

金融街控股股份有限公司

2008 年

年度报告

2009 年 3 月 31 日

重要提示及目录

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

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

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

目 录

一、公司基本情况简介	4
二、会计数据和业务数据摘要	5
三、股本变动及股东情况	6
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
五、公司治理结构	17
六、股东大会情况简介	20
七、董事会报告	21
八、监事会报告	44
九、重要事项	46
十、财务报告	53
十一、备查文件目录	129

一、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：金融街控股股份有限公司

中文名称简称：金融街

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

英文名称简称：FINANCIAL STREET

2、公司法定代表人：王功伟

3、公司董事会秘书：于蓉

联系地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层

邮政编码：100140 电话：010-66573088 010-66573955

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

4、公司注册地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层

邮政编码：100140

公司办公地址：北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层

邮政编码：100140 电话：010-66573088 传真：010-66573956

公司国际互联网网址：<http://www.jrjkg.com>

电子信箱：investors@jrjkg.com

5、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：北京市西城区金融大街丙 17 号

北京银行大厦 12 层公司董事会办公室

6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：金融街 股票代码：000402

7、其他有关资料

公司最近一次变更注册登记日期：2008 年 8 月 20 日

公司最近一次变更注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司企业法人营业执照注册号码：1100000012625954

公司税务登记证号码：京税证字 11010220283066X

组织机构代码：20283066-X

公司聘请的会计师事务所名称：中瑞岳华会计师事务所有限公司

会计师事务所办公地址：北京市西城区金融街大街 35 号

国际企业大厦 A 座八层

二、会计数据和业务数据摘要

1、公司本年度实现

单位：（人民币元）

营业收入	5,595,076,993.11
营业利润	1,370,998,675.58
利润总额	1,417,102,082.86
归属于上市公司股东的净利润	1,039,379,496.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	928,339,793.86
投资收益	74,231,121.01
经营活动产生的现金流量净额	-5,126,955,050.40
现金及现金等价物净增加额	5,015,527,608.54

非经常性损益项目

单位：（人民币元）

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	60,592,094.20
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	51,670,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	17,530,175.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	69,044,918.91
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	-38,843,428.29
其他营业外收支净额	-5,514,843.44
所得税影响额	-37,814,213.56
少数股东损益影响额	-5,625,000.00
合计	111,039,702.82

2、截至报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

（单位：人民币元）

项目	2008年末	2007年末		本年末比上年末增减（%）	2006年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	27,498,775,723.91	13,866,414,769.92	15,623,669,551.63	76.01	11,461,000,943.03	11,521,644,786.51
所有者权益（或股东权益）	14,553,063,146.18	4,710,761,647.06	6,028,702,733.34	141.40	4,003,237,303.54	4,048,720,186.15
股本	2,481,212,959.00	1,078,451,644.00	1,078,451,644.00	130.07	1,078,451,644.00	1,078,451,644.00
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.87	4.37	5.59	5.01	3.71	3.75

项目	2008年	2007年		本年比上年增 减(%)	2006年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	5,595,076,993.11	4,214,361,872.31	4,214,361,872.31	32.76	3,481,716,170.91	3,481,716,170.91
利润总额	1,417,102,082.86	1,119,022,485.93	2,815,633,424.16	-49.67	801,186,736.66	801,186,736.66
归属于上市公司股东的净利润	1,039,379,496.68	730,186,828.84	2,002,645,032.51	-48.10	535,586,960.88	535,586,960.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	928,339,793.86	733,238,947.94	733,238,947.94	26.61	472,009,714.40	472,009,714.40
基本每股收益(元/股)	0.43	0.68	1.03	-58.25	0.60	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.43	0.68	1.03	-58.25	0.60	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.38	0.68	0.38	0	0.53	0.27
全面摊薄净资产收益率(%)	7.14%	15.50%	33.22%	降低 26.08 个百分点	13.38%	13.23%
加权平均净资产收益率(%)	7.62%	17.02%	40.28%	降低 32.66 个百分点	21.13%	20.83%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	6.38%	15.57%	12.16%	降低 5.78 个百分点	11.79%	11.66%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.80%	17.09%	14.75%	降低 7.95 个百分点	18.52%	18.36%
经营活动产生的现金流量净额	-5,126,955,050.40	-813,160,819.23	-813,160,819.23	不适用	164,272,407.20	164,272,407.20
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-2.07	-0.75	-0.75	不适用	0.15	0.15

注 1: 2008 年 1 月 1 日起, 公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量, 对上年同期净利润进行追溯调整。公司 2008 年度实现利润总额、归属于上市公司股东的净利润较 2007 年度调整前利润总额、归属于上市公司股东的净利润的增长比例分别为 26.64%、42.34%。

注 2: 截至 2007 年 12 月 31 日, 公司总股本为 1,078,451,644 股; 截止 2008 年 12 月 31 日, 公司总股本为 2,481,212,959 股。

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		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	426,507,274	39.55	+98,577,000		+286,957,819	-165,803,500	+219,731,319	646,238,593	26.05
1、国家持股									
2、国有法人持股	358,697,274	33.26			+286,957,819		+286,957,819	645,655,093	26.02
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股	67,810,000	6.29	+98,577,000			-166,387,000	-67,810,000	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	0	0	0			+583,500	+583,500	583,500	0.03
二、无限售条件股份	651,944,370	60.45	+201,423,000		+815,803,496	+165,803,500	+1,183,029,996	1,834,974,366	73.95
1、人民币普通股	651,944,370	60.45	+201,423,000		+815,803,496	+165,803,500	+1,183,029,996	1,834,974,366	73.95
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,078,451,644	100	+300,000,000		+1,102,761,315	0	+1,402,761,315	2,481,212,959	100

注 1：有限售条件股份增减情况：2008 年 1 月，公司实施了 2007 年度公开发行股票方案，网下 A 类机构投资者获配 98,577,000 股，锁定期一个月，导致公司有限售条件股份相应增加，2008 年 2 月 26 日，上述 98,577,000 股解除限售；2008 年 1 月 30 日，公司 2006 年度非公开发行股份中的 67,810,000 股解除限售。上述情况导致公司有限售条件股份减少 67,810,000 股。

注 2：2008 年 1 月，经中国证监会证监发行字[2007]417 号文件核准，公司实施了 2007 年度公开发行股票方案。公司本次增发采取向原股东全额优先配售，剩余部分采取网上、网下定价发行的方式，以 27.61 元/股的价格公开发行 30,000 万股 A 股。由于上述变化，公司总股本由 1,078,451,644 股增至 1,378,451,644 股；2008 年 5 月 16 日，公司实施了 2007 年度分红派息方案，除现金分红外，以资本公积每 10 股转增 8 股，导致公司总股本发生变化，公司总股本由 1,378,451,644 股增至 2,481,212,959 股。

注 3：有限售条件的高管股份为报告期内公司部分董事、高管人员以市场价格从二级市场购买的股票，根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》锁定。

2、公司股票发行与上市情况

本公司的前身为重庆华亚现代纸业股份有限公司，股票简称“重庆华亚”。2000年8月8日，公司名称变更为金融街控股股份有限公司，股票简称变更为“金融街”。公司到报告期末为止的前三年历次股票发行、上市及股本变更情况如下。

(1) 2006年3月31日，根据公司2005年度股东大会决议，公司按10:4的比例实施了资本公积金转增股本的方案，公司总股本从688,689,960股变更为964,165,944股。

(2) 2006年4月，根据公司2006年3月24日召开的股权分置改革相关股东会议决议，公司实施了股权分置改革方案，公司流通股股东每持有10股流通股获得公司原唯一非流通股股东北京金融街建设集团（以下简称金融街集团）支付的2.1股对价股份，金融街集团共向流通股股东支付113,147,370股，其持股数变为312,221,574股。股权分置改革完成后，公司总股本为964,165,944股，其中有限售条件流通股为312,221,574股，无限售条件流通股为651,944,370股。

(3) 2006年12月27日至29日，经中国证监会证监发行字[2006]165号文件核准，公司实施了2006年度非公开发行股票方案。本次非公开发行股票向十位特定投资者发行新股11,428.57万股，每股发行价格10.50元。由于上述变化，公司总股本由964,165,944股增至1,078,451,644股。

