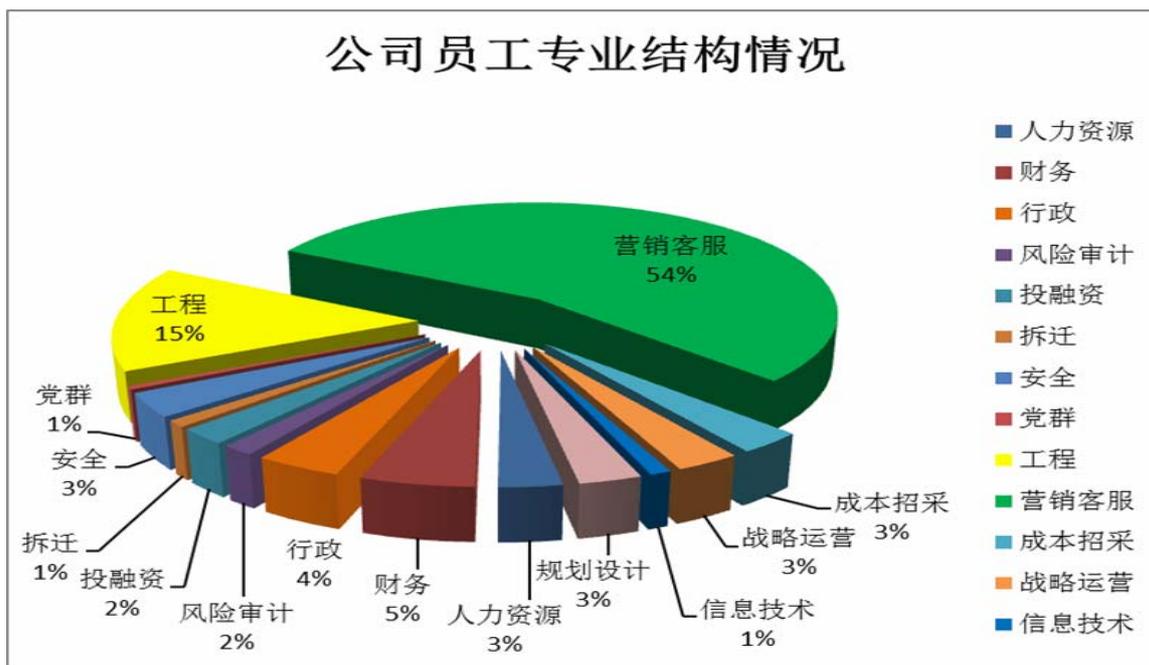
经党委会研究决定，杨朝晖先生和任星先生担任公司党委委员。

## 五、公司员工情况

截止 2014 年 12 月 31 日，公司共有员工 2541 人，其中母公司 170 人，子公司 2,371 人，公司本科及以上学历的 1,259 人，占员工总数的 49.55%，大专及以下学历的 1,282 人，占员工总数的 50.45%，公司需承担的费用离退休职工人数为 0 人。

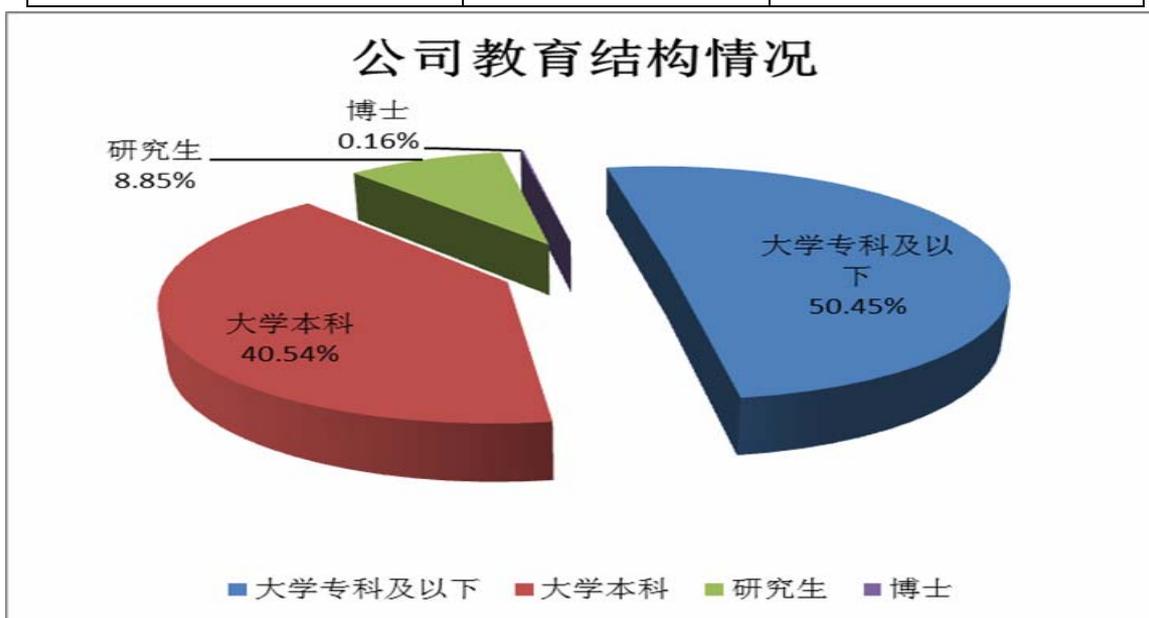
### （一）公司员工专业结构情况统计表

专业分工	人数（人）	占员工总数比例
营销客服	1382	53.56%
工程	378	13.89%
财务	134	4.92%
行政	101	3.42%
安全	86	3.35%
成本招采	78	2.79%
战略运营	76	2.28%
人力资源	75	2.64%
规划设计	74	2.20%
投融资	58	1.46%
风险审计	38	0.98%
信息技术	25	0.59%
拆迁	24	0.94%
党群	12	0.28%
<b>合计</b>	<b>2,541</b>	<b>100%</b>



(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	4	0.16%
硕士	225	8.85%
本科	1030	40.54%
大学专科及以下	1282	50.45%
合计	2541	100%



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本情况

公司按照《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，不断完善公司治理，规范公司运作。

1. 依法公司治理，提高规范运作水平。报告期内，公司严格开展三会管理和信息披露工作，公司股东大会、董事会、监事会历次会议的通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保障是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。2014 年公司新编、修编包括《合同管理制度》在内的 14 项管理制度。年末公司基本制度 46 项、管理规章 59 项、工作指引 118 项，为公司经营管理依法合规、财务报告真实完整、重大资产安全提供了有力保障。

2. 实施内部改革，促进公司内生发展。报告期内，公司新一届董事会和经理班子在依法合规、责权对等、风险控制的前提下简政放权，董事会扩大对经理班子授权范围，经理班子扩大对子公司授权范围，并修编多项制度确保简政放权工作有效执行；公司筹划职业经理人制度，根据市场对标业绩确定考核标准，提升管理团队市场竞争能力；公司实施子公司人工成本总额分配机制改革，提高公司内生发展动力。

3. 深入一线调研，保障董事会科学决策。报告期内，公司董事会对拟投资的重大项目坚持现场踏勘，详细调研拟投资项目相关情况，提高董事会对重大项目投资决策的科学性，控制重大项目投资风险。

4. 修订战略规划，谋划公司长期发展。报告期内，公司根据房地产行业形势变化以及公司内部经营实际，组织新一轮战略规划修订工作。通过此轮战略修订，达到“明确公司发展方向、确定公司发展目标、确立公司发展路径”的目的。

5. 坚持董事学习机制，提升董事履职水平。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员积极参加北京证监局组织的上市公司 2014 年度董事监事专题培训、北京辖区上市公司财务机构负责人专题培训，参观内幕交易警示教育展览，加强了董事对公司规范运作相关知识的了解和认识，进一步提高董事履职水平。

6. 加强内幕信息管理，严控内幕信息泄露。公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关

要求，严格执行公司《内幕信息知情人登记管理制度》。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，不存在因内幕信息违规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
2013 年度 股东大会	2014 年 04 月 18 日	<p>(1) 2013 年度公司董事会工作报告；(2) 2013 年度公司监事会工作报告；(3) 2013 年度公司财务决算报告；</p> <p>(4) 2013 年度公司利润分配预案；</p> <p>(5) 公司 2013 年年度报告；</p> <p>(6) 关于 2014 年度为公司子公司债务融资提供担保的议案；</p> <p>(7) 关于聘任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为年审及内控审计机构的议案。</p>	<p>(1) 审议通过了 2013 年度公司董事会工作报告；(2) 审议通过了 2013 年度公司监事会工作报告；(3) 审议通过了 2013 年度公司财务决算报告；(4) 审议通过了 2013 年度公司利润分配预案；(5) 审议通过了公司 2013 年年度报告；(6) 审议通过了关于 2014 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瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为年审及内控审计机构的议案，同意公司 2014 年度聘任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年报及内控审计机构。</p>	2014 年 04 月 19 日	<p>《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网</p> <p>(<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>)</p>

### （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
2014 年第一 次临时 股东大会	2014 年 08 月 01 日	<p>(1) 采取累积投票制选举公司第七届董事会董事的议案；</p> <p>(2) 采取累积投票制选举公司第七届董事会独立董事的议案；</p> <p>(3) 采取累积投票制选举公司第七届监事会监事的议案；</p>	<p>(1) 审议通过了采取累积投票制选举公司第七届董事会董事的议案；</p> <p>(2) 审议通过了采取累积投票制选举公司第七届董事会独立董事的议</p>	2014 年 08 月 02 日	<p>《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网</p> <p>(<a href="http://www.cn">http://www.cn</a>)</p>

		(4) 审议公司第七届董事报酬的议案; (5) 审议公司第七届独立董事报酬的议案; (6) 审议公司第七届监事报酬的议案。	案; (3) 审议通过了采取累积投票制选举公司第七届监事会监事的议案; (4) 审议通过了公司第七届董事报酬的议案; (5) 审议通过了公司第七届独立董事报酬的议案; (6) 审议通过了公司第七届监事报酬的议案。		info.com.cn)
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 09 月 16 日	(1) 审议关于给予董事会债务融资授权的议案; (2) 逐项审议关于公司以集中竞价交易方式回购股份的预案。	(1) 审议通过了关于给予董事会债务融资授权的议案; (2) 审议通过了关于公司以集中竞价交易方式回购股份的预案。	2014 年 09 月 17 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)
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 10 月 09 日	审议关于公司发行不超过 52 亿元中期票据的议案。	审议通过了关于公司发行不超过 52 亿元中期票据的议案。	2014 年 10 月 10 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 29 次董事会会议。董事会成员积极认真履行职责，在召开董事会前，主动深入了解决议事项的相关情况和具体资料，为董事会重要决策进行充分准备。通过会议审议和讨论，对公司的经营管理状况、项目销售进度重大投资项目进行详细了解、沟通和审查，提高了公司董事会的科学决策水平。

公司各次会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下。

1. 公司第六届董事会第四十二会议于 2014 年 1 月 23 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《关于参加天津市滨海高新区津高新（挂）2013-02 号宗地挂牌交易活动的议案》。

2. 公司第六届董事会第四十三次会议于 2014 年 1 月 24 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 1 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

3. 公司第六届董事会第四十四次会议于 2014 年 1 月 27 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 4 票赞成、5 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于通过委托贷款方式从关联人处借款的议案》。

4. 公司第六届董事会第四十五次会议于 2014 年 2 月 10 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 票弃权审议通过了《关于参加广州市荔湾区芳村大道南以西鹤洞路以南 AF040405 地块挂牌交易活动的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于参加广州市荔湾区芳村大道南以西鹤洞路以南 AF040417、AF040418、AF040419 地块挂牌交易活动的议案》。

5. 公司第六届董事会第四十六次会议于 2014 年 2 月 12 日召开。本次会议决议已于 2014 年 2 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

6. 公司第六届董事会第四十七次会议于 2014 年 2 月 26 日召开。本次会议决议已于 2014 年 2 月 28 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四十八次会议于 2014 年 3 月 17 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 票弃权审议通过了《关于参与天津市西青区津西青（拍）2013-03 号地块公开拍卖交易活动的议案》。

8. 公司第六届董事会第四十九次会议于 2014 年 3 月 18 日召开。本次会议决议已于 2014 年 3 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

9. 公司第六届董事会第五十次会议于 2014 年 3 月 31 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 票弃权审议通过了《关于公司项目投资决策体系调整的议案》。

10. 公司第六届董事会第五十一次会议于 2014 年 4 月 9 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 票弃权审议通过了《关于金融街广州置业有限公司与广州市思泰房地产开发有限公司合作获取广州市天河区油制气厂地块的议案》。

11. 公司第六届董事会第五十二次会议于 2014 年 4 月 28 日以现场会议及通讯表决相结合的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 4 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

12. 公司第六届董事会第五十三次会议于 2014 年 5 月 12 日以通讯表决方式召开。

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 票弃权审议通过了《关于以股权收购的方式获取天津市高新区华苑地块项目的议案》。

13. 公司第六届董事会第五十四次会议于 2014 年 5 月 13 日以通讯表决方式召开。

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 票弃权审议通过了《关于获取深圳宝安中心区 A002-0046 地块的议案》。

14. 公司第六届董事会第五十五次会议于 2014 年 6 月 9 日以现场会议及通讯表决相结合的方式召开。

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 4 票赞成、5 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《公司 2014 年新增日常性关联交易的议案》。

以 9 票赞成 0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于北京市慕田峪长城旅游服务有限公司成立小商品市场有限公司的议案》。

以 9 票赞成 0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于获取成都三圣乡项目 1 号、3 号及 5 号

地的议案》。

15. 公司第六届董事会第五十六次会议于 2014 年 7 月 2 日以通讯表决方式召开。本次会议决议已于 2014 年 7 月 4 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

16. 公司第六届董事会第五十七次会议于 2014 年 7 月 15 日召开。本次会议决议已于 2014 年 7 月 16 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五十八次会议于 2014 年 7 月 28 日以通讯表决方式召开。本次会议决议已于 2014 年 7 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

18. 公司第六届董事会第五十九次会议于 2014 年 7 月 30 日以现场会议及通讯表决相结合的方式召开。

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 票弃权审议通过了《关于以股权收购方式获取天津紫宸庄园项目的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《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 票弃权审议通过了《关于修改<合同管理制度>的议案》。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于修改<资金管理制度>的议案》。

19. 公司第七届董事会第一次会议于 2014 年 8 月 1 日召开。本次会议决议已于 2014 年 8 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

20. 公司第七届董事会第二次会议于 2014 年 8 月 20 日以现场会议及通讯表决相结合的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 8 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

21. 公司第七届董事会第三次会议于 2014 年 8 月 29 日以通讯表决的方式召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。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 票弃权审议通过了《关于获取北京市丰台区南苑项目的议案》。

22. 公司第七届董事会第四次会议于 2014 年 9 月 12 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 9 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