(4) 2008年1月，经中国证监会证监发行字[2007]417号文件核准，公司实施了2007年度公开发行股票方案。公司本次增发采取向原股东全额优先配售，剩余部分采取网上、网下定价发行的方式，以27.61元/股的价格公开发行30,000万股A股。由于上述变化，公司总股本由1,078,451,644股增至1,378,451,644股。

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

（二）股东情况

1、股东数量和持股情况（依据中国证券登记结算公司提供的截至 2008 年 12 月 31 日公司前十名股东列示）

单位：股

股东总数		140,391			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件流通股数量	质押或冻结的股份数量
北京金融街建设集团	国有股东	26.55%	658,693,847	645,655,093	0
博时价值增长证券投资基金	其他	3.06%	75,818,596	0	未知
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	2.54%	62,965,978	0	未知
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深	其他	1.91%	47,494,657	0	未知
诺安平衡证券投资基金	其他	1.76%	43,704,879	0	未知
诺安股票证券投资基金	其他	1.60%	39,607,256	0	未知
易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.48%	36,703,639	0	未知
易方达科讯股票型证券投资基金	其他	1.38%	34,321,064	0	未知
南方成份精选股票型证券投资基金	其他	1.29%	32,052,182	0	未知
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.21%	30,000,000	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，第一大股东北京金融街建设集团与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。博时价值增长证券投资基金与博时新兴成长股票型证券投资基金同属博时基金管理有限公司管理；易方达价值精选股票型证券投资基金与易方达科讯股票型证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理；诺安平衡证券投资基金与诺安股票证券投资基金同属诺安基金管理有限公司管理。未知其他流通股股东是否属于一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。				

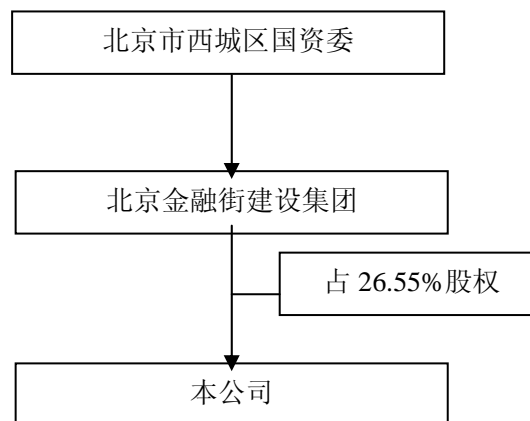
2、公司控股股东情况

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

北京金融街建设集团成立于 1996 年 5 月 29 日，法定代表人是闻剑林，注册

资本为 16,199 万元人民币，北京金融街建设集团系北京市西城区国资委全资拥有的以资本运营和资产管理为主要任务的全民所有制企业，行业归口管理单位是北京市西城区城市建设管理委员会。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如图：



3、截至报告期末，公司前 10 名流通股股东持股情况

序号	股东名称	持有流通股数量（股）	股份种类
1	博时价值增长证券投资基金	75,818,596	A 股
2	嘉实稳健开放式证券投资基金	62,965,978	A 股
3	中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 深	47,494,657	A 股
4	诺安平衡证券投资基金	43,704,879	A 股
5	诺安股票证券投资基金	39,607,256	A 股
6	易方达价值精选股票型证券投资基金	36,703,639	A 股
7	易方达科讯股票型证券投资基金	34,321,064	A 股
8	南方成份精选股票型证券投资基金	32,052,182	A 股
9	博时新兴成长股票型证券投资基金	30,000,000	A 股
10	信达澳银领先增长股票型证券投资基金	27,417,191	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十大流通股股东中，博时价值增长证券投资基金与博时新兴成长股票型证券投资基金同属博时基金管理有限公司管理；易方达价值精选股票型证券投资基金与易方达科讯股票型证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理；诺安平衡证券投资基金与诺安股票证券投资基金同属诺安基金管理有限公司管理。未知其他流通股股东是否属于一致行动人，也未知其他流通股股东之间是否存在关联关系。	

4、前 10 名股东中原非流通股股东持股数量及限售条件

单位：股

类型	股东名称	持有股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
股改有限售条件股份	北京金融街建设集团	561,998,833	2009年4月5日后	0	持有的公司有限售条件流通股在法定承诺禁售期（即其所持股票获得上市流通权之日起十二个月）期满后二十四个月内将不通过证券交易所挂牌交易方式出售股份。
一般法人配售股	北京金融街建设集团	83,656,260	2010年1月25日后	0	参与认购的公司 2006 年度非公开发行股票的锁定期限自 2007 年 1 月 25 日至 2010 年 1 月 25 日止。

注：根据中国证券登记结算公司规定，有限售条件股份获得的资本公积转增股份性质为有限售条件股份，由于公司 2007 年度分红派息方案包含以资本公积每 10 股转增 8 股，导致北京金融街建设集团持有的有限售条件股份数量增加。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事、高级管理人员情况

1、基本情况

（1）董事基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初持股数量	期末持股数量（万股）	变动原因
王功伟	董事长	男	1956	硕士	2008.6.24—2011.6.23	0	11.34	注 1
鞠瑾	副董事长	男	1963	硕士	2008.6.24—2011.6.23	0	8	注 1
赵伟	董事	男	1953	硕士研究生	2008.6.24—2011.6.23	0	5.66	注 1
张海天	董事	男	1952	大专	2008.6.24—2011.6.23	0	5.6	注 1
刘世春	董事	男	1968	硕士	2008.6.24—2011.6.23	0	8	注 1
艾颖丽	董事	女	1958	硕士研究生	2008.6.24—2011.6.23	0	3.6	注 1
杨志国	独立董事	男	1964	博士	2008.6.24—2011.6.23	0	0	-
杜润平	独立董事	男	1957	博士	2008.6.24—2011.6.23	0	0	-
汤欣	独立董事	男	1971	博士	2008.6.24—2011.6.23	0	0	-

注 1：以市场价格从二级市场购买的股票，符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的规定。

(2) 监事基本情况

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

(3) 高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	学历/学位	任期起止日期	期初 持股数量	期末 持股数量 (万股)	变动 原因
刘世春	总经理	男	1968	硕士	2008.6.27—2011.6.23	0	同董事	注1
高靓	常务副总经理	女	1970	硕士	2008.6.27—2011.6.23	0	6	注1
李敦嘉	财务总监	男	1951	博士	2008.6.27—2011.6.23	0	5.2	注1
杨扬	副总经理	男	1968	硕士	2008.6.27—2011.6.23	0	5.6	注1
吕洪	总工程师	男	1967	硕士	2008.6.27—2009.1.1	0	5.7	注1、 注2
于蓉	董事会秘书	女	1971	硕士	2008.6.27—2011.6.23	0	5.6	注1
杨轩	人力资源总监	女	1969	硕士	2008.6.27—2011.6.23	0	5.6	注1

注1：以市场价格从二级市场购买的股票，符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的规定。

注2：2009年1月7日，公司第五届董事会第十一次会议同意吕洪先生因工作原因自2009年1月1日起辞去公司总工程师职务。

2、现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历和在其他单位任职情况

(1) 董事会成员：

王功伟：男，高级工程师，北京市劳动模范，北京市人大代表，北京市西城区区委委员。曾任北京华融综合投资公司总经理，现任北京华融综合投资公司法定代表人，自2000年6月起任公司董事长。

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

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

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

刘世春：男，高级工程师，北京市西城区人大代表，获得北京第十九届“五四奖章”、首届“西城区十大杰出青年”、第八届“北京十大杰出青年”和第十一届“中国五四青年奖章”等荣誉称号。现任金融街重庆置业有限公司、金融街惠州置业有限公司、金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司董事长，自2000年6月起任公司董事、2001年4月起任公司总经理。

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

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

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

汤欣：男，硕士研究生导师，现任清华大学法学院副教授，中国证监会并购重组委员会委员，北京市、深圳市及珠海经济特区仲裁委员会仲裁员。自2008年6月起任公司独立董事。

（2）监事会成员

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

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

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

（3）高级管理人员

刘世春，其简历见董事会成员简介。

高靓，女，曾任公司副总经理，现任公司常务副总经理、北京金融街购物中心有限公司和北京金融街里兹置业有限公司董事长，金融街惠州置业有限公司、

金融街津门（天津）置业有限公司、金融街津塔（天津）置业有限公司董事。

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

杨扬，男，高级工程师，曾任公司总经理助理，现任公司副总经理、金融街（北京）置业有限公司执行董事、北京德胜投资有限公司董事长、金融街南昌置业有限公司董事长、金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司董事长、金融街重庆置业有限公司、金融街惠州置业有限公司董事。