23. 公司第七届董事会第五次会议于 2014 年 9 月 16 日以现场会议及通讯表决相结合的

方式召开。

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 票弃权审议通过了《关于获取广州市荔湾区广钢二期 AF040131 地块或 AF040125 地块的议案》。

24. 公司第七届董事会第六次会议于 2014 年 9 月 26 日以通讯表决的方式召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。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 票弃权审议通过了《关于金融街长安（北京）置业有限公司与北京天恒房地产股份有限公司共同成立项目公司的议案》。

以 5 票赞成、4 票回避表决、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于通过委托贷款方式从关联人处借款的议案》。

25. 公司第七届董事会第七次会议于 2014 年 10 月 24 日以现场会议及通讯表决相结合的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 10 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

26. 公司第七届董事会第八次会议于 2014 年 11 月 14 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 11 月 15 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

27. 公司第七届董事会第九次会议于 2014 年 11 月 21 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 11 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

28. 公司第七届董事会第十次会议于 2014 年 12 月 19 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2014 年 12 月 23 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

29. 公司第七届董事会第十一次会议于 2014 年 12 月 31 日以通讯表决的方式召开。本次会议决议已于 2015 年 1 月 6 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. 2013 年度利润分配方案实施情况

2014 年 4 月 18 日召开的公司 2013 年年度股东大会审议通过了以公司 2013 年 12 月 31 日的公司总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税）的利润分配方案。

公司董事会于 2014 年 5 月 9 日披露了 2013 年度权益分派实施公告（详见 2014 年 5 月 9

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 2014 年 5 月 15 日为股权登记日, 实施 2013 年度公司利润分配方案, 股东现金红利于 2013 年 5 月 16 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 2013 年年度股东大会于 2014 年 4 月 18 日通过决议, 同意公司 2014 年度为控股子公司的新增银行借款提供担保, 同意 2014 年度新增担保总额不超过 125 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 85 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 479,940 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 280,940 万元, 在股东大会决议批准的额度之内。

## 3. 股份回购注销情况

2014 年 9 月 16 日召开的公司 2014 年第二次临时股东大会逐项审议通过了关于公司以集中竞价交易方式回购股份的预案。

报告期内, 公司回购公司股票 38,149,902 股, 并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述 38,149,902 股回购股份注销手续, 注销完成后, 公司总股本由 3,027,079,809 股减少至 2,988,929,907 股。(详见公司于 2014 年 11 月 25 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告)

## 4. 发行不超过 52 亿元中期票据

2014 年 10 月 9 日召开的公司 2014 年第三次临时股东大会逐项审议通过了关于公司发行不超过 52 亿元中期票据的议案。

报告期内, 公司收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》(中市协注[2014]MTN454 号), 交易商协会决定接受公司中期票据注册。2015 年 1 月 27 日, 公司发行了 2015 年度第一期中期票据, 发行额 28 亿元。(详见公司于 2014 年 12 月 25 日、2015 年 1 月 30 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及深圳证券交易所网站的公告)

# 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	18	7	11	0	0	否
汤欣	18	8	10	0	0	否
祁怀锦	29	11	18	0	0	否
张志强	11	3	8	0	0	否
林义相	11	3	8	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						4

## （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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，就公司重大项目投资决策、考核与激励机制、风险审计、内部控制等重大事项召开专门会议，为董事会科学决策提供专业意见建议，各委员会均有效履行了职责。

报告期内，公司战略与投资决策委员会召开 6 次会议，审计委员会召开 6 次会议，治理委员会召开 1 次会议，提名委员会召开 1 次会议，薪酬与考核委员会召开 1 次会议。

### （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新型融资方式、各期定期报告、项目获取、经营计划等事项。2014 年，公司战略与投资决策委员会重点关注项目获取，为公司土地获取决策提供支持。

## （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 2013 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，董事会治理委员会主要审议了资产经营管理委员会工作细则，推动自持物业管理专业化。

## （四）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的事项。

## （五）董事会薪酬与考核委员会履行职责情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会审议通过了关于第七届董事会董事、独立董事薪酬事项。

# 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。本年度监事会多次深入一线调研，关注公司重大经营风险，对关键风险指标持续监控。

报告期内，监事会召开会议 6 次，列席董事会会议 29 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，保障公司规范运行，行使了对公司董事、高级管理人员的监督职能，维护了股东的合法权益。

## （二）报告期内监事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内公司监事会共召开 6 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十五次会议于 2014 年 3 月 18 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《2013 年公司监事会工作报告》;

(2) 表决通过了《公司 2013 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 2014 年 3 月 20 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十六次会议于 2014 年 4 月 28 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 2014 年第一季度报告》。

3. 公司第六届监事会第十七次会议于 2014 年 7 月 15 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《北京金融街投资(集团)有限公司提出的公司第七届监事会监事候选人的提案》;

(2) 表决通过《公司第七届监事会监事报酬的议案》;

公司于 2014 年 7 月 16 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。

4. 公司第七届监事会第一次会议于 2014 年 8 月 1 日召开。本次会议经过充分的讨论, 形成如下决议:

表决同意推选胡国光先生为公司第七届监事会监事长(召集人)。

公司于 2014 年 8 月 2 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。

5. 公司第七届监事会第二次会议于 2014 年 8 月 20 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 2014 年半年度报告》。

6. 公司第七届监事会第三次会议于 2014 年 10 月 24 日召开。本次会议经过充分的讨论, 形成如下决议:

表决通过了《公司 2014 年第三季度报告》。

### **(三) 公司监事会对公司下列经营事项的独立意见**

#### **1. 监督公司依法运作**

公司监事会认为, 公司决策程序合法、合规, 已经建立了较为完善的内部控制制度。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 2014 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. 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。

## 4. 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。

## 5. 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十一名，由一名总经理、八名副总经理、一名董事会秘书、一名财务总监，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完全分开。

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

1. 2014 年 3 月 18 日，公司激励基金管理委员会召开了 2014 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：《关于公司董事、高管自愿放弃 2012 年度留存未授予激励基金的议案》。公司董事、高管全体同意放弃 2012 年末授予激励基金 17,645,046 元，用于公司骨干员工激励。

2. 2014 年 3 月 31 日，公司激励基金管理委员会召开了 2014 年第二次会议。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《审

议公司 2009 年激励基金第二次解冻的议案》；②《审议公司 2010 年激励基金第一次解冻的议案》。

经对董事、高管及业务骨干的整体考核和单个考核均合格，激励基金管理委员会同意按照激励基金实施办法的规定，对 2009 年度的激励基金进行第二次解冻，解冻金额为本金的 50%，本次解冻工作完成后，公司 2009 年度激励基金全部解冻完毕；对 2010 年度的激励基金本金进行第一次解冻，解冻金额为本金的 50%。

3. 2014 年 5 月 30 日，公司激励基金管理委员会召开了 2014 年第三次会议。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《2013 年公司激励基金提取方案》；②《2013 年公司董事及高管激励基金授予方案》；③《2013 年公司业务骨干激励基金授予方案》。

依据 2013 年度公司效益实现情况，2013 年激励基金应提取额 14,458 万元，根据董事会高管考核结果，2013 年激励基金实际提取总额为 6,625 万元，占公司 2013 年度归属母公司净利润的 2.29%，其中授予专职董事 2,235 万元，授予高管 3,625 万元，授予业务骨干 765 万元。董事、高管及业务骨干放弃应授予未授予的激励基金 7,833 万元。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

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

1. 梳理公司内控制度，完善内控体系建设。报告期内，根据内部控制建设计划，公司对公司制度、权责体系进行梳理和优化，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。2014 年公司新编 6 项管理制度，修订 8 项管理制度，年末公司基本制度 46 项、管理规章 59 项、工作指引 118 项，为公司经营管理依法合规、财务报告真实完整、重大资产安全提供了有力保障。

2. 评估管理制度，分级建立指标体系。报告期内，根据当前行业发展状况，重新完善制度体系，以公司管理提效为目标，组织管理制度体系评估，从完整性、系统性、规范性、可执行性和有效性五个方面对公司整体制度体系和专项职能制度体系进行全面评估，为公司制度建设提供依据和思路。

3. 积极开展内控审计，持续加强风险管理。报告期内，公司加强内控审计工作，按照法规和制度规定开展内控审计、离任经济责任审计、常规审计及专项审计工作，年度内对子公司审计全覆盖。同时，公司加强对审计问题的整改跟进和监督力度，形成风险审计和内部控制体系结合联动，积极推进审计发现问题的整改落实。

### 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	2015 年 03 月 31 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

### 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 2014 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	2015 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

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，公司年度报告信息披露未发生重大差错情况。

## 第十节 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	2015 年 03 月 27 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[2015]第 01370008 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”）的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2014 年度合并及公司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：董旭
中国·北京	中国注册会计师：范晓红
	2015年03月27日

## 合并资产负债表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2014 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	六、1	8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	1,679,963,076.39	388,209,904.30
预付款项	六、3	5,932,656,560.40	5,350,155,123.01
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	653,139,953.14	377,015,825.85
存货	六、5	50,651,087,898.11	42,789,821,874.73
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	1,440,594,872.87	1,613,658,078.42
<b>流动资产合计</b>		<b>68,419,361,972.28</b>	<b>60,292,915,214.97</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产	六、7	153,610,874.38	132,611,219.92
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	36,941,051.02	36,526,982.69
投资性房地产	六、9	14,119,626,459.46	11,468,776,338.52
固定资产	六、10	2,871,566,937.44	2,603,806,675.68
在建工程	六、11	2,975,000.64	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	六、12	808,873,224.92	817,111,411.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	2,334,500.34	
递延所得税资产	六、14	953,816,956.42	405,490,789.97
其他非流动资产	六、15	218,332,651.44	227,445,923.40
<b>非流动资产合计</b>		<b>19,168,077,656.06</b>	<b>15,777,661,217.59</b>
<b>资产总计</b>		<b>87,587,439,628.34</b>	<b>76,070,576,432.56</b>

法定代表人:刘世春

总经理:高靓

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

2014 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	六、16	530,000,000.00	1,260,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	4,032,734,711.28	4,270,349,838.87
预收款项	六、18	8,812,450,363.38	11,934,938,259.65
应付职工薪酬	六、19	205,710,245.37	178,476,666.00
应交税费	六、20	2,783,621,277.58	2,514,156,222.33
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、21	4,851,377,931.70	1,030,832,712.90
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、22	12,003,315,106.95	6,089,798,419.29
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>33,219,209,636.26</b>	<b>27,278,552,119.04</b>
非流动负债:			
长期借款	六、23	25,824,972,451.09	22,853,771,539.63
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、14	1,740,393,265.81	1,482,599,984.01
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>27,565,365,716.90</b>	<b>24,336,371,523.64</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>60,784,575,353.16</b>	<b>51,614,923,642.68</b>
股东权益:			
股本	六、24	2,988,929,907.00	3,027,079,809.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、25	7,103,359,734.75	7,315,035,803.54
减: 库存股			
其他综合收益	六、26	60,650,425.96	45,950,685.11
专项储备			
盈余公积	六、27	1,093,850,884.58	840,229,285.71
一般风险准备			
未分配利润	六、28	12,970,305,774.25	11,053,242,136.53
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>24,217,096,726.54</b>	<b>22,281,537,719.89</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>2,585,767,548.64</b>	<b>2,174,115,069.99</b>
<b>所有者权益合计</b>		<b>26,802,864,275.18</b>	<b>24,455,652,789.88</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>87,587,439,628.34</b>	<b>76,070,576,432.56</b>

法定代表人: 刘世春

总经理: 高靓

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

2014 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>		22,035,885,738.98	19,882,571,993.12
其中:营业收入	六、29	22,035,885,738.98	19,882,571,993.12
<b>二、营业总成本</b>		18,972,672,821.22	15,524,466,970.77
其中:营业成本	六、29	15,287,425,362.53	12,421,410,656.18
营业税金及附加	六、30	1,821,932,920.16	2,225,746,545.73
销售费用	六、31	375,173,338.90	384,355,707.95
管理费用	六、32	623,126,403.88	493,520,681.60
财务费用	六、33	646,996,210.48	215,087,318.38
资产减值损失	六、34	218,018,585.27	-215,653,939.07
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、35	1,029,674,446.55	228,684,394.63
投资收益(损失以“-”号填列)	六、36	23,355,779.29	99,962,662.39
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		414,068.33	-6,661.56
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		4,116,243,143.60	4,686,752,079.37
加:营业外收入	六、37	119,149,754.95	91,812,511.39
其中:非流动资产处置利得		103,198.67	49,946,129.45
减:营业外支出	六、38	16,265,500.22	64,483,459.38
其中:非流动资产处置损失		383,846.01	167,439.56
<b>四、利润总额(亏损以“-”号填列)</b>		4,219,127,398.33	4,714,081,131.38
减:所得税费用	六、39	1,106,589,572.23	1,194,046,260.57
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		3,112,537,826.10	3,520,034,870.81
归属于母公司所有者的净利润		2,927,455,188.84	2,891,517,256.52
少数股东损益		185,082,637.26	628,517,614.29
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	六、40	14,699,740.85	2,008,367.41
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		14,699,740.85	2,008,367.41
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		14,699,740.85	2,008,367.41
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		14,699,740.85	2,008,367.41
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		3,127,237,566.95	3,522,043,238.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,942,154,929.69	2,893,525,623.93
归属于少数股东的综合收益总额		185,082,637.26	628,517,614.29
<b>八、每股收益</b>			
(一)基本每股收益		0.97	0.96
(二)稀释每股收益		0.97	0.96

法定代表人:刘世春

总经理:高靓

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

2014 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,949,275,626.70	17,199,569,684.23
收到的税费返还			5,224,651.77
收到的其他与经营活动有关的现金	六、41	1,138,781,721.33	393,793,135.27
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>19,088,057,348.03</b>	<b>17,598,587,471.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		14,676,028,657.95	16,096,642,446.10
支付给职工以及为职工支付的现金		660,447,311.53	591,226,128.46
支付的各项税费		2,977,963,818.44	2,787,173,329.94
支付的其他与经营活动有关的现金	六、41	1,094,797,233.31	1,029,498,199.01
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>19,409,237,021.23</b>	<b>20,504,540,103.51</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-321,179,673.20</b>	<b>-2,905,952,632.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		4,000,000,000.00	656,772,570.25
取得投资收益收到的现金		22,941,710.96	99,969,323.95
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		565,393.85	129,525,226.65
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,023,507,104.81</b>	<b>886,267,120.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		197,208,737.68	56,844,308.00
投资支付的现金		5,480,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,177,476,411.34	29,788,476.18
支付的其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>9,854,685,149.02</b>	<b>86,632,784.18</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,831,178,044.21</b>	<b>799,634,336.67</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		25,000,000.00	404,900,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,000,000.00	404,900,000.00
取得借款收到的现金		19,441,850,000.00	18,763,277,483.27
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>19,466,850,000.00</b>	<b>19,168,177,483.27</b>
偿还债务支付的现金		11,226,295,231.59	16,052,890,118.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,548,096,985.12	2,615,465,380.69
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		166,674,895.45	128,062,505.06
支付的其他与筹资活动有关的现金	六、41	252,174,852.77	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>15,026,567,069.48</b>	<b>18,668,355,498.93</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,440,282,930.52</b>	<b>499,821,984.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-60,010.40</b>	<b>32,124.78</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,712,134,797.29</b>	<b>-1,606,464,186.45</b>
加:期初现金及现金等价物余额		9,774,054,408.66	11,380,518,595.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>8,061,919,611.37</b>	<b>9,774,054,408.66</b>