吕洪，男，高级工程师，曾任公司副总工程师。报告期内任公司总工程师、金融街（天津）置业有限公司董事长。

于蓉，女，工商管理硕士，曾任公司证券部经理、证券事务代表。现任公司董事会秘书。

杨轩，女，工商管理硕士，曾任公司总经理助理。现任公司人力资源总监、金融街重庆置业有限公司、北京金融街房地产顾问有限公司董事。

3、年度报酬情况

（1）董事报酬的情况

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

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

（2）监事报酬的情况

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

（3）高级管理人员报酬的情况

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

事会对高级管理人员的考核结果。

(4) 报告期内董事、监事、高级管理人员领取报酬情况

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员实际从公司获得报酬总额为2297.5万元，各位董事、监事和高级管理人员获得的报酬情况如下：

姓名	职务	年度报酬总额(万元)
王功伟	董事长	249
鞠瑾	副董事长	174
赵伟	董事	124
张海天	董事	123
刘世春	董事、总经理	215
艾颖丽	董事	32
杨志国	独立董事	12
杜润平	独立董事	0
汤欣	独立董事	6
齐占军	监事会召集人	3.5
宋和珍	监事	105
王毅文	职工监事	35
高靓	常务副总经理	170
李敦嘉	财务总监	163
杨扬	副总经理	167
吕洪	总工程师	156
于蓉	董事会秘书	149
杨轩	人力资源总监	143
曲明光	原副董事长	127
许燕生	原独立董事	6
朱裕峰	原独立董事	0
杨朝晖	原职工监事	24
许群峰	原副总经理	114

注：报告期内，公司第四届董事会、监事会任期届满，2008年6月24日，公司2008年第二次临时股东大会选举产生了公司第五届董事会和监事会成员，曲明光先生任期届满不再担任公司董事、副董事长，许燕生先生、朱裕峰先生任期届满不再担任公司独立董事；公司职工代表大会选举产生了第五届职工监事，杨朝晖先生任期届满不再担任公司职工监事；公司董事会聘任了新一届高管团队，许群峰先生任期届满不再担任公司副总经理，上述人员领取的报酬为任职期间获得的报酬。

4、报告期内聘任、离任董事、监事及高级管理人员情况

(1) 董事会、监事会换届情况

报告期内，公司第四届董事会、监事会任期届满，2008年6月24日，公司2008年第二次临时股东大会选举产生了公司第五届董事会和监事会成员，选举王功伟先生、鞠瑾先生、赵伟先生、张海天先生、刘世春先生、艾颖丽女士为公司董事；选举杨志国先生、杜润平先生和汤欣先生为公司独立董事；选举齐占军先生、宋和珍女士为公司监事；此外，公司职工代表大会选举王毅文先生为公司职工监事。公司第五届董事会、监事会成员任期自2008年6月24日至2011年6月23日止。

2008年6月27日，公司第五届董事会第一次会议选举王功伟先生为公司董事长、鞠瑾先生为公司副董事长。

2008年6月27日，公司第五届监事会第一次会议选举齐占军先生为公司监事会召集人。

(2) 高级管理人员聘任情况

2008年6月27日，公司第五届董事会第一次会议聘任刘世春先生为总经理、高靓女士为常务副总经理、李敦嘉先生为财务总监、杨扬先生为副总经理、吕洪先生为总工程师、杨轩女士为人力资源总监、于蓉女士为董事会秘书。

上述高级管理人员任期自2008年6月27日至2011年6月23日止。

(3) 董事、监事、高管人员离任情况

报告期内，公司第四届董事会、监事会任期届满，2008年6月24日，公司2008年第二次临时股东大会选举产生了公司第五届董事会和监事会成员，曲明光先生任期届满不再担任公司董事、副董事长，许燕生先生、朱裕峰先生任期届满不再担任公司独立董事；公司职工代表大会选举产生了第五届职工监事，杨朝晖先生任期届满不再担任公司职工监事；公司董事会聘任了新一届高管团队，许群峰先生任期届满不再担任公司副总经理。

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

(二) 公司员工情况

截止2008年12月31日，公司共有员工734人，其中大学本科及以上学历的546人，占员工总数的74.4%，大专及以下学历的188人，占员工总数的25.6%。

员工专业结构情况统计表

专业分工	人数（人）	占员工总数比例
市场营销	144	19.62%
工程技术人员	269	36.65%
财务审计人员	77	10.49%
经营与资产管理	85	11.58%
人力资源	27	3.68%
行政管理	65	8.86%
其他	67	9.13%
合计	734	100%

五、公司治理结构

（一）公司治理结构基本情况

自 2007 年上市公司治理活动开展以来，公司董事会认真学习《公司法》、《证券法》、《国务院批转证监会关于提高上市公司质量意见的通知》、《上市公司内部控制指引》等法规和文件的精神，根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》和北京证监局《关于北京证监局开展辖区上市公司治理等监管工作的通知》等文件要求及时启动了公司治理专项活动，完成了公司自查、公众评议及整改提高三个阶段的工作，并根据监管机关监管意见及投资者建议进行了整改，2007 年 12 月 13 日，董事会审议通过了《“加强上市公司治理专项活动”总结报告》并进行了公告。

2008 年，公司根据中国证监会《关于公司治理专项活动公告的通知》和北京证监局《关于开展防止资金占用问题反弹推进公司治理专项工作的通知》的要求，继续推进公司治理专项活动，进一步巩固前一阶段公司治理专项活动取得的成果，于 2008 年 7 月披露了《“加强上市公司治理专项活动”整改情况总结报告》。与公司治理专项活动相结合，公司董事会高度重视“防止资金占用问题反弹推进公司治理专项工作”，深入开展了自查工作，自查结果表明，公司未发生控股股东及其附属公司、企业违规占用公司资金的情况，公司防止资金占用的相关内部控制制度健全并得到有效执行。

公司专项治理活动开展以来，公司不断完善治理机制，目前公司董事会下设

战略与投资决策委员会、审计委员会、治理委员会、风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等六个专门委员会，各委员会根据自身工作职责规范运作，为董事会科学决策提供支持和建议。同时，公司不断完善公司内部控制和风险管理建设，持续推进子公司内部控制体系建设。

随着公司治理专项活动的深入开展，公司治理水平得到了较大的提高，公司拥有了健全的内部控制制度，建立了更为完善的内部控制机制，并得到有效执行，保证了公司经营管理的正常进行，有效防范了各类违规风险，为公司战略的最终实现和可持续发展奠定了良好的基础，切实维护了公司和全体股东的合法权益。

（二）独立董事制度完善情况

报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》和《独立董事工作制度》深入了解公司情况，独立履行职责，参与公司重大事项的决策，充分发挥独立董事作用，并按照有关规定对需要发表独立意见的事项发表独立意见。

报告期内，独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
杨志国	16	16	0	0
杜润平	10	10	0	0
汤欣	10	10	0	0
许燕生	6	6	0	0
朱裕峰	6	6	0	0

报告期内，未有独立董事对公司本年度董事会各项议案及公司其他事项提出异议。

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

1、业务分开情况

公司具有房地产开发资格，主营业务是房地产开发，公司控股股东北京金融街建设集团经营范围无房地产开发一项，公司与控股股东业务完全分开。

2、资产分开情况

在资产方面，公司与北京金融街建设集团只有股权投资关系，双方资产完全分开。

3、人员分开情况

公司法定代表人与控股股东法定代表人分开，不由同一人兼任。公司董事长

与总经理分开，不由同一人兼任。公司高级管理人员七名，由一名总经理、一名常务副总经理、一名副总经理、一名财务总监、一名总工程师、一名董事会秘书、一名人力资源总监组成，公司高级管理人员均在公司领取工资，在北京金融街建设集团及其附属企业不担任任何职务。公司拥有独立的员工队伍，这些员工均与公司签订劳动合同，在公司领取工资，与控股股东及其附属企业完全分开。

4、机构分开情况

公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了股东大会、董事会、监事会、经理层等组织机构，完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等基本管理制度，公司控股股东依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的组织机构，与控股股东机构完全分开。

5、财务分开情况

公司与北京金融街建设集团拥有各自独立的财务负责人和财务会计工作人员，各自独立建帐，拥有独立的银行帐号，实行独立的财务管理制度，建立了独立的财务核算体系，公司与控股股东的财务是完全分开的。

（四）公司内部控制制度的建立和健全情况

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

公司董事会及独立董事认为，截至 2008 年 12 月 31 日，公司拥有较完整、合理的内部控制制度体系，并做到有效执行，保证了公司的各项经营活动的正常进行。

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

（五）报告期内公司对高级管理人员的考评及激励制度的实施情况

1、公司对高级管理人员选聘、考核的基本情况

公司对高级管理人员的选择，根据德才兼备、专业化、年轻化的原则，通过内部推荐和公开招考，择优聘用。聘任后，公司定期开展内部培训、外派深造、在职学习等活动，不断提高高管人员的职业道德和专业技能。公司股东大会和董

事会审议通过的年度投资计划、年度工作计划及其他工作计划授权经营管理班子全权负责实施，在期中、年终对照计划完成情况，对高管人员的业绩进行考核评定。

报告期内，公司通过高管人员述职、董事会、薪酬与考核委员会及员工评定等多种手段考核高管人员的工作，确定对高管人员的奖惩和去留，建立科学的高管人员绩效考核机制，确保高管人员做到敬业乐群、积极进取；树立与公司共成长、为全体股东创造更大价值的责任感和使命感。

2、报告期内公司激励基金制度的实施情况

(1) 2008年4月29日，公司激励基金管理委员会召开了2008年第一次会议。会议应到委员5人，实到5人，公司董事会秘书列席会议。本次会议经充分讨论，审议通过了：(1)《关于公司2007年激励基金的提取说明》；(2)《关于2007年公司董事及高管激励基金授予方案》；(3)《关于2007年公司业务骨干激励基金授予方案》；(4)《关于公司2003年激励基金第二次解冻的议案》；(5)《关于公司2004年激励基金第一次解冻的议案》。

根据2007年度公司效益实现情况，2007年度公司共提取应发放的税前激励基金总额为3701.34万元，其中2929.47万元授予董事及高级管理人员，报告期内已授予2685.38万元，已经提取尚未授予的244.09万元将转至下一年度授予完毕；其中771.87万元激励基金授予公司业务骨干，报告期内已授予754.01万元，已经提取尚未授予的17.86万元将转至下一年度授予完毕。接受激励基金的董事、高管和业务骨干按个人所得税后激励基金10%的比例交纳风险金，交由激励基金管理委员会统一管理。

(2) 2008年5月16日，公司激励基金管理委员会召开了2008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《激励基金操作细则》。

六、股东大会情况简介

报告期内公司共召开四次股东大会，其中年度股东大会一次，临时股东大会三次。各次股东大会的会议届次、召开日期、会议决议刊登的信息披露报纸及披露日期情况如下：

1、2007年年度股东大会

2007 年年度股东大会于 2008 年 4 月 22 日召开。公司 2008 年度股东大会的决议公告于 2008 年 4 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

2、2008 年第一次临时股东大会

2008 年第一次临时股东大会于 2008 年 2 月 26 日召开。公司 2008 年第一次临时股东大会的决议公告于 2008 年 2 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

3、2008 年第二次临时股东大会

2008 年第二次临时股东大会于 2008 年 6 月 24 日召开。公司 2008 年第二次临时股东大会的决议公告于 2008 年 6 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

4、2008 年第三次临时股东大会

2008 年第三次临时股东大会于 2008 年 8 月 15 日召开。公司 2008 年第三次临时股东大会的决议公告于 2008 年 8 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

七、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、房地产行业政策变化及影响分析

（1）房地产市场发展情况

报告期内，受全球金融危机的影响，我国经济出现增速放缓趋势，房地产市场的发展步入调整期。国家有关统计部门数据显示，2008 年国家完成固定资产投资 14.8 万亿元人民币，同比增长 26.1%，其中房地产投资额为 3.06 万亿元人民币，同比增长 20.9%，但增速比 2007 年放缓十个百分点；房地产市场销售方面，2008 年全国商品房销售面积为 6.21 亿平方米，同比 2007 年下降 18.51%，商品房销售总额为 24,071.41 亿元人民币，同比下降 18.69%；2008 年全国房地产行业景气指数中，房地产开发投资指数下降 4.6%，销售价格指数下降幅度达到 11.58%。多方面数据表明，房地产市场在 2008 年调整逐步加深。

（2）房地产政策变化情况

随着全球金融危机影响的扩大和国内经济增速加速放缓的影响，国家在 2008

年下半年采取了一系列经济刺激政策，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，旨在防止经济增速过快下滑，保持经济平稳较快发展。行业政策方面，国家发布了《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，明确提出给予房地产企业和购房者更多的信贷支持和税收优惠，促进房地产市场健康发展；地方政府也纷纷采取了刺激房地产市场发展政策和措施，北京市政府出台的《关于促进北京市房地产市场稳定发展的若干意见》、重庆市政府推出的百亿元收购中低价位商品房等措施，也是为了促进房地产市场稳定健康发展；信贷政策方面，自 2008 年 9 月起，人民银行在 2008 年下半年连续五次下调贷款基准利率，降低了企业融资成本和购房人的购房成本。上述政策的出台及实施将逐渐改善房地产市场。

2、公司应对措施

报告期内，公司密切关注经济形势和房地产市场发生的重大变化，在市场调整期，及时调整经营策略，坚持“稳健经营、科学管理、持续发展”的经营策略，应对外部行业及政策变化带来的挑战。2008 年公司实现营业收入约 56 亿元，净利润约 10.39 亿元，其中房地产开发业务收入增长 22%，物业租赁收入增长 81%，物业经营收入增长 56%，在市场调整期仍然实现了公司持续健康发展。

（1）稳健经营

报告期内，公司以现金流管理为主线，通过加大销售力度，多渠道融资，优化债务结构，谨慎投资来保持良好的现金储备及合理的资产负债率；公司专注核心业务的经营，控制扩张速度；采取以销定产的策略，合理控制开发节奏；同时，通过有效压缩管理费用和销售费用支出等综合措施确保公司安全稳健经营。

（2）科学管理

报告期内，公司强化了成本监督与管理体系，控制项目开发成本和经营成本；不断加强总部管理，通过推行管理标准化、产品标准化和信息化，优化了职责分明、流程清晰、作业规范的标准化管理体系，进一步提升了公司的管理水平。

（3）持续发展

报告期内，公司收入结构不断完善，公司商务地产业务中，开发项目实现营业收入约 44 亿元，占公司营业收入比例约为 79%；自持物业实现营业收入约 5.6 亿元，占营业收入比例超过 10%，自持物业收入贡献比例稳步提高。

报告期内，公司进一步聚焦区域和产品，在北京地区适时增加商务地产项目储备 3 个，新增建筑面积约为 46 万平方米；同时，公司自持经营的酒店、商场、

公寓、写字楼和金树街餐饮的开业面积超过 32 万平方米。

新增商业地产项目和自持物业规模的扩大为公司的可持续发展提供了资源保障。

(二) 公司报告期经营状况分析

1、公司主营业务范围及其经营状况

公司的经营范围是：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。

公司按深圳证券交易所《上市公司行业分类结果》属房地产开发行业。报告期内，公司除进行北京金融街的房产开发、房屋租赁和经营管理外，不断加大对北京金融街区域以外重点项目的投资和开发，同时，自持物业经营成为公司稳定的利润增长点。

2、公司总体经营情况

单位：万元

项目	营业收入	营业利润		净利润	
		调整前	调整后	调整前	调整后
本报告期	559,507.70	137,099.87		103,937.95	
上一报告期	421,436.19	111,955.05	281,616.15	73,018.68	200,264.50
增减比率	32.76%	22.46%	-51.32%	42.34%	-48.10%

注：2008 年 1 月 1 日起，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，对上年同期营业利润、净利润进行追溯调整。

3、公司按主要收入来源划分营业收入及利润率

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	较去年同期增减 (%)	金额	较去年同期增减 (%)	利润率	较去年同期增减(百分点)
房产开发	468,330.54	21.59	238,965.50	10.54	48.98%	5.11

物业租赁	25,310.35	80.69	3,080.63	6.96	87.83%	8.39
物业经营	31,440.23	56.21	22,139.29	53.98	29.58%	1.02