法定代表人:刘世春

总经理:高靓

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

2014 年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	3,027,079,809.00				7,315,035,803.54		45,950,685.11		840,229,285.71		11,053,242,136.53	2,174,115,069.99	24,455,652,789.88
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				7,315,035,803.54		45,950,685.11		840,229,285.71		11,053,242,136.53	2,174,115,069.99	24,455,652,789.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-38,149,902.00				-211,676,068.79		14,699,740.85		253,621,598.87		1,917,063,637.72	411,652,478.65	2,347,211,485.30
（一）综合收益总额							14,699,740.85				2,927,455,188.84	185,082,637.26	3,127,237,566.95
（二）所有者投入和减少资本	-38,149,902.00				-211,676,068.79							393,244,736.84	143,418,766.05
1.所有者投入的普通股	-38,149,902.00				-211,676,068.79							393,244,736.84	143,418,766.05
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配								253,621,598.87		-1,010,391,551.12	-166,674,895.45		-923,444,847.70
1.提取盈余公积								253,621,598.87		-253,621,598.87			
2.提取一般风险准备													

3. 对所有者(或股东)的分配										-756,769,952.25	-166,674,895.45	-923,444,847.70
4. 其他												
<b>(四) 所有者权益内部结转</b>												
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												
<b>(五) 专项储备</b>												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
<b>(六) 其他</b>												
<b>四、本期期末余额</b>	2,988,929,907.00				7,103,359,734.75	60,650,425.96		1,093,850,884.58		12,970,305,774.25	2,585,767,548.64	26,802,864,275.18

法定代表人：刘世春

总经理：高靓

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

2014 年度

金额单位: 人民币元

项目	上年数												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	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					-43,942,317.70	43,942,317.70							
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	3,027,079,809.00				7,267,014,881.37	43,942,317.70		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)					48,020,922.17	2,008,367.41		134,248,768.06		2,303,206,517.11	922,606,355.41	3,410,090,930.16	
(一)综合收益总额						2,008,367.41				2,891,517,256.52	628,517,614.29	3,522,043,238.22	
(二)所有者投入和减少资本					48,020,922.17						422,151,246.18	470,172,168.35	
1.所有者投入的普通股					48,020,922.17						422,151,246.18	470,172,168.35	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)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												
<b>(四)所有者权益内部结转</b>												
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												
<b>(五)专项储备</b>												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
<b>(六)其他</b>												
<b>四、本期末余额</b>	3,027,079,809.00				7,315,035,803.54		45,950,685.11	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：高靓

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

2014 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		4,148,221,723.69	5,159,593,209.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	1,530,518,371.37	163,280,124.56
预付款项		1,520,690,750.92	47,656,172.84
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	26,182,773,664.33	18,671,240,212.42
存货		3,205,521,885.17	10,235,605,486.03
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		398,960,442.89	923,575,876.78
<b>流动资产合计</b>		<b>36,986,686,838.37</b>	<b>35,200,951,081.70</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产		152,210,874.38	132,611,219.92
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	11,044,110,116.43	7,981,858,686.32
投资性房地产		4,257,037,517.00	2,063,819,953.47
固定资产		792,887,965.74	822,349,650.68
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		371,770,471.18	368,205,976.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		543,705,224.76	262,383,778.14
其他非流动资产		218,332,651.44	227,445,923.40
<b>非流动资产合计</b>		<b>17,380,054,820.93</b>	<b>11,858,675,188.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>54,366,741,659.30</b>	<b>47,059,626,270.20</b>

法定代表人:刘世春

总经理:高靓

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

2014年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		500,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,434,380,437.77	860,355,865.15
预收款项		447,840,312.34	5,249,126,361.67
应付职工薪酬		131,276,166.72	114,474,869.45
应交税费		1,510,889,045.54	902,243,146.15
应付利息			
应付股利			
其他应付款		7,821,175,962.88	6,188,229,290.74
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		10,740,100,000.00	4,509,314,125.65
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>22,585,661,925.25</b>	<b>18,323,743,658.81</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		15,179,410,822.97	13,821,839,476.32
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		467,842,989.56	322,188,138.09
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>15,647,253,812.53</b>	<b>14,144,027,614.41</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>38,232,915,737.78</b>	<b>32,467,771,273.22</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		2,988,929,907.00	3,027,079,809.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,394,921,847.15	7,608,946,797.92
减：库存股			
其他综合收益		41,817,337.75	27,117,596.90
专项储备			
盈余公积		1,093,850,884.58	840,229,285.71
一般风险准备			
未分配利润		4,614,305,945.04	3,088,481,507.45
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>16,133,825,921.52</b>	<b>14,591,854,996.98</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>54,366,741,659.30</b>	<b>47,059,626,270.20</b>

法定代表人：刘世春

总经理：高靓

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

2014 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业收入</b>	十五、4	11,715,772,945.94	7,372,094,421.79
减: 营业成本	十五、4	7,930,431,534.44	4,860,766,714.50
营业税金及附加		1,022,586,533.11	852,057,627.51
销售费用		62,222,503.31	63,685,343.99
管理费用		279,526,578.10	218,372,961.17
财务费用		189,079,470.99	-84,046,515.23
资产减值损失		19,473,082.52	71,796.00
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		587,502,944.16	18,098,353.29
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、5	368,296,821.23	241,284,573.63
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		3,168,253,008.86	1,720,569,420.77
加: 营业外收入		106,627,841.06	19,225,547.09
其中: 非流动资产处置利得		21,221.72	
减: 营业外支出		2,354,568.11	490,000.00
其中: 非流动资产处置损失		218,996.29	167,439.56
<b>三、利润总额(亏损以“-”号填列)</b>		3,272,526,281.81	1,739,304,967.86
减: 所得税费用		736,310,293.10	396,817,287.31
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		2,536,215,988.71	1,342,487,680.55
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		14,699,740.85	2,008,367.41
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		14,699,740.85	2,008,367.41
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		14,699,740.85	2,008,367.41
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		2,550,915,729.56	1,344,496,047.96

法定代表人: 刘世春

总经理: 高靓

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

2014 年度

金额单位:人民币元

项 目	注 释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,959,179,935.25	6,833,731,139.74
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		27,833,518,650.70	25,935,751,447.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>33,792,698,585.95</b>	<b>32,769,482,587.73</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,719,395,299.99	1,339,900,630.58
支付给职工以及为职工支付的现金		174,798,005.27	177,795,488.06
支付的各项税费		849,347,743.95	878,097,294.30
支付的其他与经营活动有关的现金		31,534,794,580.04	30,988,126,430.34
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>34,278,335,629.25</b>	<b>33,383,919,843.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-485,637,043.30</b>	<b>-614,437,255.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		4,000,000,000.00	486,772,570.25
取得投资收益收到的现金		368,296,821.23	241,284,573.63
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		53,860.78	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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,368,350,682.01</b>	<b>728,059,543.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现 金		17,211,689.12	14,417,629.12
投资支付的现金		9,644,404,055.52	946,946,400.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>9,661,615,744.64</b>	<b>961,364,029.12</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,293,265,062.63</b>	<b>-233,304,485.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		15,027,000,000.00	12,805,162,376.32
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>15,027,000,000.00</b>	<b>12,805,162,376.32</b>
偿还债务支付的现金		7,377,805,609.71	10,741,276,674.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,629,447,149.46	1,716,584,821.93
支付的其他与筹资活动有关的现金		252,174,852.77	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>10,259,427,611.94</b>	<b>12,457,861,496.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,767,572,388.06</b>	<b>347,300,879.87</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-41,767.51</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,011,371,485.38</b>	<b>-500,440,860.92</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		5,159,593,209.07	5,660,034,069.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>4,148,221,723.69</b>	<b>5,159,593,209.07</b>

法定代表人: 刘世春

总经理: 高靓

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

2014 年度

金额单位: 人民币元

项 目	本年数											
	股本	其他权益工 具			资本公积	减: 库存 股	其他综合收益	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
		优 先 股	永 续 债	其 他								
一、上年年末余额	3,027,079,809.00				7,608,946,797.92		27,117,596.90		840,229,285.71		3,088,481,507.45	14,591,854,996.98
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				7,608,946,797.92		27,117,596.90		840,229,285.71		3,088,481,507.45	14,591,854,996.98
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）	-38,149,902.00				-214,024,950.77		14,699,740.85		253,621,598.87		1,525,824,437.59	1,541,970,924.54
（一）综合收益总额							14,699,740.85				2,536,215,988.71	2,550,915,729.56
（二）所有者投入和减少资本	-38,149,902.00				-214,024,950.77							-252,174,852.77
1. 所有者投入的普通股	-38,149,902.00				-214,024,950.77							-252,174,852.77
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金 额												
4. 其他												
（三）利润分配									253,621,598.87		-1,010,391,551.12	-756,769,952.25
1. 提取盈余公积									253,621,598.87		-253,621,598.87	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-756,769,952.25	-756,769,952.25
4. 其他												

<b>(四) 所有者权益内部结转</b>											
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											
<b>(五) 专项储备</b>											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
<b>(六) 其他</b>											
<b>四、本期期末余额</b>	2,988,929,907.00			7,394,921,847.15		41,817,337.75		1,093,850,884.58		4,614,305,945.04	16,133,825,921.52

法定代表人：刘世春

总经理：高靓

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

2014 年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年数											
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	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
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年年末余额</b>	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					-25,109,229.49		25,109,229.49					
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	3,027,079,809.00				7,608,946,797.92		25,109,229.49		705,980,517.65		2,334,304,566.31	13,701,420,920.37
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>							2,008,367.41		134,248,768.06		754,176,941.14	890,434,076.61
（一）综合收益总额							2,008,367.41				1,342,487,680.55	1,344,496,047.96
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）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										
<b>(四) 所有者权益内部结转</b>										
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										
<b>(五) 专项储备</b>										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
<b>(六) 其他</b>										
<b>四、本期期末余额</b>	3,027,079,809.00			7,608,946,797.92		27,117,596.90	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：高靓

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**  
**2014 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2014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26.89%。

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。

2014年9月16日,公司2014年度第二次临时股东大会通过了以集中竞价交易方式回购并注销股份的方案,上述方案实施后,公司回购并注销股份38,149,902股,回购资金总额249,999,844.84元,公司股本减至2,988,929,907股。2014年12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人民币2,988,929,907.00元。

公司注册住所为北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦11层。法定代表人为刘世春。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2015年3月27日决议批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、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》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 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、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司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、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、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。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、同一控制下和非同一控制下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）和《企业会计准则第 33 号——合并

财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（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、12“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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （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，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。

公司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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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、12“长期股权投资”或本附注四、9“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、12、（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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同），或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司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。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司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，本公司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。

#### 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。

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；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公司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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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等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，且本公司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，本公司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。本公司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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃

市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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，本公司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。

本公司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

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益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。

本公司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。

### (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。本公司（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) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10、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

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

### (2) 坏账准备的计提方法

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

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司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

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司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。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄分析法组合	应收款项的账龄
合并范围内关联方组合	往来单位性质
投标保证金、备用金组合	款项用途

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄分析法组合	按照账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	无需计提坏账准备
投标保证金、备用金组合	无需计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，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，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，

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。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 11、存货

### （1）存货的分类

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

### （2）存货取得和发出的计价方法

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

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

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

②建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

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

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

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

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

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日, 本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

## 12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资, 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, 其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制, 是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响, 是指本公司对被投资单位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。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本, 按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权, 最终形成同一控制下企业合并的, 应分别是否属于“一揽子交易”进行处理: 属于“一揽子交易”的, 将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的, 在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本, 长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付

对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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，如本公司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，本公司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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### 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股东权益；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、5、（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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外

的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 13、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。

本集团投资性房地产本身有交易价格时，由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值；本集团投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

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。

### 14、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

## (2) 各类固定资产的折旧方法

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，本公司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、19“长期资产减值”。

## (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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

本公司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。

## 15、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、19“长期资产减值”。

## 16、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。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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。

## 17、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司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公司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

本公司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、19“长期资产减值”。

## 18、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。

## 19、长期资产减值

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，本公司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。

## 20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 21、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）该义务是本公司承担的现时义务；（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。

## 22、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。

### 23、政府补助

政府补助是指本公司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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

## 24、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，如果本公司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，本公司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，本公司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股东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股东权益，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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 25、租赁

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 26、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

经本公司第七届董事会第七次会议于 2014 年 10 月 24 日决议通过，本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

金额单位：人民币元

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2014年1月1日/2013年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	见注1所述	长期股权投资	-116,670,000.00
		可供出售金融资产	+116,670,000.00
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》	截止2014年1月1日，按公允价值计量的可供出售金融资产累计公允价值变动税后金额10,897,437.16，存货转投资性房地产时公允价值大于账面价值的金额35,053,247.95元	其他综合收益	+45,950,685.11
		资本公积	-45,950,685.11

注 1：执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本

公司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股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。

注 2：《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》将其他综合收益划分为两类：(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。

注 3：《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响，但将导致企业在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

注 4：《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》将导致企业在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

## 27、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）租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### （2）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。

### （3）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。

### （4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

### （5）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。

### （6）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。

#### (7) 递延所得税资产

在很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。

#### (8) 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

### 主要税种及税率

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。
契税	按土地使用权的出售、出让金额3%-5%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

## 六、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 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 年 12 月 31 日，上年指 2013 年度，本年指 2014 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	344,602.96	637,958.80
银行存款	8,052,364,870.54	9,764,105,441.33
其他货币资金	9,210,137.87	9,311,008.53
合 计	8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
其中：存放在境外的款项总额	2,497,160.36	

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,740,509,093.30	100.00	60,546,016.91	3.48	1,679,963,076.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,740,509,093.30	100.00	60,546,016.91	3.48	1,679,963,076.39

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	413,124,792.59	100.00	24,914,888.29	6.03	388,209,904.30
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	388,209,904.30

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	1,445,885,964.75		
3-6个月	7,470,212.84	224,106.46	3.00
6个月-1年	11,564,568.75	693,874.13	6.00
1-2年	171,829,525.54	25,774,428.82	15.00
2-3年	90,129,016.09	27,038,704.82	30.00
3年以上	13,629,805.33	6,814,902.68	50.00
合计	1,740,509,093.30	60,546,016.91	3.48

(2) 本年计提坏账准备金额 35,644,391.40 元。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	13,262.78

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	计提坏账准备金额
法人一	608,860,304.60	0-3个月	34.98	
法人二	327,156,670.00	0-3个月	18.80	
法人三	285,560,700.00	0-3个月	16.41	
法人四	189,429,683.50	0-3个月	10.88	
法人五	128,509,305.73	1-2年	7.38	19,276,395.86
合计	1,539,516,663.83		88.45	19,276,395.86

### 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,820,971,170.29	30.69	3,071,646,575.09	57.41
1至2年	2,150,295,771.27	36.25	44,219,659.20	0.83
2至3年	8,417,108.46	0.14	1,369,865,668.72	25.60
3年以上	1,952,972,510.38	32.92	864,423,220.00	16.16
合计	5,932,656,560.40	100.00	5,350,155,123.01	100.00

注：账龄超过 1 年的预付款项系预付北京中信房地产有限公司的地价款。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
法人一	非关联方	4,010,572,000.00	5年以内	预付地价款
法人二	非关联方	1,270,000,000.00	1年以内	预付收购款
法人三	非关联方	210,000,000.00	1年以内	预付收购款
法人四	非关联方	84,730,000.00	1年以内	预付工程款
法人五	非关联方	50,000,000.00	1年以内	预付款
合 计		<u>5,625,302,000.00</u>		

#### 4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	668,868,334.25	100.00	15,728,381.11	2.35	653,139,953.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	<u>668,868,334.25</u>	<u>100.00</u>	<u>15,728,381.11</u>	<u>2.35</u>	<u>653,139,953.14</u>

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	385,810,917.57	100.00	8,795,091.72	2.28	377,015,825.85
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	<u>385,810,917.57</u>	<u>100.00</u>	<u>8,795,091.72</u>	<u>2.28</u>	<u>377,015,825.85</u>

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	61,462,301.32		
3-6个月	16,302,172.49	489,065.19	3.00
6个月-1年	8,205,302.23	492,318.14	6.00
1-2年	19,411,426.98	2,911,549.04	15.00
2-3年	7,947,040.52	2,383,812.16	30.00
3年以上	18,903,273.15	9,451,636.58	50.00
合计	132,231,516.69	15,728,381.11	11.89

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
投标保证金、备用金组合	536,636,817.56		
合计	536,636,817.56		

(2) 本年计提坏账准备金额 6,933,289.39 元。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、备用金、押金等	562,679,985.14	318,094,027.43
代垫款	53,320,043.24	36,261,971.60
往来款	39,484,626.02	18,328,185.88
其他	13,383,679.85	13,126,732.66
合计	668,868,334.25	385,810,917.57

## (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京市土地整理储备中心	投标保证金	508,200,000.00	0-3个月	75.98	
南昌金寰房地产开发有限公司	往来款	20,937,500.00	0-3个月	3.13	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	往来款	9,044,196.41	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	1.35	1,300,966.84
北京银行总行营业部	租赁保证金	3,786,820.32	3年以上	0.57	1,893,410.16
天津市力拓装饰工程有限公司	往来款	3,112,908.85	3年以内	0.47	466,936.33
合计		545,081,425.58		81.50	3,661,313.33

## 5、存货

### (1) 存货分类

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	37,948,153,467.03	3,142,520,258.12		37,948,153,467.03
开发产品	12,627,676,939.40		175,440,904.48	12,452,236,034.92
出租开发产品	233,814,665.75			233,814,665.75
周转材料	1,319,642.85			1,319,642.85
周转房	10,303,128.38			10,303,128.38
库存商品	1,405,137.97			1,405,137.97
酒店物资	3,855,821.21			3,855,821.21
合 计	50,826,528,802.59	3,142,520,258.12	175,440,904.48	50,651,087,898.11

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	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

## (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			267,641,316.88	281,640,303.72
E6-A	未开工			320,612,909.01	347,958,348.91
生物医药11号地	2012年	2014/2015年	37.33亿	3,162,259,140.80	152,625,000.00
北七家	2010年	2013/2014年	36.08亿	434,593,332.94	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2007年	2009/2021年	114.01亿	978,323,637.42	1,327,905,549.15
重庆金悦城项目	2008年	2012/2014年	10.35亿	95,853,480.36	
重庆融景城项目	2011年	2013/2018年	145.97亿	4,754,542,569.55	3,816,406,213.30
金融街(和平)中心	2012年	2015年	38.85亿	2,283,194,904.05	2,031,599,998.68
金融街(月坛)中心	2012年	2014年	111.11亿	8,427,679,141.44	
天津大都会项目	2010年	2012/2015年	110.70亿	1,978,473,592.69	2,224,187,731.37
三羊居住区居住、商业项目	2008年	2009/2016年	36.00亿	313,772,966.07	327,318,949.64
通州商务园项目	2011年	2012/2016年	35.24亿	664,294,561.46	720,317,062.84
天津世纪中心	2012年	2013/2015年	55.64亿	2,537,753,979.41	1,483,702,660.34
金融大厦	2012年	2016/2017年	4.34亿	160,923,561.61	163,251,317.18
大吉项目	2013年	2015/2018年	181.49亿	1,362,352,648.43	2,722,234,219.89
京西项目	2013年	2015/2017年	82.95亿	4,036,961,294.53	4,532,929,877.40
A5改扩建	2013年	2015年	11.08亿	517,952,931.04	728,449,569.92
重庆巨汇项目	2014年	2016年	7.90亿	288,331,400.00	400,528,297.07
E9精装	2014年	2015年	2.50亿		100,761,999.27
南苑项目	2015年	2017年	70.00亿		4,220,534,189.43
金融街海伦中心项目	2012年	2016年	36.95亿		3,272,075,239.74
天津华苑项目	2014年	2016年	16.37亿		929,669,098.13
天津东丽湖项目	2014年	2020年	20.81亿		752,778,505.03
天津张家窝H地块	2014年	2018年	18.68亿		699,169,926.34
重庆特钢项目	2015年	2016年	15.00亿		323,030,336.16
重庆巴渝老街项目	2014年	2016年	19.00亿		776,788.62
荔湾区广钢新城一期项目	2015年	2017年	49.58亿		3,252,202,236.15
荔湾区广钢新城二期项目	2015年	2017年	86.42亿		1,647,402,117.10
番禺市桥项目	2014年	2016年	15.00亿		865,382,293.34
萝岗长岭居项目	2014年	2016年	12.89亿		606,951,138.31
合计				32,601,881,867.69	37,948,153,467.03

## (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	752,913.55		250,971.18	501,942.37
金阳大厦	1997年	3,373,654.42			3,373,654.42
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	2009/2014年	2,436,084,387.78	136,153,393.05	369,774,492.38	2,202,463,288.45
重庆嘉年华项目	2005年	21,240,741.44			21,240,741.44
重庆金融中心	2010/2011年	15,092,333.97		8,284,547.89	6,807,786.08
重庆融城华府项目	2011年	19,386,464.55		9,584,951.64	9,801,512.91
津门项目	2010/2011年	91,934,927.51		183,986.14	91,750,941.37
津塔项目	2010/2011年	131,019,826.41			131,019,826.41
三羊居住区居住、商业项目	2009/2014年	184,604,433.29	22,693,290.62	54,410,989.57	152,886,734.34
德胜国际中心	2009年	33,602,181.58			33,602,181.58
大兴区黄村镇孙村项目	2012年	207,962,704.67		155,696,436.55	52,266,268.12
通州商务园项目	2012/2014年	658,358,459.49	5,395,479.00	222,648,797.19	441,105,141.30
天津大都会项目	2012/2013年	1,799,537,408.32		587,876,931.20	1,211,660,477.12
重庆金悦城项目	2012/2014年	169,744,501.50	118,203,940.20	235,953,819.72	51,994,621.98
天津世纪中心	2013/2014年	1,034,149,478.77	1,822,665,987.36	1,181,401,287.98	1,675,414,178.15
衙门口住宅项目	2013年	118,125,658.34		107,785,449.30	10,340,209.04
北七家	2013/2014年	367,883,035.95	19,207,779.20	318,424,861.66	68,665,953.49
重庆融景城项目	2013/2014年	2,603,299,682.20	1,830,601,474.00	797,548,932.52	3,636,352,223.68
金融街(月坛)中心	2014年		9,511,305,013.95	7,515,898,908.93	1,995,406,105.02
生物医药基地11号地	2014年		3,455,728,798.17	3,174,750,916.55	280,977,881.62
金融街(和平)中心	2014年		702,345,243.71	361,215,475.09	341,129,768.62
合计		9,929,627,391.15	17,624,300,399.26	15,101,691,755.49	12,452,236,034.92

## (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	49,890,457.14		2,029,473.12	47,860,984.02
B5富凯大厦地下	16,199,126.44		459,288.96	15,739,837.48
C6通泰大厦	71,318,861.23		2,213,374.32	69,105,486.91
F4-D(北)	5,535,555.51		135,013.56	5,400,541.95
G2-6/7	205,392.03		5,745.24	199,646.79
B1地下	52,075,856.29		1,385,200.92	50,690,655.37
重庆嘉年华	5,104,337.50		79,722.17	5,024,615.33
凤池岛酒店公寓底层商铺	40,774,745.10		981,847.20	39,792,897.90
合计	241,104,331.24		7,289,665.49	233,814,665.75

## (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	
重庆融景城项目		175,440,904.48			175,440,904.48
合 计		175,440,904.48			175,440,904.48

注：截至 2014 年 12 月 31 日重庆融景城项目可变现净值低于账面成本，计提存货跌价准备 175,440,904.48 元。

## 6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴营业税	424,269,370.33	648,776,709.12
预缴土地增值税	382,704,246.55	332,437,555.36
预缴企业所得税	264,146,226.60	239,263,595.92
预缴城建税	29,151,420.41	42,473,123.66
预缴教育费附加	20,903,429.77	31,479,544.54
信托投资计划	313,687,429.75	313,687,429.75
其他	5,732,749.46	5,540,120.07
合计	1,440,594,872.87	1,613,658,078.42

## 7、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	153,610,874.38		153,610,874.38
其中：按公允价值计量的	35,540,874.38		35,540,874.38
按成本计量的	118,070,000.00		118,070,000.00
现金流量套期工具			
其他			
合 计	153,610,874.38		153,610,874.38

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	132,611,219.92		132,611,219.92
其中：按公允价值计量的	15,941,219.92		15,941,219.92
按成本计量的	116,670,000.00		116,670,000.00
现金流量套期工具			
其他			
合 计	132,611,219.92		132,611,219.92

### (2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	1,411,303.70
公允价值	35,540,874.38
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	25,597,178.01
已计提减值金额	

### (3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
北京通州商务园开发建设有 限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
北京产权交易所有限公司	16,670,000.00			16,670,000.00
北京慕田峪长城施必得滑道 娱乐有限公司		1,400,000.00		1,400,000.00
合 计	116,670,000.00	1,400,000.00		118,070,000.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
北京通州商务园开发建设有限公司					18.75	
北京产权交易所有限公司					11.06	3,152,100.00
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司					20.00	2,000,000.00
合计						5,152,100.00

## 8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京石开房地产开发有限公司	31,970,119.36			414,068.33		
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	4,556,863.33					
合计	36,526,982.69			414,068.33		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京石开房地产开发有限公司				32,384,187.69	
北京博览奇石旅游开发有限责任公司				4,556,863.33	
合计				36,941,051.02	

## 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	11,468,776,338.52	2,650,850,120.94		14,119,626,459.46
减: 投资性房地产减值准备				
合 计	11,468,776,338.52	2,650,850,120.94		14,119,626,459.46

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加		本年减少		年末公允价值
		购 置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	处 置	
一、成本合计	6,128,954,637.60		1,621,175,674.39			7,750,130,311.99
房屋建筑物	6,128,954,637.60		1,621,175,674.39			7,750,130,311.99
二、公允价值变动合计	5,339,821,700.92			1,029,674,446.55		6,369,496,147.47
房屋建筑物	5,339,821,700.92			1,029,674,446.55		6,369,496,147.47
三、账面价值合计	11,468,776,338.52		1,621,175,674.39	1,029,674,446.55		14,119,626,459.46
房屋建筑物	11,468,776,338.52		1,621,175,674.39	1,029,674,446.55		14,119,626,459.46

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。金融街购物中心、金树街底商、A5 写字楼（金融街中心）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；E2 四合院位于北京西城区白塔寺地区；美晟国际广场项目位于北京市西单地区，金融街（月坛）中心位于北京西城区月坛南街；德胜国际中心位于西城区德外大街西侧；津塔写字楼及商业（天津环球金融中心）位于天津城市中心区。

②公司投资性房地产本身有交易价格时，由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值；公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为公允价值。

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。

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
金融街（月坛）中心	2,136,546,663.81	正在办理中
美晟国际广场项目	1,915,505,813.04	正在办理中
合 计	4,052,052,476.85	

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加			本年减少		年末余额
		购置	在建工程转入	企业合并增加	处置或报废	其他转出	
一、原值合计	3,090,685,360.20	57,373,971.72	310,449,123.33	230,688.00	9,171,839.21		3,449,567,304.04
其中：房屋及建筑物	2,771,989,230.11	12,021,657.97	310,449,123.33				3,094,460,011.41
运输工具	29,371,603.04	2,229,048.61		154,756.00	945,078.69		30,810,328.96
办公设备	45,175,182.77	5,109,398.67			2,458,436.87		47,826,144.57
运营设备	228,194,522.66	34,828,338.76			5,668,904.64		257,353,956.78
其他	15,954,821.62	3,185,527.71		75,932.00	99,419.01		19,116,862.32
二、累计折旧和摊销	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	处置或报废	其他转出	—
累计折旧和摊销合计	486,878,684.52	99,261,577.34		159,296.87	8,299,192.13		578,000,366.60
其中：房屋及建筑物	287,109,655.88	64,989,286.08					352,098,941.96
运输工具	19,806,660.92	2,596,467.54		87,581.76	607,319.24		21,883,390.98
办公设备	25,716,468.83	4,841,277.52			2,167,769.11		28,389,977.24
运营设备	140,135,764.36	26,318,660.52			5,432,660.62		161,021,764.26
其他	14,110,134.53	515,885.68		71,715.11	91,443.16		14,606,292.16
三、减值准备	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	处置或报废	其他转出	—
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							
四、账面价值合计	2,603,806,675.68						2,871,566,937.44
其中：房屋及建筑物	2,484,879,574.23						2,742,361,069.45
运输工具	9,564,942.12						8,926,937.98
办公设备	19,458,713.94						19,436,167.33
运营设备	88,058,758.30						96,332,192.52
其他	1,844,687.09						4,510,570.16