(1) 报告期内，房产开发营业收入较去年同期增加，主要是报告期内公司已销售房地产项目增加。

(2) 报告期内，物业租赁收入较去年同期增长较大，主要是报告期内金融街购物中心全年实现租赁收入而上一报告期购物中心经营时间不足一年所致；物业租赁营业成本增长与收入增长比例相比较小，主要是投资性房地产(金融街购物中心、金树街餐饮街、金融街C3 四合院项目)采用公允价值计量后不提折旧所致。

(3) 报告期内，物业经营收入增长较大，主要原因：一是报告期内金融街丽思卡尔顿酒店受奥运会影响实现营业收入较去年同期大幅增加；二是惠州喜来登酒店于2008年6月开业实现营业收入。

物业经营成本增长较大，主要原因是惠州喜来登酒店开业导致开办费等营业成本相应增加。

4、公司按主要区域划分营业收入及利润率

单位：万元

区域	营业收入	占营业收入比例	较上年 增长(%)	营业利润	占营业利 润比例	净利润	占净利润 比例
北京地区 房地产开发、 租赁及经营业务	495,860.64	88.63%	22.71	256,603.61	92.80%	99,537.21	95.82 %

5、公司销售与自持物业状况分析

(1) 报告期内，公司房产销售情况

报告期内，公司实现房产销售面积约 28.12 万平方米，合计实现营业收入约 47 亿元，占公司营业收入比例约为 84%。

(2) 报告期内，公司经营物业状况

报告期内，公司经营物业包括丽思卡尔顿酒店、惠州喜来登酒店、金融街公寓和金融家俱乐部，合计建筑面积约为 14.14 万平方米。

报告期内，公司经营物业逐步进入稳定的经营期，并抓住奥运带来的契机，显示了较好的发展前景，合计实现营业收入约 31,440 万元，占公司营业收入比例约为 5.62%。

(3) 报告期内，公司出租物业经营状况

公司持有出租物业包括金融街购物中心、金融街 C3 四合院项目、金树街餐饮及金融街区域部分写字楼和产权车位等，合计建筑面积约为 18 万平方米。

报告期内，公司出租物业经营状况良好，合计实现营业收入约 25,310 万元，占公司营业收入比例约为 4.52%。

6、公司工程进度计划完成情况

2008 年，公司完成总开复工面积约 152 万平方米，其中新开工面积约 24 万平方米，竣工面积约 49 万平方米。

公司在北京地区完成开复工面积 66 万平方米，开复工项目 6 个，竣工面积约 33 万平米，竣工项目 2 个。

公司在北京区域外完成开复工面积约 86 万平方米，开复工项目 10 个，其中新开工面积约 8 万平方米，竣工约 16 万平方米。

7、公司主要客户及供应商情况

公司目前的主要业务客户是各房地产项目购/租房客户。报告期内，公司向前五名客户实现的销售收入占公司全部销售收入的比例为 79.65%，向前五名供应商合计采购金额占年度采购总额的 26.06%。

8、公司项目情况

截至报告期末，公司拥有总建筑面积约为 6,220,132 平方米的项目资源，具体情况如下：

所属地区	项目名称	功能	规划建筑面积（平方米）
北京	金融街中心项目	办公	90,000
	金融街 E6 地块	办公	121,718
	金融街 E6A 地块	办公	
	金融街 E1 地块	商业	19,000
	金融街 E2 地块	商业	24,190
	金融街 F7 二期	商业	16,123
	德胜凯旋项目	办公、公寓	83,300
	大屯路项目	住宅	79,789
	后沙峪项目	住宅	65,266
	复兴门 4-2 项目	办公	160,000
	西绦胡同项目	办公	4,960
	衙门口项目（含经济适用房）	住宅	430,603
	西单美晟广场项目	商业、办公	111,201
	德胜国际中心项目	办公	99,944

	丽思卡尔顿酒店	酒店	41,127
	金融街公寓	酒店式公寓	50,719
	金融家俱乐部	商业	6,000
	金融街购物中心	商业	89,000
	金树街项目	商业	8,966
	C3 四合院	商业	2,081
	金融大厦	办公	12,825
	金阳大厦	办公	10,619
	通泰大厦	办公	1,173
	富凯大厦	办公	19,261
	其他(车位及配套)	配套	25,905
	合计	—	1,573,770
天津	津门项目	酒店、公寓、商业	244,695
	津塔项目	办公、公寓、商业	344,200
	合计	—	588,895
重庆	大学城融城华府项目	住宅	244,901
	马房湾彩立方项目	住宅	226,133
	江北城世纪中心项目	办公	336,118
	嘉年华大厦项目	商业	14,407
	合计	—	821,559
南昌	紫金园一期	住宅	17,874
	紫金园二期	住宅	59,051
	紫金园三期	住宅	180,000
	紫金园四期	住宅	216,000
	金融大街项目	商业、金融和办公	250,000
	合计	—	722,925
惠州	惠州金海湾项目	住宅、商业及配套	2,469,459
	惠州喜来登酒店	酒店	43,524
	合计	—	2,512,983
总计		—	6,220,132

(三) 公司财务状况分析

1、公司资产变动情况分析

截止 2008 年 12 月 31 日，公司资产构成中的主要资产项目占总资产的比例较 2007 年 12 月 31 日所占比例未发生重大变化。

单位：万元

项目	2008 年度	占总资产比例	2007 年度	占总资产比例	变动比率
应收账款	60,341.03	2.19%	47,151.25	3.02%	降低 0.83 个百分点
存货	1,092,446.47	39.73%	639,287.80	40.92%	降低 1.19 个百分点
投资性房地产	312,251.13	11.36%	326,921.52	20.92%	降低 9.56 个百分点

长期股权投资	31,147.97	1.13%	31,143.13	1.99%	降低 0.86 个百分点
固定资产	169,954.13	6.18%	130,660.51	8.36%	降低 2.18 个百分点
在建工程	676.78	0.02%	460.92	0.03%	降低 0.01 个百分点
短期借款	164,704.00	5.99%	124,300.00	7.96%	降低 1.97 个百分点
长期借款	531,500.00	19.33%	308,000.00	19.71%	降低 0.38 个百分点

注 1：截至报告期末，公司应收账款余额为 60,341.03 万元，同比增加 27.97%，

主要原因是报告期内金融街 F3 项目实现销售形成 2.45 亿元应收帐款。

注 2：截至报告期末，公司存货余额为 1,092,446.47 万元，同比增加 70.88%，主要原因是报告期内开工项目较多，导致投入增加。

注 3：截至报告期末，公司长期借款余额为 531,500.00 万元，同比增加 72.56%，主要原因是根据业务需要，长期银行借款增加。

注 4：2008 年 12 月 31 日，公司将开发的大屯项目低于可变现净值部分提取存货跌价准备 17,790 万元。

2、公司相关费用项目变动情况分析

单位：万元

项目	2008 年	2007 年	变动比例	主要变动因素
销售费用	13,231.66	8,909.56	48.51%	部分项目进入预售期导致销售费用增加
管理费用	30,004.26	27,732.9	8.19%	—
财务费用	2,251.91	15,230.38	-85.21%	主要是存款利息增加所致
所得税费用	37,825.74	81,080.73	-53.35%	利润总额较去年同期调整后的数额大幅降低，导致本期提取的所得税费用减少

3、公司现金流量分析

(1) 经营活动产生的现金流量及变动原因

报告期内，公司经营活动现金流量净额为-51.27 亿元，2007 年为-8.13 亿元，上述变化主要原因是公司按期支付工程款及项目收购款较多所致。

(2) 投资活动产生的现金流量及变动原因

报告期内，公司投资活动现金流量净额为-2.81 亿元，2007 年为-3.26 亿元，主要为公司股权投资支出减少所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量及变动原因

报告期内，公司筹资活动现金流量净额为 104.24 亿元，2007 年为 15.17 亿元，主要是由于公司实施 2007 年度公开增发方案，募集资金到位以及取得银行借款所致。