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
慕田峪房屋建筑物	309,934,573.88	尚在办理中
美晟国际广场项目	22,582,125.12	尚在办理中
融景城配套设施	15,195,541.52	尚在办理中
凤池岛办公楼	9,411,439.99	尚在办理中
金悦城配套设施	6,211,914.44	尚在办理中
合 计	363,335,594.95	

(3)截至 2014 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

## (1) 在建工程情况

项 目	年 末 余 额			年 初 余 额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
慕田峪综合服务区				85,891,875.79		85,891,875.79
慕田峪景观改造	2,975,000.64		2,975,000.64			
合 计	2,975,000.64		2,975,000.64	85,891,875.79		85,891,875.79

## (2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初数	本年增加数	本年转入固定资 产数	其他减少 数	年末数
慕田峪综合服务区	85,891,875.79	218,324,997.88	304,216,873.67		
合 计	85,891,875.79	218,324,997.88	304,216,873.67		

(续)

工程名称	工程累计投 入占预算的 比例(%)	工程进度 (%)	利息资本化累 计金额	其中:本年利 息资本化金 额	本年利息资 本化率(%)	资金来源
慕田峪综合服务区	100.00	100.00				自有资金
合 计	100.00					

## 12、无形资产

项 目	年初余额	本年增加金额			本年减少金额		年末余额
		购置	内部研发	企业合并增加	处置	其他转出	
一、账面原值	949,553,018.35	18,950,366.58			128,560.00		968,374,824.93
土地及海域使用权	909,118,677.50						909,118,677.50
软件系统	40,434,340.85	18,950,366.58			128,560.00		59,256,147.43
二、累计摊销	—	本年摊销	直接转入	企业合并增加	处置	其他转出	—
累计摊销合计	132,441,606.73	27,100,706.28			40,713.00		159,501,600.01
土地及海域使用权	114,767,538.26	19,782,279.67					134,549,817.93
软件系统	17,674,068.47	7,318,426.61			40,713.00		24,951,782.08
三、减值准备	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	处置	其他转出	—
减值准备合计							
土地及海域使用权							
软件系统							
四、账面价值合计	817,111,411.62						808,873,224.92
土地及海域使用权	794,351,139.24						774,568,859.57
软件系统	22,760,272.38						34,304,365.35

**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		2,780,111.23	445,610.89		2,334,500.34	
合计		2,780,111.23	445,610.89		2,334,500.34	

**14、递延所得税资产/递延所得税负债****(1) 递延所得税资产明细**

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	248,205,389.08	62,051,347.28	32,943,417.92	8,235,854.48
出租开发产品摊销	23,429,191.08	5,857,297.77	23,429,191.08	5,857,297.77
可抵扣亏损	451,431,077.17	112,857,769.29	302,307,954.28	75,576,988.57
结转以后年度抵扣的费用	182,917,545.19	45,729,386.29	4,340,793.56	1,085,198.39
已预提尚未支付的各项费用及递延收益	2,909,284,623.15	727,321,155.79	1,258,941,803.04	314,735,450.76
合计	3,815,267,825.67	953,816,956.42	1,621,963,159.88	405,490,789.97

**(2) 递延所得税负债明细**

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	34,129,570.68	8,532,392.69	14,529,916.32	3,632,479.08
投资性房地产公允价值变动	6,920,762,258.40	1,730,190,564.61	5,909,188,785.68	1,477,297,196.42
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
小计	6,961,573,063.12	1,740,393,265.81	5,930,399,936.04	1,482,599,984.01

**15、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	6,015,489.67	6,182,586.67
B5地下人防车库	地下人防车库	26,792,889.66	27,563,908.14
B7地下人防车库	地下人防车库	19,832,095.78	21,691,354.78
F2地下人防车库	地下人防车库	33,884,636.53	36,708,943.57
F7/9地下人防车库	地下人防车库	131,807,539.80	135,299,130.24
合 计		218,332,651.44	227,445,923.40

**16、短期借款**

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	30,000,000.00	530,000,000.00
信用借款	500,000,000.00	730,000,000.00
合 计	530,000,000.00	1,260,000,000.00

注：保证借款系子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司向银行借款 3,000 万元，由本公司提供全额保证担保，担保期限 2014 年 12 月至 2015 年 12 月。

**17、应付账款**

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	2,397,238,812.16	3,373,266,964.52
1-2年	1,012,153,521.41	342,156,048.73
2-3年	160,045,536.80	88,555,876.24
3年以上	463,296,840.91	466,370,949.38
合 计	4,032,734,711.28	4,270,349,838.87

注：公司的应付账款主要系房地产项目预提的工程成本和费用。

**18、预收款项**

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	7,260,701,914.59	9,535,213,517.99
1-2年	1,242,836,182.98	2,315,460,121.08
2-3年	224,673,717.09	36,535,799.46
3年以上	84,238,548.72	47,728,821.12
合 计	8,812,450,363.38	11,934,938,259.65

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
法人一	550,600,000.00	项目尚未竣工决算
法人二	188,410,000.00	项目尚未竣工决算
法人三	152,550,000.00	项目尚未竣工决算
自然人一	33,530,000.00	项目尚未竣工决算
法人四	29,163,920.00	预收租金分期结转
合 计	954,253,920.00	

## (3) 大额预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间
大吉项目	1,240,900,000.00	5,574,199,520.00	2015/2018年
重庆融景城项目	430,948,698.50	926,810,489.14	2013/2018年
金融街(和平)中心	493,137,416.00	751,351,393.10	2015年
E9精装		205,792,000.00	2015年
天津世纪中心	1,229,342,435.43	186,154,491.83	2013/2015年
通州商务园项目	254,946,057.33	163,553,440.91	2012/2016年
生物医药11号地	1,854,589,467.00	161,906,307.20	2014/2015年
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	169,201,653.23	109,027,865.23	2009/2021年
天津大都会项目	432,207,664.35	104,409,544.55	2012/2015年
金融街(月坛)中心	4,628,995,840.00	68,148,772.30	2014年
三羊居住区居住、商业项目	61,130,088.35	57,939,213.00	2009/2016年
京西项目		51,743,825.00	2015/2017年
北七家	483,283,603.00	28,942,490.00	2013/2014年
大兴区黄村镇孙村项目	116,465,036.00	17,850,558.00	2012年
衙门口住宅项目	30,989,659.00	9,931,366.00	2010/2013年
天津张家窝H地块		2,702,493.00	2018年
重庆金悦城项目	145,078,731.50	1,820,232.00	2012/2014年
合计	11,571,216,349.69	8,422,284,001.26	

**19、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	176,398,184.03	633,716,776.73	607,526,399.44	202,588,561.32
二、离职后福利-设定提存计划	2,078,481.97	65,567,433.43	64,524,231.35	3,121,684.05
三、辞退福利		40,536.00	40,536.00	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	178,476,666.00	699,324,746.16	672,091,166.79	205,710,245.37

**(2) 短期薪酬列示**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	157,729,018.48	548,946,024.45	527,581,616.55	179,093,426.38
2、职工福利费		7,717,801.03	7,717,801.03	
3、社会保险费	1,985,973.51	24,846,395.88	26,171,450.65	660,918.74
其中：医疗保险费	1,953,340.45	22,222,434.78	23,566,624.92	609,150.31
工伤保险费	19,390.67	1,156,867.76	1,148,213.10	28,045.33
生育保险费	13,242.39	1,467,093.34	1,456,612.63	23,723.10
4、住房公积金	473,887.88	33,013,508.07	32,955,842.02	531,553.93
5、工会经费和职工教育经费	16,209,304.16	19,193,047.30	13,099,689.19	22,302,662.27
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	176,398,184.03	633,716,776.73	607,526,399.44	202,588,561.32

**(3) 设定提存计划列示**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	1,800,978.10	52,952,601.72	52,111,323.57	2,642,256.25
2、失业保险费	43,345.56	2,646,395.53	2,625,756.60	63,984.49
3、企业年金缴费	234,158.31	9,968,436.18	9,787,151.18	415,443.31
合 计	2,078,481.97	65,567,433.43	64,524,231.35	3,121,684.05

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的一定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资

产的成本。

## 20、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
营业税	309,149,109.76	206,107,728.07
城建税	21,422,077.14	13,733,365.35
增值税	-973,051.72	-123,883.22
土地增值税	1,628,613,437.25	1,458,005,626.30
企业所得税	799,798,327.49	815,377,894.59
个人所得税	6,531,746.93	5,055,111.33
房产税	1,240,130.07	1,340,143.39
土地使用税	43,811.04	2,047,619.61
教育费附加	16,391,226.00	10,497,412.35
其他	1,404,463.62	2,115,204.56
合 计	2,783,621,277.58	2,514,156,222.33

## 21、其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	4,272,520,874.23	452,119,251.14
1至2年	212,945,688.32	204,074,542.93
2至3年	84,735,486.35	139,250,793.00
3年以上	281,175,882.80	235,388,125.83
合 计	4,851,377,931.70	1,030,832,712.90

### (2) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	3,876,740,603.85	342,074,623.99
投标、租赁保证金等	342,279,602.35	209,332,406.50
代收代缴契税、维修基金等	199,680,924.55	283,183,467.96
担保费	89,754,317.12	67,707,921.91
违约金	81,257,901.86	81,257,901.86
其他	261,664,581.97	47,276,390.68
合 计	4,851,377,931.70	1,030,832,712.90

## (3) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
天津保利香槟房地产开发有限公司	219,665,569.28	股东借款利息
美晟国际广场项目延迟交房违约金	81,257,901.86	违约金
平安信托有限责任公司	33,319,060.27	股东借款利息
天津和融晟华投资有限公司	20,700,000.00	往来款
拉法耶特百货(北京)有限公司	10,000,000.00	租赁保证金
合 计	364,942,531.41	

## 22、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款(附注六、23)	12,003,315,106.95	2,668,961,250.00
1年内到期的应付债券		3,420,837,169.29
合 计	12,003,315,106.95	6,089,798,419.29

## 23、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	1,520,000,000.00	
抵押借款	23,002,687,558.04	14,719,632,789.63
保证借款	6,145,000,000.00	7,440,100,000.00
信用借款	7,160,600,000.00	3,363,000,000.00
减：一年内到期的长期借款(附注六、22)	12,003,315,106.95	2,668,961,250.00
合 计	25,824,972,451.09	22,853,771,539.63

注：①质押借款系本公司以子公司上海杭钢嘉杰置业有限公司 100%股权向银行提供质押担保。

②抵押借款明细详见“附注六、43 所有权或使用权受限制的资产”。

③保证借款均由北京金融街投资(集团)有限公司提供担保，详见“附注十一、5、

(3) 关联担保情况”。

## 24、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	2,686,704	0.09					2,686,704	0.09
其中：境内法人持股	2,686,704	0.09					2,686,704	0.09
境内自然人持股								
4. 外资持股								
其中：境外法人持股								
境外自然人持股								
有限售条件股份合计	2,686,704	0.09					2,686,704	0.09
二、无限售条件股份								
1. 人民币普通股	3,024,393,105	99.91			-38,149,902	-38,149,902	2,986,243,203	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	3,024,393,105	99.91			-38,149,902	-38,149,902	2,986,243,203	99.91
三、股份总数	3,027,079,809	100.00			-38,149,902	-38,149,902	2,988,929,907	100.00

注：根据公司 2014 年第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，公司实施以集中竞价交易方式回购并注销股份的方案。2014 年 11 月，公司回购并注销 38,149,902 股，公司股本减至 2,988,929,907 股。

## 25、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	7,288,590,500.81	2,348,881.98	214,024,950.77	7,076,914,432.02
其他资本公积	26,445,302.73			26,445,302.73
合 计	7,315,035,803.54	2,348,881.98	214,024,950.77	7,103,359,734.75

注：①本期少数股东增资产生资本溢价 2,348,881.98 元，详见附注八、2。

②根据公司 2014 年第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，公司实施以集中竞价交易方式回购并注销股份的方案，冲减资本溢价 214,024,950.77 元。

## 26、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	45,950,685.11	19,599,654.46		4,899,913.61	14,699,740.85		60,650,425.96
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	10,897,437.16	19,599,654.46		4,899,913.61	14,699,740.85		25,597,178.01
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	35,053,247.95						35,053,247.95
其他综合收益合计	45,950,685.11	19,599,654.46		4,899,913.61	14,699,740.85		60,650,425.96

## 27、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	840,229,285.71	253,621,598.87		1,093,850,884.58
合 计	840,229,285.71	253,621,598.87		1,093,850,884.58

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。

## 28、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	11,053,242,136.53	8,750,035,619.42	
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	11,053,242,136.53	8,750,035,619.42	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	2,927,455,188.84	2,891,517,256.52	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	253,621,598.87	134,248,768.06	母公司净利润的10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	756,769,952.25	454,061,971.35	
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	12,970,305,774.25	11,053,242,136.53	

注：根据 2014 年 4 月 18 日经本公司 2013 年度股东大会批准的《公司 2013 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 2013 年 12 月 31 日的公司总股本 3,027,079,809 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.5 元(含税)，共计 756,769,952.25 元。

## 29、营业收入和营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	22,033,097,617.77	19,882,069,867.58
其他业务收入	2,788,121.21	502,125.54
<b>营业收入合计</b>	<b>22,035,885,738.98</b>	<b>19,882,571,993.12</b>
主营业务成本	15,284,694,681.43	12,421,380,715.83
其他业务成本	2,730,681.10	29,940.35
<b>营业成本合计</b>	<b>15,287,425,362.53</b>	<b>12,421,410,656.18</b>

## (2) 主营业务（业务分部）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	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
房产开发	20,782,542,685.44	14,848,562,238.00	18,768,230,824.49	12,016,216,547.55
物业出租	697,265,343.58	66,581,490.18	673,013,088.65	102,252,642.79
物业经营	511,675,069.97	337,642,896.62	432,695,756.10	300,062,742.89
其他收入	41,614,518.78	31,908,056.63	2,571,036.14	
合 计	<b>22,033,097,617.77</b>	<b>15,284,694,681.43</b>	<b>19,882,069,867.58</b>	<b>12,421,380,715.83</b>

## 30、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	1,107,294,418.62	1,004,654,433.34
城市维护建设税	71,906,061.00	64,185,791.30
教育费附加	55,224,895.06	49,639,668.68
土地增值税	585,679,398.79	1,104,084,588.95
其他	1,828,146.69	3,182,063.46
合 计	<b>1,821,932,920.16</b>	<b>2,225,746,545.73</b>

## 31、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	111,635,849.37	114,188,901.58
办公事务及业务活动费	236,425,187.90	246,128,667.72
其他	27,112,301.63	24,038,138.65
合 计	<b>375,173,338.90</b>	<b>384,355,707.95</b>