（四）公司主要控股公司的经营状况及业绩

单位：万元

序号	公司名称	主营业务	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	金融街（北京）置业有限公司	房地产开发、销售	45,000	227,194	47,223	-1,855
2	北京德胜投资有限责任公司	房地产开发、销售	5,000	130,691	57,402	22,629
3	金融街重庆置业有限公司	房地产开发、销售	43,000	117,862	49,646	4,774
4	金融街南昌置业有限公司	房地产开发、销售	19,000	35,779	21,100	2,034
5	金融街（南昌）世纪中心建设开发有限公司	房地产开发、销售	50,000	77,897	58,709	3,747
6	金融街惠州置业有限公司	房地产开发、销售	43,000	137,918	36,487	-4,461
7	金融街（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	95,000	95,333	95,233	-0.25
8	金融街津门（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	59,500	109,388	59,720	-297
9	金融街津塔（天津）置业有限公司	房地产开发、销售	105,000	176,365	105,733	-253
10	金融街长安（北京）置业有限公司	房地产开发、销售	100,000	100,008	100,006	5.6
11	北京金融街里兹置业有限公司	酒店管理	26,582.86	67,852	30,914	2,658
12	北京金融街购物中心有限公司	商场管理	43,771.43	239,024	119,660	763
13	金融街房地产顾问有限公司	房地产项目策划、代理销售	500	855	795	202
14	北京金融街商业投资管理有限公司	投资管理	1,000	1,000	1,000	-

注：报告期内，除北京德胜投资有限责任公司外，公司未有其他单个子公司或参股公司对公司净利润影响达10%以上的情况，北京德胜投资有限责任公司的具体情况见下表：

单位：万元

公司名称	主营业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京德胜投资有限责任公司	房地产开发、销售	5,000	130,691	57,402	157,493	34,453	22,629

（五）对公司未来发展的展望

1、总体展望

面对经济形势的变化，我国宏观经济政策由年初的“防止经济增长由偏快转为过热”、“防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀”到下半年转变为“保持经济平稳较快发展”，2008年下半年，为防止经济进一步下滑，政府相继出台了一系列经济刺激计划，伴随政府保经济增长政策的逐步落实，相信2009年国内经济将保持稳步增长态势。

但是，受房地产销量下降等因素的影响，预计房地产行业将维持一段时间的调整格局。房地产企业的经营工作仍将面临挑战，商务地产方面，受企业改善办

公条件和扩租意愿波动影响，市场可能面临空置率上升和租金下降的挑战；住宅地产方面，随着政府对保障住房建设力度的加大、供应量的增加及市场观望情绪的浓厚，市场可能面临销售量及价格波动的挑战。为防范市场波动可能给公司经营工作带来的风险，在危机中创造机会，稳步发展，公司 2009 年将继续坚持商务地产为主导的战略，充分发挥在商务地产开发领域的核心能力和品牌优势，通过专业化经营、精细化管理，提高开发项目整体盈利能力和自持物业经营能力，实现公司的安全、健康、持续发展。

2、2009 年公司经营工作计划

(1) 2009 年工作的指导思想

以科学发展观为指导，坚持以商务地产为主导，以确保经营安全为前提，努力提升专业管理能力，全面完成公司各项经营目标。

(2) 2009 年公司工作的总体部署

继续充分发挥商务地产品牌优势；加强现金流管理，确保经营安全；提升产品策划能力和市场营销能力，实现销售和回款目标；健全质量保障体系，进一步压缩成本费用；强化激励机制和目标责任制，全面提升执行力和管理能力，实现公司可持续发展。

(3) 2009 年公司工作的主要目标

1) 全年力争保持净利润较 2008 年持续增长。

2) 全年计划开复工面积约 187 万平方米，其中新开工面积约为 89 万平方米，实现竣工面积约 34 万平方米。

3) 全年计划安排房地产项目投资约 95 亿元，其中新增项目投资约 30 亿元。

(4) 2009 年工作目标的保障措施

1) 合理安排开发节奏，以销定产，更加关注客户需求，加大营销力度，促进北京、天津、惠州等重点项目租售。

2) 全面提高产品策划、市场营销和成本控制等核心专业能力，通过分业态、专业化管理，提高公司的经营能力和盈利水平。

3) 加强内控体系的建设，加大目标责任制和内部考核实施力度，控制公司经营风险。

4) 实施稳健财务政策，合理控制资产负债率，全年资产负债率控制在 55% 左右，同时加快项目销售实现回笼资金，确保资金安全。

5) 积极关注项目信息，稳妥开展项目储备工作，保证公司的可持续发展。

6) 强化质量安全体系建设, 加强工程质量管理 and 安全监督, 杜绝主体安全事故和质量事故。

(六) 公司资金支出计划和资金来源情况

全年计划安排房地产项目投资约 95 亿元, 上述支出资金主要来源于公司自有资金、现有房地产项目销售收入、物业租赁收入和银行借款等其他融资方式。

(七) 报告期内投资情况

1、2006 年非公开发行募集资金使用情况

公司于 2006 年 12 月 27 日至 29 日实施了 2006 年度非公开发行股票方案, 实收募集资金净额为 1, 181, 314, 850.00 元。募集资金将全部用于金融街 A3 南和 F3 两个项目。

募集资金在报告期内的使用情况如下:

单位: 万元

投资项目名称	分配后的实际募集资金投入计划	报告期内实际完成的募集资金投入情况	尚未使用的募集资金余额	项目收益情况
F3	59,065.7425	21,734.30	0	实现收入 237,181.18 万元
合计	59,065.7425	21,734.30	0	—

注: A3 南项目募集资金已于 2007 年度使用完毕, 具体情况详见公司 2007 年年度报告。

截至报告期末, 上述非公开发行股票募集资金已全部使用完毕, 募集资金投资项目无变更情况发生。

2、2007 年度公开发行募集资金使用情况

公司于 2008 年 1 月实施了 2007 年度公开增发股票方案, 实收募集资金净额约为 82.19 亿元。募集资金计划用于金融街 A5 项目、德胜 H 项目、津塔项目、津门项目和惠州中区项目五个项目, 公司实际募集资金投资项目和发行情况报告书承诺的募集资金投资项目完全一致。

2007 年度公开发行募集资金使用情况如下:

单位: 万元

投资项目名称	分配后的实际募集资金投入计划	报告期内实际完成的募集资金投入情况	尚未使用的募集资金余额	项目收益情况
德胜 H 项目 (德胜凯旋项目)	34,300.00	34,300.00	0.00	截至报告期末, 本项目尚未形成收益
金融街 A5 项目 (金融街中心项目)	41,500.00	26,409.88	15,090.12	截至报告期末, 本项目尚未形成收益
津塔项目	274,400.00	107,026.40	167,373.60	截至报告期末, 本项目尚未形成收益

津门项目	131,500.00	56,223.48	75,276.52	截至报告期末,本项目尚未形成收益
惠州中区项目 (金海湾项目)	340,246.90	18,982.30	321,264.60	截至报告期末,本项目尚未形成收益
合计	821,946.90	242,942.06	579,004.84	—

公司 2007 年度公开发行募集资金的使用做到了专款专用,未发生擅自挪用的现象,目前尚未使用的募集资金全部存放于银行专用账户。截至报告期末,公司 2007 年度公开发行募集资金投资项目无变更情况发生。

2、其他投资情况

(1) 公司董事会四届三十四次会议于 2007 年 12 月 18 日通过决议,决定出资 41,990 万元增资南昌世贸公寓开发有限公司(以下简称“世贸公司”,具体情况详见公司于 2007 年 12 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登的公告)。

报告期内,公司对世贸公司增资 41,990 万元事宜已全部完成,增资完成后世贸公司更名为金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司。截至报告期末,金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司注册资本 50,000 万元。

(2) 公司五届二次董事会于 2008 年 7 月 15 日通过决议,批准公司对金融街重庆置业有限公司(以下简称“重庆公司”)增资 33,000 万元。

报告期内,公司对重庆公司增资 33,000 万元事宜已全部完成。截至报告期末,重庆公司注册资本为 43,000 万元。

(3) 公司董事会五届五次会议于 2008 年 9 月 22 日通过决议,决定以现金 100,000 万元出资设立全资子公司金融街长安(北京)置业有限公司(以下简称“长安公司”)。

报告期内,长安公司的成立事宜办理完毕,截至报告期末,长安公司注册资本 100,000 万元。

(4) 公司董事会五届八次会议于 2008 年 11 月 7 日通过决议,决定以现金出资 1,000 万元设立全资子公司北京金融街商业投资管理有限公司(以下简称“商业管理公司”)。