## 32、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	307,829,851.71	218,074,096.57
办公事务及业务活动费	120,571,605.49	81,045,506.70
物业管理租赁费	43,501,957.39	43,723,972.40
税金	122,733,395.54	126,454,474.04
其他	28,489,593.75	24,222,631.89
合 计	623,126,403.88	493,520,681.60

### 33、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,703,043,251.19	2,166,707,811.61
减：利息收入	142,098,629.13	168,307,577.48
减：利息资本化金额	1,921,920,596.84	1,795,043,931.86
汇兑损益	60,010.40	-32,124.78
减：汇兑损益资本化金额		
其他	7,912,174.86	11,763,140.89
合 计	646,996,210.48	215,087,318.38

### 34、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	42,577,680.79	-6,896,739.07
存货跌价损失	175,440,904.48	-208,757,200.00
合 计	218,018,585.27	-215,653,939.07

### 35、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,029,674,446.55	228,684,394.63
合 计	1,029,674,446.55	228,684,394.63

### 36、投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	414,068.33	-6,661.56
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,344,450.68	2,069,781.55
银行保本理财产品取得的投资收益	17,597,260.28	
信托投资计划取得的投资收益		97,899,542.40
合计	23,355,779.29	99,962,662.39

### 37、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
征地补偿款	104,000,000.00		104,000,000.00
非流动资产处置利得合计	103,198.67	49,946,129.45	103,198.67
其中: 固定资产处置利得	103,198.67	49,946,129.45	103,198.67
政府补助 (详见下表)	1,799,010.33	31,243,376.27	1,799,010.33
其他	13,247,545.95	10,623,005.67	13,247,545.95
合计	119,149,754.95	91,812,511.39	119,149,754.95

注: 征地补偿款系收取中国人民银行机关事务管理局的补偿款。

其中, 计入当期损益的政府补助:

补助项目	本年发生额	上年发生额	与收益相关
西城区金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	
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	
政府税源奖励款	1,320,000.00		1,320,000.00
现代服务业引导资金	300,000.00		300,000.00
区级社会保险补贴、岗位补贴	179,010.33		179,010.33
合计	1,799,010.33	31,243,376.27	1,799,010.33

### 38、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	383,846.01	167,439.56	383,846.01
其中：固定资产处置损失	383,846.01	167,439.56	383,846.01
违约金	2,054,811.43	63,693,309.39	2,054,811.43
对外捐赠支出	154,000.00	495,146.40	154,000.00
其他	13,672,842.78	127,564.03	13,672,842.78
合 计	16,265,500.22	64,483,459.38	16,265,500.22

### 39、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

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	1,399,630,942.38	1,322,548,071.36
递延所得税调整	-293,041,370.15	-128,501,810.79
合 计	1,106,589,572.23	1,194,046,260.57

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	4,219,127,398.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,054,781,849.58
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	22,070,978.07
非应税收入的影响	-1,439,629.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,460,253.28
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	25,716,121.05
所得税费用	1,106,589,572.23

### 40、其他综合收益

详见附注六、26。

### 41、现金流量表项目

#### (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	877,784,696.06	178,423,129.96
利息收入	142,098,629.13	168,307,577.48
政府补贴收入	1,799,010.33	31,243,376.27
征地补偿款	104,000,000.00	
其他	13,099,385.81	15,819,051.56
合 计	1,138,781,721.33	393,793,135.27

## (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	645,339,993.28	561,954,379.64
营业费用-大额	299,621,732.71	286,255,144.33
管理费用-大额	120,840,076.20	154,252,787.93
金融机构手续费	7,912,174.86	11,763,140.89
其他	21,083,256.26	15,272,746.22
合 计	1,094,797,233.31	1,029,498,199.01

## (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
回购股份支付价款及相关费用	252,174,852.77	
合 计	252,174,852.77	

## 42、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	3,112,537,826.10	3,520,034,870.81
加: 资产减值准备	218,018,585.27	-215,653,939.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	99,261,577.34	124,012,255.95
无形资产摊销	27,100,706.28	24,887,864.05
长期待摊费用摊销	445,610.89	14,761.84
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)	280,647.34	-49,778,689.89
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,029,674,446.55	-228,684,394.63
财务费用(收益以“-”号填列)	781,182,664.75	371,631,754.97
投资损失(收益以“-”号填列)	-23,355,779.29	-99,962,662.39
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-548,326,166.45	-191,016,851.29
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	252,893,368.19	62,938,887.82
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,002,955,072.51	-3,070,491,638.75
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,139,603,190.40	-3,049,477,605.41
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,931,013,995.84	-104,407,246.25
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-321,179,673.20</b>	<b>-2,905,952,632.24</b>
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
减: 现金的年初余额	9,774,054,408.66	11,380,518,595.11
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,712,134,797.29</b>	<b>-1,606,464,186.45</b>

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
<b>本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物</b>	4,181,558,507.37
其中：上海杭钢嘉杰实业有限公司	3,069,844,055.52
天津恒通华创置业有限公司	882,641,100.00
天津紫宸庄园置业有限公司	229,073,351.85
<b>减：购买日子公司持有的现金及现金等价物</b>	4,082,096.03
其中：上海杭钢嘉杰实业有限公司	3,834,235.80
天津恒通华创置业有限公司	213,909.22
天津紫宸庄园置业有限公司	33,951.01
<b>加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物</b>	
<b>取得子公司支付的现金净额</b>	4,177,476,411.34

## (3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
<b>一、现金</b>	8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
其中：库存现金	344,602.96	637,958.80
可随时用于支付的银行存款	8,052,364,870.54	9,764,105,441.33
可随时用于支付的其他货币资金	9,210,137.87	9,311,008.53
<b>二现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、年末现金及现金等价物余额</b>	8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### 43、所有权或使用权受限制的资产

用于抵押担保的资产	年末账面价值	科目	受限原因
F2项目部分土地使用权和房屋所有权	400,093,663.66	无形资产、 固定资产	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,288,273,961.52	投资性房地产	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	645,956,890.88	投资性房地产	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	72,788,305.93	存货	用于借款抵押
金融街（月坛）中心土地使用权和房屋所有权	4,131,952,768.83	存货、投资 性房地产	用于借款抵押
A5土地使用权和房屋所有权	2,903,605,961.81	投资性房地产	用于借款抵押
里兹酒店土地使用权和房屋所有权	516,500,550.67	无形资产、 固定资产	用于借款抵押
通州商务园项目部分土地使用权	615,189,293.69	存货	用于借款抵押
天津世纪中心土地使用权及在建工程	3,166,247,653.90	存货	用于借款抵押
金融街（和平）中心部分地块土地及在建工程	2,447,799,536.88	存货	用于借款抵押
天津大都会项目部分土地使用权及在建工程	2,256,588,755.81	存货	用于借款抵押
津门酒店部分土地使用权和房屋所有权	880,654,686.69	无形资产、 固定资产	用于借款抵押
惠州部分土地使用权及在建工程	1,264,434,932.40	存货	用于借款抵押
重庆融景城项目部分土地使用权及在建工程	1,465,363,810.24	存货	用于借款抵押
南宫项目土地使用权及在建工程	742,891,740.40	存货	用于借款抵押
金融街海伦中心项目在建工程	2,372,286,136.15	存货	用于借款抵押

### 44、外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			2,702,698.48
其中：美元	405,328.80	6.1190	2,480,206.93
港元	282,027.56	0.7889	222,491.55

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### （1）本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
上海杭钢嘉杰实业有限公司	2014年4月	1,967,691,430.11	100.00	现金购买	2014年4月
天津恒通华创置业有限公司	2014年5月	238,325,100.00	90.00	现金购买	2014年5月
天津紫宸庄园置业有限公司	2014年9月	358,158,482.85	51.00	现金购买	2014年9月

(续)

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海杭钢嘉杰实业有限公司	取得控制权		-6,055,113.93
天津恒通华创置业有限公司	取得控制权		-1,011,972.17
天津紫宸庄园置业有限公司	取得控制权		-593,474.01

## (2) 合并成本及商誉

项目	上海杭钢嘉杰实业有限公司	天津恒通华创置业有限公司	天津紫宸庄园置业有限公司
合并成本:			
现金	1,967,691,430.11	238,325,100.00	358,158,482.85
合并成本合计	1,967,691,430.11	238,325,100.00	358,158,482.85
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	1,967,691,430.11	238,325,100.00	358,158,482.85
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额			

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海杭钢嘉杰实业有限公司		天津恒通华创置业有限公司		天津紫宸庄园置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	3,834,235.80	3,834,235.80	213,909.22	213,909.22	33,951.01	33,951.01
预付账款					26,094,290.80	26,094,290.80
其他应收款					2,335,564.40	2,335,564.40
存货	3,067,675,655.52	2,167,886,551.93	908,907,757.45	944,102,090.78	740,965,766.34	184,211,255.60
固定资产					71,391.13	71,391.13
长期待摊费用					1,291,666.65	1,291,666.65
递延所得税资产	2,391,428.10	2,391,428.10				
负债:						
应付账款					648,000.00	648,000.00
应交税费	297,263.90	297,263.90			1,287.65	1,287.65
其他应付款	1,105,912,625.41	1,105,912,625.41	644,316,000.00	644,316,000.00	67,871,807.68	67,871,807.68
净资产	1,967,691,430.11	1,067,902,326.52	264,805,666.67	300,000,000.00	702,271,535.00	145,517,024.26
减: 少数股东权益			26,480,566.67	30,000,000.00	344,113,052.15	71,303,341.89
取得的净资产	1,967,691,430.11	1,067,902,326.52	238,325,100.00	270,000,000.00	358,158,482.85	74,213,682.37

## 2、其他原因的合并范围变动

### (1) 本期新设 5 家二级子公司

经北京市工商行政管理局西城分局批准，公司出资设立金融街融辰（北京）置业有限公司，于 2014 年 1 月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的 110102016740983 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 3,000 万元，实收资本为人民币 3,000 万元，本公司持股比例为 100%。

公司本期在香港设立金融街控股（香港）有限公司，于 2014 年 1 月取得香港公司注册处颁发的 2029777 号公司注册证书，注册资本为 980 万美元，截止 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 73.25 万美元，本公司持股比例为 100%。

经广州市工商行政管理局荔湾分局批准，公司出资设立金融街广州置业有限公司，于 2014 年 3 月取得广州市工商行政管理局荔湾分局换发的 440103000194949 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 100,000 万元，实收资本为人民币 100,000 万元，本公司持股比例为 100%。

经上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局批准，公司出资设立金融街（上海）投资有限公司，于 2014 年 4 月取得上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局换发的 310141000073280 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为人民币 1,000 万元，本公司持股比例为 100%。

经广州市工商行政管理局萝岗分局批准，公司出资设立广州金融街融展置业有限公司，于 2014 年 8 月取得广州市工商行政管理局萝岗分局换发的 440108000094003 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，本公司持股比例为 100%。

### (2) 本期新设 8 家三级子公司

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立金融街重庆融航置业有限公司，于 2014 年 7 月取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局换发的 500106002950980 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，金融街重庆置业有限公司持股比例为 100%。

经北京市工商行政管理局怀柔分局批准，由非全资子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司出资设立北京慕田峪兴旺商品市场有限公司，于 2014 年 7 月取得北京市工商行政管理局怀柔分局换发的 110116017505466 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10 万元，实收资本为人民币 10 万元，北京市慕田峪长城旅游服务有限公司持股比例为 100%。

经广州市工商行政管理局番禺分局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司出资设立广州融御置业有限公司，于 2014 年 7 月取得广州市工商行政管理局番禺分局

分局换发的 440126000473501 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，金融街广州置业有限公司持股比例为 100%。

经重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局批准，由全资子公司金融街重庆置业有限公司出资设立重庆金铎置业有限公司，于 2014 年 10 月取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局换发的 500106005520958 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，金融街重庆置业有限公司持股比例为 100%。

经北京市工商行政管理局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司与北京天恒房地产股份有限公司共同出资组建北京金天恒置业有限公司，于 2014 年 10 月取得北京市工商行政管理局换发的 110000018009586 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 120,000 万元，其中金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为 50%，北京天恒房地产股份有限公司持股比例为 50%。

经广州市工商行政管理局荔湾分局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司与广州方荣房地产有限公司共同出资组建广州融方置业有限公司，于 2014 年 11 月取得广州市工商行政管理局荔湾分局换发的 440103000220715 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为人民币 1,000 万元，其中金融街广州置业有限公司持股比例为 50%，广州方荣房地产有限公司持股比例为 50%。

公司本期在英属维尔京群岛设立 Start Plus Investments limited (啟添投资有限公司)，公司注册证书号 1824064，注册资本 100 美元，截止 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 100 美元，金融街控股（香港）有限公司持股比例为 100%。

公司本期在英属维尔京群岛设立 Power Strive Limited (振威有限公司)，公司注册证书号 1825586，注册资本 100 美元，截止 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 100 美元，金融街控股（香港）有限公司持股比例为 100%。

### （3）本期新设 2 家四级子公司

经天津市工商行政管理局西青分局批准，由非全资子公司天津盛世鑫和置业有限公司出资设立天津鑫和隆昌置业有限公司，于 2014 年 4 月取得天津市工商行政管理局西青分局换发的 120111000155298 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本人民币 5,000 万元，天津盛世鑫和置业有限公司持股比例为 100%。

公司本期在香港设立 Stepmount Limited(晋步有限公司)，并于 2014 年 7 月取得香港公司注册处颁发的 63602259 号公司注册证书，注册资本为 100 港币，截止 2014 年 12 月 31 日，实收资本为 100 港币，本公司持股比例为 100%。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街(北京)置业有限公司	北京市	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	100.00		直接设立	二级子公司
金融街(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区烟台道62号427室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街津门(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区四平东道79号311	房地产开发	99.96	0.04	直接设立	二级子公司
金融街津塔(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区大沽北路2号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立	三级子公司
金融街重庆置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路88号融景中心B塔25层	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街惠州置业有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28		直接设立	二级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	北京市	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	100.00		直接设立	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街2号	房地产开发、销售日用百货等	100.00		直接设立	二级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	北京市	北京市西城区金融大街33号B座1101	房地产信息咨询	100.00		直接设立	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	惠州市	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		91.28	直接设立	三级子公司
金融街长安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街208号2层206室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
北京金融街资产管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街3号B1-1	投资管理、投资咨询	100.00		直接设立	二级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	北京市	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	51.00		直接设立	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街3号B1-3	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	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		50.00	直接设立	三级子公司
金融街(北京)商务园置业有限公司	北京市	北京市通州区新华北路55号518室	房地产开发	80.00		直接设立	二级子公司

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
金融街重庆融拓置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路88号融景中心B塔25层	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
金融街(北京)置地有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街208号2层211室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街融拓(天津)置业有限公司	天津市	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		77.27	直接设立	三级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼105室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街融展(天津)置业有限公司	天津市	天津市和平区西宁道81号增1号103、104室	房地产开发		51.00	直接设立	三级子公司
融信(天津)投资管理有限公司	天津市	天津港保税区海滨十路129号A4059	投资管理	100.00		直接设立	二级子公司
金融街购物中心(天津)有限公司	天津市	天津市和平区西宁道81号增1号105	销售日用百货		100.00	直接设立	三级子公司
金融街融通(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街33号B座616室	房地产开发	51.00		直接设立	二级子公司
北京金石融景房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区阜石路165号院3号楼606	房地产开发	80.00		直接设立	二级子公司
金融街广安(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区建学胡同36号2幢005	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融玺置业有限公司	重庆市	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		74.66	直接设立	三级子公司
金融街融辰(北京)置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街9号楼1层109室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街广州置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路二巷7号之一自编1号	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街控股(香港)有限公司	香港	香港中环花园道3号中国工商银行大厦16楼	投资、融资	100.00		直接设立	二级子公司
金融街(上海)投资有限公司	上海市	上海自由贸易试验区加枫路26号第六层610室	投资管理	100.00		直接设立	二级子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇董甸路6号303室	房地产开发		50.00	直接设立	四级子公司
广州融御置业有限公司	广州市	广州市番禺区市桥街德兴路282号首层	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
广州金融街融展置业有限公司	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路17号自编5栋448室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
				直接	间接		
广州融方置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路二巷7号之一自编8号	房地产开发		50.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融航置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥108号1幢负3库房	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
重庆金铎置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥108号1幢	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
Start Plus Investments limited (啟添投资有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资		100.00	直接设立	三级子公司
Power Strive Limited (振威有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资		100.00	直接设立	三级子公司
Stepmount Limited(晋步有限公司)	香港	SUITES 1604-6 CBC TOWER 3 Garden RD Central HONG KONG	投资、融资		100.00	直接设立	四级子公司
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜区游览服务中心D7号	销售日用百货		70.00	直接设立	三级子公司
北京金天恒置业有限公司	北京市	北京市丰台区永外大红门南里12号楼411室	房地产开发		50.00	直接设立	三级子公司
北京德胜投资有限责任公司	北京市	北京市西城区德胜门外大街36号楼5层2单元510(德胜园区)	房地产开发	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市	北京市西城区西绦胡同63号	汽车修理	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	北京市	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	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	北京市	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	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	房地产开发	70.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业		80.00	非同一控制下合并	三级子公司
上海杭钢嘉杰实业有限公司	上海市	上海市虹口区飞虹路360弄9号3608A室	房地产开发	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
天津恒通华创置业有限公司	天津市	天津滨海高新区滨海科技园日新道188号3号孵化楼4-A-77室	房地产开发		90.00	非同一控制下合并	三级子公司
天津紫宸庄园置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖(旅游开发公司内)	房地产开发		51.00	非同一控制下合并	三级子公司

注：①持有半数但仍控制被投资单位并将其纳入合并报表范围的依据：公司派驻的董事在董事会表决权中占控制地位，能够控制被投资单位的财务和经营政策，且无其他可能引起控制权变更的情况。

②上述“持股比例”计算原则：按照本公司最终在各子公司的净资产中所享有的权益比例填列。

### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
金融街惠州置业有限公司	8.72	-2,120,619.22	15,501,332.57	37,836,385.74
天津盛世鑫和置业有限公司	50.00	67,613,254.17		906,010,957.87
金融街(北京)商务园置业有限公司	20.00	10,312,098.88		81,362,320.73
金融街融拓(天津)置业有限公司	22.73	62,041,798.65	30,616,201.36	249,182,325.45
金融街融展(天津)置业有限公司	49.00	38,886,773.76		639,233,182.33
北京金石融景房地产开发有限公司	20.00	-3,114,361.21		196,313,459.63
广州融方置业有限公司	50.00			5,000,000.00
北京金天恒置业有限公司	50.00	-798,415.46		-798,415.46

### (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,951,825,832.82	468,860,087.79	4,420,685,920.61	3,359,882,414.40	626,900,000.00	3,986,782,414.40
天津盛世鑫和置业有限公司	4,818,469,910.50	2,101,120.28	4,820,571,030.78	2,008,549,115.05	1,000,000,000.00	3,008,549,115.05
金融街(北京)商务园置业有限公司	1,293,017,680.88	32,508,817.08	1,325,526,497.96	348,153,266.17	570,561,628.12	918,714,894.29
金融街融拓(天津)置业有限公司	3,759,723,850.48	19,017,243.99	3,778,741,094.47	1,622,275,292.39	1,061,500,000.00	2,683,775,292.39
金融街融展(天津)置业有限公司	3,277,146,874.47	3,249,016.77	3,280,395,891.24	1,828,838,376.29	147,000,000.00	1,975,838,376.29
北京金石融景房地产开发有限公司	4,675,256,659.62	4,892,496.40	4,680,149,156.02	2,498,581,857.89	1,200,000,000.00	3,698,581,857.89
广州融方置业有限公司	1,657,402,117.10		1,657,402,117.10	1,647,402,117.10		1,647,402,117.10
北京金天恒置业有限公司	4,241,779,181.37	793,967.97	4,242,573,149.34	4,244,169,980.26		4,244,169,980.26

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	4,076,164,251.13	444,653,883.84	4,520,818,134.97	2,879,928,025.64	1,004,900,000.00	3,884,828,025.64
天津盛世鑫和置业有限公司	6,120,687,082.78	1,921,263.70	6,122,608,346.48	4,445,812,939.09		4,445,812,939.09
金融街(北京)商务园置业有限公司	1,648,575,365.50	601,104.69	1,649,176,470.19	661,724,110.90	632,201,250.00	1,293,925,360.90
金融街融拓(天津)置业有限公司	4,358,335,231.76	684,250.26	4,359,019,482.02	2,217,754,839.88	1,183,250,000.00	3,401,004,839.88
金融街融展(天津)置业有限公司	2,780,024,188.90	523,287.06	2,780,547,475.96	1,368,385,616.83	186,965,106.95	1,555,350,723.78
北京金石融景房地产开发有限公司	4,111,594,738.96	1,139,708.27	4,112,734,447.23	3,115,595,343.05		3,115,595,343.05
广州融方置业有限公司						
北京金天恒置业有限公司						

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金融街惠州置业有限公司	693,902,716.84	-24,319,027.74	-24,319,027.74	-49,479,227.32	1,570,576,879.01	241,102,164.59	241,102,164.59	-703,476,157.93
天津盛世鑫和置业有限公司	855,895,844.72	135,226,508.34	135,226,508.34	-185,036,824.77	4,538,760,946.02	811,406,064.56	811,406,064.56	708,028,911.97
金融街(北京)商务园置业有限公司	357,693,482.68	51,560,494.38	51,560,494.38	-98,808,487.92	840,591,028.16	132,700,067.82	132,700,067.82	-56,394,360.50
金融街融拓(天津)置业有限公司	1,800,801,017.20	272,951,159.94	272,951,159.94	261,748,559.00	1,524,139,035.00	289,386,934.99	289,386,934.99	-1,240,156,032.30
金融街融展(天津)置业有限公司	583,037,351.90	79,360,762.77	79,360,762.77	180,345,176.21		-20,738,420.08	-20,738,420.08	39,032,108.79
北京金石融景房地产开发有限公司		-15,571,806.05	-15,571,806.05	-1,180,721,262.58		-2,860,895.82	-2,860,895.82	-937,662,746.11
广州融方置业有限公司								
北京金天恒置业有限公司		-1,596,830.92	-1,596,830.92	21,478,691.94				

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2014 年 8 月，根据三级子公司金融街重庆融玺置业有限公司股东会决议，少数股东以货币出资 2,000 万取得公司 25.34% 的股权，产生资本溢价 2,348,881.98 元。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	金融街重庆融玺置业有限公司
处置对价	
— 现金	20,000,000.00
处置对价合计	20,000,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	17,651,118.02
差额	2,348,881.98
其中：调整资本公积	2,348,881.98

## 3、在合营企业中的权益

### 不重要的合营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	36,941,051.02	36,526,982.69
下列各项按持股比例计算的合计数	414,068.33	-6,661.56
— 净利润	414,068.33	-6,661.56
— 其他综合收益		
— 综合收益总额	414,068.33	-6,661.56

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控，以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种

风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## 1、市场风险

### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币有关。于 2014 年 12 月 31 日，除下表所述资产为美元、港币外，本公司的资产及负债均为人民币余额。

2014 年 12 月 31 日外币余额：

项 目	年末余额	年初余额
货币资金-美元	405,328.80	18,896.67
货币资金-港币	282,027.56	

### (2) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。于 2014 年 12 月 31 日，本公司的浮动利率借款合同，金额合计为 1,750,258.76 万元，固定利率借款合同，金额合计为 2,085,570.00 万元。

### (3) 其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

财务报表附注六、7、(2)披露的可供出售金融资产 35,540,874.38 元，本公司以公允价值计量。本公司面临证券市场变动风险。

## 2、信用风险

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

## 3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

公司持有的主要金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	一年以内	一至五年	五年以上	合计
<b>金融资产:</b>				
货币资金	8,061,919,611.37			8,061,919,611.37
应收账款	1,679,963,076.39			1,679,963,076.39
其他应收款	653,139,953.14			653,139,953.14
<b>金融负债:</b>				
短期借款	530,000,000.00			530,000,000.00
应付账款	4,032,734,711.28			4,032,734,711.28
其他应付款	4,851,377,931.70			4,851,377,931.70
一年内到期的非流动负债	12,003,315,106.95			12,003,315,106.95
长期借款		20,839,561,628.12	4,985,410,822.97	25,824,972,451.09

## 十、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产的年末公允价值

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 可供出售金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资	35,540,874.38			35,540,874.38
3、其他				
(二) 投资性房地产				
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		14,119,626,459.46		14,119,626,459.46
有并准备增值后转让的土地使用权				

### 2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

可供出售金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资，系本公司持有招商证券【股票代码：600999】股票 1,257,194 股，市价取自 2014 年 12 月 31 日股票收盘价 28.27 元/股。

### 3、持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。

对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将委估对象与

近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出委估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

对于 A5 写字楼（金融街中心）、C3 四合院、E2 四合院、金融街（月坛）中心、德胜国际中心、津塔写字楼及商业（天津环球金融中心），公司采用市场比较法；对于金融街购物中心、金树街底商、美晟国际广场项目，公司采用市场比较法和收益法相结合的估值方法。

公司选取的第三方评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该机构为建设部房地产评估一级资质、国土资源部土地评估 A 级资质。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	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(%)
北京金融街投资(集团)有限公司	北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层	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）	21.8亿	26.89	26.89

注：本公司的最终控制方是北京市西城区国资委。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注六、8、长期股权投资。

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
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
北京华融金晖置业有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融金盈投资发展有限公司	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
北京华融综合投资公司	同受同一关键管理人员控制
北京金昊房地产开发有限公司	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
北京金融街投资(集团)有限公司	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
北京金融街西环置业有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金通泰投资有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京首都华融影院有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京天桥盛世文化发展有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京正光房地产开发有限公司	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
北京金融街资本运营中心	同受同一关键管理人员控制
长城人寿保险股份有限公司	同受同一关键管理人员控制

#### 5、关联方交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京金融街物业管理有限责任公司	物业管理	47,467,006.32	17,460,143.70
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	40,006,122.83	36,930,505.43
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	酒店、餐饮	1,388,365.60	153,740.76
北京华融新媒广告有限公司	广告服务	3,041,708.53	1,390,000.00
北京首都华融影院有限责任公司	广告服务	1,866,306.00	582,700.00
长城人寿保险股份有限公司	保险费	322,022.64	972,766.71
合计		94,091,531.92	57,489,856.60

## ② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京天桥盛世文化发展有限公司	房地产经纪	756,416.70	817,335.61
北京华融基础设施投资有限责任公司	房地产经纪	40,000.00	380,000.00
北京华融金晖置业有限公司	房地产经纪	180,000.00	160,000.00
北京华融金盈投资发展有限公司	房地产经纪	235,400.00	
北京正光房地产开发有限公司	房地产经纪	300,000.00	
北京金融街西环置业有限公司	房地产经纪	30,000.00	30,000.00
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	250,000.00	250,000.00
北京金融街资本运营中心	管理服务费	580,000.00	100,000.00
合计		2,371,816.70	1,737,335.61

## (2) 关联租赁情况

## ① 公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
北京华融新媒广告有限公司	LED显示屏	2,012,660.37	
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	商铺	1,605,634.80	1,605,634.80
北京金融街投资(集团)有限公司	写字楼	2,474,755.20	412,459.20
北京金融街物业管理有限责任公司	停车场	430,491.20	
北京金昊房地产开发有限公司	啤酒屋	234,241.53	1,234,551.37
合计		6,757,783.10	3,252,645.37

## ② 本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
北京金昊房地产开发有限公司	车位	445,280.00	633,333.33
北京金通泰投资有限公司	写字楼	222,062.40	111,031.20
北京华融基础设施投资有限责任公司	写字楼	708,602.80	1,250,000.00
合计		1,375,945.20	1,994,364.53

## (3) 关联担保情况

## ① 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2012-3-2	2014-3-1	是
北京金融街投资（集团）有限公司	50,000,000.00	2012-10-22	2014-4-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	20,000,000.00	2012-11-30	2014-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000,000.00	2012-10-22	2014-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000,000.00	2012-12-19	2014-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	10,000,000.00	2013-2-4	2014-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	5,000,000,000.00	2013-9-11	2015-9-10	否
北京金融街投资（集团）有限公司	3,000,000,000.00	2014-3-25	2019-3-24	否
北京金融街投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2012-12-13	2017-12-13	否
北京金融街投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2013-9-5	2018-9-4	否
北京金融街投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2014-9-23	2017-9-22	否
北京金融街投资（集团）有限公司	1,200,000,000.00	2014-3-25	2019-3-24	否
北京金融街投资（集团）有限公司	995,100,000.00	2013-3-29	2015-3-28	否
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2013-6-19	2015-10-22	否
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2013-11-19	2015-10-22	否
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2013-12-20	2015-10-22	否
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2014-11-28	2015-10-22	否
北京金融街投资（集团）有限公司	45,000,000.00	2013-2-4	2015-10-22	否
合 计	16,240,100,000.00			

注：期末北京金融街投资（集团）有限公司为本公司金融机构借款提供担保的余额为 151.40 亿元，其中 61.45 亿元借款仅提供保证担保、89.95 亿元借款同时提供抵押担保。

## ②担保费

截止 2014 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，公司本期支付以前年度尚未支付的担保费 112.60 万元。

截止 2014 年 12 月 31 日，北京金融街投资（集团）有限公司为本公司金融机构借款提供担保的余额是 151.40 亿元，公司本期计提担保费 8,600.10 万元，本期支付担保费 6,282.86 万元。