报告期内,商业管理公司的成立事宜办理完毕,截至报告期末,商业管理公司注册资本 1,000 万元。

公司董事会五届八次会议于 2008 年 11 月 7 日通过决议,决定以现金出资 1,000 万元设立全资子公司北京金融街酒店投资管理有限公司。截至报告期末,北京金融街酒店投资管理有限公司的设立事宜尚在办理过程中。

(5) 报告期内，公司实现工程投资约 64 亿元，总开复工面积 151.75 万平方米，竣工面积 48.51 万平方米。其中在北京地区开复工项目 6 个，开复工面积 66.08 万平方米，竣工面积 32.83 万平米；在北京区域外开复工项目 10 个，开复工面积 85.67 万平方米，竣工 15.68 万平方米。这些项目的建设为公司未来几年主营业务持续稳定发展奠定了基础。

(八) 公允价值计量情况说明

1、投资性房地产采用公允价值计量情况说明

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

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

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

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

截至报告期末，公司实行公允价值计量的投资性房地产项目包括金融街购物中心、金树街和 C3 四合院项目。报告期结束后，公司市场部门就上述项目出具了《自持物业市场价值估测之调研报告》，在参考北京戴德梁行物业管理公司就上述项目出具的《估价报告》情况下，经公司董事会批准，报告期末公司投资性房地产项目公允价值采用《自持物业市场价值估测之调研报告》的估价，公司财务部门据此估价进行了会计处理，采用公允价值计量的投资性房地产公允价值减少 3,884.34 万元。

2、与公允价值计量相关的项目

(单位:万元)

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期出售减少	本期计提的减值	期末金额
金融资产						
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						
其中：衍生金融资产						
2. 可供出售金融资产	52,525.46		-36,270.63	-3,001.73		13,253.10
金融资产小计	52,525.46		-36,270.63	-3,001.73		13,253.10
金融负债						
投资性房地产	326,921.52	-3,884.34	3,298.50	-14,084.55		312,251.13
生产性生物资产						
其他 ³						
合计	379,446.98	-3,884.34	-32,972.13	-17,086.28		325,504.23

注 1：从 2008 年 1 月 1 日起，公司对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。公司对 2008 年 1 月 1 日财务报表追溯调整，增加 2008 年 1 月 1 日投资性房地产 175,725.48 万元。

注 2：2008 年 4 月，公司四届第二十七次董事会通过决议，将金树街底商用途确定为出租。报告期内，公司按照企业会计准则讲解（2008）“投资性房地产”的相关规定，将该项目记入投资性房地产，增加采用公允价值计量的投资性房地产 3,298.50 万元；报告期内，公司将公允价值计量的投资性房地产重庆嘉年华项目 1-7 层销售并结转成本，导致公允价值计量的投资性房地产减少 14,084.55 万元。

注 3：报告期末公司采用公允价值计量的投资性房地产公允价值减少 3,884.34 万元导致本期投资性房地产公允价值变动损益为-3,884.34 万元。

（九）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内，公司董事会共召开十六次董事会会议，各次会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下。

(1) 公司第四届董事会第三十五次会议于 2008 年 2 月 4 日召开，本次会议决议已于 2008 年 2 月 5 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(2) 公司第四届董事会第三十六次会议于 2008 年 3 月 19 日召开，本次会议决议已于 2008 年 3 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(3) 公司第四届董事会第三十七次会议 2008 年 3 月 26 日-27 日召开，本次会议决议已于 2008 年 3 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(4) 公司第四届董事会第三十八次会议于 2008 年 4 月 29 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事九名。公司董事长王功伟因出差不能参加本次董事会，书面委托副董事长鞠瑾代为主持会议并行使表决权，公司监事会成员及高级管理人员列席会议，相关中介机构应邀列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司 2008 年第一季度报告》。

(5) 公司第四届董事会第三十九次会议于 2008 年 6 月 5 日召开，本次会议决议已于 2008 年 6 月 7 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(6) 公司第四届董事会第四十次会议于 2008 年 6 月 13 日召开，本次会议决议已于 2008 年 6 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(7) 公司第五届董事会第一次会议于 2008 年 6 月 27 日召开，本次会议决议已于 2008 年 6 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(8) 公司第五届董事会第二次会议于 2008 年 7 月 15 日召开，本次会议决议已于 2008 年 7 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(9) 公司第五届董事会第三次会议于 2008 年 7 月 15 日召开。

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

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于发行不超过 10 亿元短期融资券的议案》；以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了逐项表决通过了《审议关于申请发行公司债券的议案》；以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了逐项表决通过了《关于召开 2008 年第三次临时股东大会的通知》，上述决议已于 2008 年 7 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

以 7 票赞成、0 票反对、0 票弃权、2 票回避表决通过了《关于收购北京德胜投资有限责任公司 100%股权的议案》，本次会议关于收购北京德胜投资有限责任公司股权的关联交易情况已于 2008 年 7 月 16 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(10) 公司第五届董事会第四次会议于 2008 年 8 月 14 日召开。

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

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司 2008 年半年度报告》。

(11) 公司第五届董事会第五次会议于 2008 年 9 月 12 日召开。

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

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于设立金融街长安（北京）置业有限公司的议案》。

(12) 公司第五届董事会第六次会议于 2008 年 10 月 16 日召开，本次会议决议已于 2008 年 10 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

(13) 公司第五届董事会第七次会议于 2008 年 10 月 28 日召开。

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

以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司 2008 年第三季度报告》。

(14) 公司第五届董事会第八次会议于 2008 年 11 月 7 日召开。

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

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于调整公司组织结构的议案》；

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于设立北京金融街酒店投资管理有限公司的议案》；

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于设立北京金融街商业投资管理有限公司的议案》。

(15) 公司第五届董事会第九次会议于 2008 年 12 月 3 日召开。

公司董事会成员九名，实际出席董事八名，公司董事赵伟先生因出差不能参加本次董事会，书面委托董事刘世春先生代为参加会议并行使表决权。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议有效。

以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权表决通过了《关于公司实施企业年金计划的议案》。

(16) 公司第五届董事会第十次会议于 2008 年 12 月 18 日召开，本次会议决议已于 2008 年 12 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公告。

2、报告期内，公司董事会专业委员会会议的召开、决议情况

报告期内，公司董事会战略与投资决策委员会、审计委员会、治理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和风险管理委员会根据各自工作职责和计划开展工作。战略与投资决策委员会召开 20 次会议、治理委员会召开 3 次会议、提名委员会召开 3 次会议、风险管理委员会召开 5 次会议，各委员会均有效履行了职责，为董事会审议事项提供了相应建议。

报告期内，审计委员会和薪酬与考核委员会会议召开及决议情况如下：

(1) 报告期内，公司董事会审计委员会共召开 9 次会议，各次会议的名称、召开、决议情况如下。

①第四届董事会审计委员会第十四次会议于 2008 年 2 月 4 日召开。

审议通过了《关于变更公司 2007 年度报告审计机构为中瑞岳华会计师事务所有限公司》的议案。

②第四届董事会审计委员会第十五次会议于 2008 年 2 月 22 日召开。

审议通过了《2007 年年度财务报告审计工作计划》、《公司 2007 年年度财务报告初稿》和《公司董事会审计委员会年度财务报告的审计工作规程》。

③第四届董事会审计委员会第十六次会议于 2008 年 3 月 10 日召开。

审议通过了《公司 2007 年度财务报告草稿》的议案。

④第四届董事会审计委员会第十七次会议于 2008 年 3 月 17 日召开。

审议通过了《公司 2007 年年度财务报告之分析报告》、《公司内部控制自我评估报告》、修订公司《财务会计制度》的议案、公司对投资性房地产采用公允价值记账的议案、关于续聘中瑞岳华会计师事务所及调整 2008 年度审计费用的议案。