## （4）关联方资金拆借

### ①资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
<b>拆入:</b>				
北京金融街资本运营中心	1,000,000,000.00	2012-3-2	2014-3-1	已到期
北京金融街资本运营中心	1,000,000,000.00	2014-1-29	2014-4-30	提前偿还
北京金融街投资(集团)有限公司	800,000,000.00	2014-1-28	2014-4-30	提前偿还
北京金融街资本运营中心	500,000,000.00	2013-7-23	2014-4-30	提前偿还
北京金融街资本运营中心	500,000,000.00	2014-10-11	2015-10-10	尚未到期

## ② 资金拆借利息

公司本期向北京金融街投资(集团)有限公司支付借款利息 1,635.56 万元。

公司本期向北京金融街资本运营中心支付借款利息 6,151.6 万元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>				
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	3,211,269.60		1,605,634.80	
北京金融街投资(集团)有限公司	2,474,755.20			
合计	5,686,024.80		1,605,634.80	
<b>预付款项</b>				
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	
<b>其他应收款</b>				
北京金融街物业管理有限责任公司	1,392,683.65		31,447.64	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有 限公司	9,044,196.41	1,300,966.84	6,736,421.04	
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	912,924.00	54,775.44		
北京华融新媒广告有限公司	380,773.58			
合计	11,730,577.64	1,355,742.28	6,767,868.68	

**(2) 应付项目**

项目名称	年末余额	年初余额
<b>预收款项</b>		
北京华融综合投资公司	550,600,000.00	550,600,000.00
恒泰证券股份有限公司	152,550,000.00	152,550,000.00
合 计	703,150,000.00	703,150,000.00
<b>其他应付款</b>		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	5,851,045.51	3,156,171.82
北京金融街投资(集团)有限公司	86,000,992.47	62,828,569.86
北京华融综合投资公司	3,753,324.65	4,879,352.05
北京金融街物业管理有限责任公司	16,202,397.36	2,515,431.03
北京首都华融影院有限责任公司	800,000.00	
北京华融新媒广告有限公司	60,000.00	
长城人寿保险股份有限公司	3,623.41	3,623.41
合 计	112,671,383.40	73,383,148.17
<b>应付款项</b>		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	8,544,325.83	
合 计	8,544,325.83	

**十二、承诺及或有事项****1、重大承诺事项**

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

**2、或有事项**

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

**十三、资产负债表日后事项****1、利润分配情况**

根据公司 2015 年 3 月 27 日召开的第七届董事会第十六次会议审议通过的《2014 年度利润分配预案》，以公司截至 2014 年 12 月 31 日的总股本 2,988,929,907 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。

**2、发行中期票据**

2014 年 10 月 9 日，公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司发行不超过 52 亿中期票据的议案》。2014 年 12 月 15 日，公司收到中国银行间市场交易商

协会（以下简称“交易商协会”）下发的《接受注册通知书》（中市协注[2014]MTN454号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为 52 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。2015 年 1 月 27 日，公司发行了 2015 年度第一期中期票据（简称“15 金融街 MTN001”、代码“101575001”），发行总额 28 亿元，票面利率 4.80%，票据期限 5 年，本次募集资金已于 2015 年 1 月 29 日到账。

#### 十四、其他重要事项

##### 1、股份回购及注销

2014 年 9 月 16 日，公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过了关于回购部分社会公众股份的方案。公司回购股份数量共计 38,149,902 股，占公司总股本的比例为 1.26%，成交的最高价为 6.67 元/股，最低价为 6.42 元/股，回购资金总额人民币 249,999,844.84 元。2014 年 11 月 21 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述 38,149,902 股回购股份的注销手续。

##### 2、中信城地块项目进展情况

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地块已拆迁完毕并办理完土地使用权变更，取得土地使用证；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75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。

##### 3、收购上海静安地产（集团）有限公司股权及债权进展情况

本期公司与上海长迈投资管理咨询有限公司（以下简称“长迈公司”）、北京红石新城房地产有限公司（以下简称“红石公司”）就受让长迈公司持有上海静安地产（集团）有限公司（以下简称“静安公司”）的 100%股权及红石公司持有静安公司的债权签署了股权及债权转让协议。

截止报告日，已经完成静安公司的股权及债权转让，并且办理完毕静安公司的企业法人营业执照工商变更。

截止2014年12月31日，公司已经按照约定向长迈公司和红石公司支付款项14.80亿元，2015年支付5.60亿元，合计20.40亿元，剩余1.37亿元尚未支付。

#### 4、按揭担保

截止2014年12月31日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为50,785万元(银行与商品房承购人签订的借款合同金额)抵押贷款提供保证担保。

#### 5、分部信息

项目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
北京	17,009,590,955.30	11,839,650,178.52	94,823,621,992.03	67,649,328,664.80
天津	3,374,054,281.46	2,217,040,531.51	17,600,706,002.27	11,074,996,308.40
重庆	1,029,685,238.83	855,461,082.12	9,043,141,386.33	8,171,445,385.05
惠州	693,846,828.40	441,451,077.20	4,420,685,920.61	3,986,782,414.40
上海			2,681,529,966.05	1,609,558,222.92
广州			6,404,305,213.51	5,360,066,911.55
香港			2,985,411.40	737,301.20
分部间抵销	-74,079,686.22	-68,908,187.92	-47,389,536,263.86	-37,068,339,855.16
合计	22,033,097,617.77	15,284,694,681.43	87,587,439,628.34	60,784,575,353.16

### 十五、公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,552,105,201.99	100.00	21,586,830.62	1.39	1,530,518,371.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	1,552,105,201.99	100.00	21,586,830.62	1.39	1,530,518,371.37

(续)

类别	年初余额				账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	165,393,872.66	100.00	2,113,748.10	1.28	163,280,124.56
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	163,280,124.56

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	1,416,805,242.70		
3-6个月	120,310.43	3,609.31	3.00
6个月-1年	2,006,507.74	120,390.47	6.00
1-2年	128,833,084.92	19,324,962.74	15.00
2-3年	160,800.00	48,240.00	30.00
3年以上	4,179,256.20	2,089,628.10	50.00
合计	1,552,105,201.99	21,586,830.62	1.39

(2) 本年计提坏账准备金额 19,473,082.52 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	计提坏账准备金额
法人一	608,860,304.60	0-3个月	39.23	
法人二	327,156,670.00	0-3个月	21.08	
法人三	285,560,700.00	0-3个月	18.40	
法人四	189,429,683.50	0-3个月	12.20	
法人五	128,509,305.73	1-2年	8.28	19,276,395.86
合计	1,539,516,663.83		99.19	19,276,395.86

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,184,742,074.49	99.92	1,968,410.16	0.01	26,182,773,664.33
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	26,184,742,074.49	99.92	1,968,410.16	0.01	26,182,773,664.33

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	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					
按信用风险特征组合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	18,671,240,212.42
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	18,671,240,212.42

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	42,270,793.88		
3-6个月			
6个月-1年			
1-2年	500,000.00	75,000.00	15.00
2-3年			
3年以上	3,786,820.32	1,893,410.16	50.00
合 计	46,557,614.20	1,968,410.16	4.23

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	26,138,184,460.29		
合 计	26,138,184,460.29		

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	26,167,552,641.11	18,385,087,686.85
投标保证金		268,000,000.00
其他	17,189,433.38	20,120,935.73
合 计	26,184,742,074.49	18,673,208,622.58

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额的比例 (%)	坏账准备年末余额
金融街重庆融拓置业有限公司	往来款	5,516,811,886.18	2年以内	21.07	
金融街广安(北京)置业有限公司	往来款	3,214,424,000.00	2年以内	12.28	
金融街广州置业有限公司	往来款	3,148,760,497.67	1年以内	12.03	
北京金石融景房地产开发有限公司	往来款	2,355,125,006.55	2年以内	8.99	
北京金融街资产管理有限公司	往来款	2,248,723,616.49	2年以内	8.59	
合 计		16,483,845,006.89		62.96	

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,044,110,116.43		11,044,110,116.43	7,981,858,686.32		7,981,858,686.32
合 计	11,044,110,116.43		11,044,110,116.43	7,981,858,686.32		7,981,858,686.32

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
金融街(天津)置业有限公司	950,000,000.00			950,000,000.00		
金融街津门(天津)置业有限公司	594,750,000.00			594,750,000.00		
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00			99,750,000.00		
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90			722,886,611.90		
北京德胜投资有限责任公司	347,725,855.74			347,725,855.74		
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35			434,035,699.35		
北京金融街购物中心有限公司	437,686,748.39			437,686,748.39		
北京金融街里兹置业有限公司	270,288,397.00			270,288,397.00		
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00			8,156,400.00		
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
北京金融街资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京奕环天和置业有限公司	181,208,000.00			181,208,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京金融街奕兴置业有限公司	1,084,937,200.00			1,084,937,200.00		
北京怡泰汽车修理有限责任公司	138,387,373.94			138,387,373.94		
金融街（北京）商务园置业有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
金融街（北京）置地有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
融信（天津）投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
金融街融通（北京）置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00			141,846,400.00		
金融街广州置业有限公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
金融街融辰（北京）置业有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
上海杭钢嘉杰实业有限公司		1,967,691,430.11		1,967,691,430.11		
金融街控股（香港）有限公司		4,560,000.00		4,560,000.00		
金融街（上海）投资有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
广州金融街融展置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	7,981,858,686.32	3,062,251,430.11		11,044,110,116.43		

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	11,715,772,945.94	7,372,094,421.79
其他业务收入		
<b>营业收入合计</b>	<b>11,715,772,945.94</b>	<b>7,372,094,421.79</b>
主营业务成本	7,930,431,534.44	4,860,766,714.50
其他业务成本		
<b>营业成本合计</b>	<b>7,930,431,534.44</b>	<b>4,860,766,714.50</b>

##### (2) 主营业务（业务分部）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	11,474,550,838.23	7,858,922,580.37	7,152,126,104.37	4,766,074,714.12
物业出租	146,095,578.79	27,675,236.10	131,254,113.12	33,066,204.88
物业经营	95,126,528.92	43,833,717.97	88,714,204.30	61,625,795.50
合 计	<b>11,715,772,945.94</b>	<b>7,930,431,534.44</b>	<b>7,372,094,421.79</b>	<b>4,860,766,714.50</b>

#### 5、投资收益

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	347,355,110.27	143,206,509.68
银行保本理财产品取得的投资收益	17,597,260.28	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,344,450.68	178,521.55
信托投资计划取得的投资收益		97,899,542.40
合 计	<b>368,296,821.23</b>	<b>241,284,573.63</b>

## 十六、补充资料

### 1、本年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	-280,647.34	49,778,689.89
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	1,799,010.33	31,243,376.27
委托他人投资或管理资产的损益	17,597,260.28	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	1,029,674,446.55	228,684,394.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	101,365,891.74	-53,693,014.15
所得税影响额	290,518,783.34	87,189,293.50
少数股东权益影响额（税后）	-162,674.79	54,319.22
<b>合计</b>	<b>859,799,853.01</b>	<b>266,669,376.32</b>

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	12.61%	0.97	0.97
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	8.90%	0.68	0.68

### 3、会计政策变更相关补充资料

本公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

## 合并资产负债表

编制单位:金融街控股股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

项 目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	11,380,518,595.11	9,774,054,408.66	8,061,919,611.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	241,286,711.67	388,209,904.30	1,679,963,076.39
预付款项	2,706,818,748.77	5,350,155,123.01	5,932,656,560.40
应收利息			
应收股利			
其他应收款	104,099,015.85	377,015,825.85	653,139,953.14
存货	37,678,629,292.78	42,789,821,874.73	50,651,087,898.11
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,107,257,028.17	1,613,658,078.42	1,440,594,872.87
<b>流动资产合计</b>	<b>54,218,609,392.35</b>	<b>60,292,915,214.97</b>	<b>68,419,361,972.28</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产	129,933,396.70	132,611,219.92	153,610,874.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	201,976,780.92	36,526,982.69	36,941,051.02
投资性房地产	11,581,316,158.95	11,468,776,338.52	14,119,626,459.46
固定资产	2,637,304,298.20	2,603,806,675.68	2,871,566,937.44
在建工程		85,891,875.79	2,975,000.64
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	810,139,808.72	817,111,411.62	808,873,224.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14,761.84		2,334,500.34
递延所得税资产	214,473,938.68	405,490,789.97	953,816,956.42
其他非流动资产	236,559,195.36	227,445,923.40	218,332,651.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>15,811,718,339.37</b>	<b>15,777,661,217.59</b>	<b>19,168,077,656.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>70,030,327,731.72</b>	<b>76,070,576,432.56</b>	<b>87,587,439,628.34</b>

法定代表人:刘世春

总经理:高靓

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

2014 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币元

项 目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	7,240,000,000.00	1,260,000,000.00	530,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,928,364,817.28	4,270,349,838.87	4,032,734,711.28
预收款项	14,465,309,794.70	11,934,938,259.65	8,812,450,363.38
应付职工薪酬	173,428,873.87	178,476,666.00	205,710,245.37
应交税费	1,592,251,200.52	2,514,156,222.33	2,783,621,277.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款	945,125,005.90	1,030,832,712.90	4,851,377,931.70
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	3,367,694,693.72	6,089,798,419.29	12,003,315,106.95
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>30,712,174,385.99</b>	<b>27,278,552,119.04</b>	<b>33,219,209,636.26</b>
非流动负债:			
长期借款	13,436,664,563.65	22,853,771,539.63	25,824,972,451.09
应付债券	3,416,501,550.05		
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,419,425,372.31	1,482,599,984.01	1,740,393,265.81
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>18,272,591,486.01</b>	<b>24,336,371,523.64</b>	<b>27,565,365,716.90</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>48,984,765,872.00</b>	<b>51,614,923,642.68</b>	<b>60,784,575,353.16</b>
股东权益:			
股本	3,027,079,809.00	3,027,079,809.00	2,988,929,907.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	7,267,014,881.37	7,315,035,803.54	7,103,359,734.75
减: 库存股			
其他综合收益	43,942,317.70	45,950,685.11	60,650,425.96
专项储备			
盈余公积	705,980,517.65	840,229,285.71	1,093,850,884.58
一般风险准备			
未分配利润	8,750,035,619.42	11,053,242,136.53	12,970,305,774.25
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>19,794,053,145.14</b>	<b>22,281,537,719.89</b>	<b>24,217,096,726.54</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>1,251,508,714.58</b>	<b>2,174,115,069.99</b>	<b>2,585,767,548.64</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>21,045,561,859.72</b>	<b>24,455,652,789.88</b>	<b>26,802,864,275.18</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>70,030,327,731.72</b>	<b>76,070,576,432.56</b>	<b>87,587,439,628.34</b>

法定代表人: 刘世春

总经理: 高靓

财务总监: 张梅华

财务部经理: 叶景

## 第十一节 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

2015年3月31日