⑤第四届董事会审计委员会第十八次会议于 2008 年 4 月 29 日召开。

审议通过了《公司 2008 年第一季度财务报告及分析报告》的议案。

⑥第四届董事会审计委员会第十九次会议于 2008 年 5 月 22 日召开。

审议通过了《金融街控股股份有限公司投资性房地产公允价值计量管理办法》（试行）的议案。

⑦第五届董事会审计委员会 2008 年一次会议于 2008 年 7 月 15 日召开。

审议通过了选举公司第五届董事会审计委员会召集人的议案。

⑧第五届董事会审计委员会 2008 年二次会议于 2008 年 8 月 5 日召开。

审议通过了《公司 2008 年半年度财务报告及分析报告》和《公司 2008 年半年度内部控制自我评估报告》。

⑨第五届董事会审计委员会 2008 年三次会议于 2008 年 10 月 25 日召开。

审议通过了《公司 2008 年三季度财务报告及分析报告》以及《金融街控股股份有限公司内部审计管理办法》的议案。

⑩审计委员会对中瑞岳华会计师事务所有限公司 2008 年度审计工作总结

根据公司 2007 年度股东大会决议，公司聘请中瑞岳华会计师事务所作为公司 2008 年度审计机构。按照相关规定，现将中瑞岳华会计师事务所对公司 2008 年度审计工作总结如下：

审计计划的确定

2008 年 12 月，中瑞岳华会计师事务所派出审计组对公司进行预审，会计师事务所根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。

2009 年 1 月 13 日，审计委员会收到中瑞岳华会计师事务所提交的对公司 2008 年度审计的初步工作计划，并与中瑞岳华会计师事务所就审计计划进行了初步沟通。审计委员会于 2009 年 1 月 20 日正式召开 2009 年第一次会议对审计计划进行审议。在审计工作计划过程中，审计委员会对中瑞岳华会计师事务所拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险

评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。

经审计委员会与中瑞岳华会计师事务所沟通协商，最终确定公司2008 年度审计的时间安排为：在前期已对部分公司进行预审的基础上，中瑞岳华会计师事务所于2009 年1月15日开始正式进场审计，2009年3月16日出具2008 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。

未审财务报表的审阅及审计重点及依据的确认

2009 年1月20日，审计委员收到公司提交的2008 年度财务报告（未经审计），并对其进行了认真的审阅。在审阅过程中，审计委员会重点讨论了2008年底对公司部分存货计提减值准备和投资性房地产公允价值变动损失等事宜，并同意根据公司的真实情况，计提合理的存货减值准备和公允价值变动损失。经审阅审计委员会形成书面意见认为：公司编制的财务报告（未经审计）反映了公司截至2008 年12 月31 日的财务状况和2008 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行2008 年度审计。

审计过程中的监督与沟通

在前期已进行预审的基础上，2009年1月15日开始，中瑞岳华会计师事务所按照上述协商确定的审计时间安排，派出5个审计小组对公司本部和各子公司展开全面审计。

审计过程中，中瑞岳华会计师事务所就审计进展情况定期和审计委员会进行沟通。审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求中瑞岳华会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2009 年2月28日，中瑞岳华会计师事务所对公司2008 年度财务审计的现场审计工作结束。

2009年3月6日，审计委员会召开2009年第二次会议，沟通经会计师事务所初步审计的财务报表和附注，并沟通审计过程中出现问题的处理意见。在审阅过程中，审计委员会就公司投资性房地产公允价值变动损失的确认依据和方法提出了疑问，会计师事务所在现场解答了审计委员会的疑问。

审计结果

2009 年3月16日，公司审计委员会审议了经中瑞岳华会计师事务所审计的2008年财务报告。经充分讨论，审计委员会最终一致表决通过经中瑞岳华会计师事务所审计的2008年财务报告，并同意将其提交公司董事会审议。

中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了无保留意见的2008 年度《审计报告》以及《金融街控股股份有限公司内部控制鉴证报告》、《募集资金年度使用情况鉴证报告》、《关于关联方占用上市公司资金情况的专项审核报告》三个专项报告。

审计委员会认为，中瑞岳华会计师事务所对公司2008 年度财务报表审计工作完成良好。

(2) 报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会共召开 3 次会议，会议的名称、召开、决议情况如下。

①公司第四届董事会薪酬与考核委员会第二次会议于 2008 年 3 月 5 日召开。

审议通过了公司董事会薪酬与考核委员会 2007 年工作总结、2008 年上半年工作计划以及调整公司独立董事津贴标准的议案。

②公司第四届董事会薪酬与考核委员会第三次会议于 2008 年 6 月 2 日召开。

审议通过了公司董事、独立董事薪酬的议案。

③公司第五届董事会薪酬与考核委员会第一次会议于 2008 年 7 月 15 日召开。

审议通过了选举杨志国为委员会召集人的议案、2008 年上半年工作总结和下半年工作计划。

3、报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2007 年度利润分配和资本公积金转增股本方案实施情况

2008 年 4 月 22 日召开的公司 2007 年年度股东大会审议通过了以公司 2007 年度公开增发股票办理股权登记后的总股本 1,378,451,644 股为基数，每 10 股派发现金 3.0 元（含税）的利润分配方案和每 10 股以资本公积转增 8 股普通股的资本公积金转增股本方案。

公司董事会于 2008 年 5 月 9 日披露了 2007 年度分红派息及资本公积金转增股本实施公告（详见 2008 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 2008 年 5 月 15 日为股权登记日，实施 2008 年度公司利润分配方案和资本公积转增股本方案。股东现金红利和转增股份于 2008 年 5 月 16 日于到达股东帐户。

(2) 2007年度公开增发A股股票情况

公司2007年第二次临时股东大会于2007年8月22日召开，审议批准公司公开

增发股票数量不超过30,000万股（含30,000万股），募集资金净额不超过募集资金项目资金缺口。

2008年1月，经中国证监会证监发行字[2007]417号文件核准，公司实施了2007年度公开发行股票方案。公司本次增发采取向原股东全额优先配售，剩余部分采取网上、网下定价发行的方式，以27.61元/股的价格公开发行30,000万股A股。根据发行结果，本次公开发行募集资金总额828,300万元，扣除发行费用后，募集资金净额821,946.90万元。发行完成后，公司总股本由1,078,451,644股增至1,378,451,644股。（具体情况详见2008年1月9日、1月11日、1月16日、1月23日、1月25日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

报告期内，本次公开增发事宜全部完成。

（3）2008年公司银行借款计划实施情况

2008年4月22日召开的公司2007年年度股东大会审议通过了公司《2008年公司银行借款计划》，同意公司2008年全年新增银行借款额为不超过116亿元，担保方式为以公司的土地、在建或建成的项目提供抵押，或由其他公司提供担保，或通过控股公司为子公司担保等。

截至报告期末，公司新增银行借款额约31亿元，未超过股东大会决议批准的额度。

（4）为公司控股子公司银行借款提供担保实施情况

公司2007年度股东大会于2008年4月22日通过决议，同意公司为资产负债率超过70%的控股子公司银行借款提供担保，担保总额不超过30亿元，有效期自2008年1月1日至2008年12月31日；同意公司2008年为控股子公司银行借款新增担保总额不超过55亿元（包含为资产负债率超过70%的控股子公司银行借款提供的30亿元担保），有效期自2008年1月1日至2008年12月31日。

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总额合计为13.15亿元，其中为资产负债率超过70%的子公司银行借款提供担保总额合计5亿元，在股东大会决议批准的额度之内。

（5）发行公司债券及短期融资券实施情况

①发行公司债券事宜

2008年8月15日，公司2008年第三次临时股东大会逐项审议通过了《关

于申请发行公司债券的议案》，同意公司向中国证监会申请发行不超过 56 亿元的公司债券（具体情况详见 2008 年 8 月 16 日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。2008 年 11 月 21 日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会 2008 年第 146 次工作会议审核了公司发行公司债券的申请。根据审核结果，公司发行公司债券的申请获得有条件通过（具体详见 2008 年 11 月 22 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）。

报告期内，公司积极推进发行公司债券事宜。截至报告期末，本次发行公司债券事宜正在办理过程之中。

②发行短期融资券事宜

2008年8月15日，公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《关于发行不超过10亿元短期融资券的议案》，同意公司发行不超过10亿元短期融资券（具体情况详见2008年8月16日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。报告期内，中国银行间市场交易商协会正在审核公司注册申请文件。

截至报告期末，本次发行公司短期融资券事宜正在办理过程之中。

（十）2008 年度公司利润分配预案

公司于 2009 年 3 月 27 日召开了五届十二次董事会会议，董事会根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况和发展需要，制订了公司 2008 年度利润分配预案：

①2008 年度公司合并报表实现净利润为 103,937.95 万元，其中母公司实现净利润为 75,137.14 万元。

②加上年初未分配利润，2008 年度公司合并报表可供分配利润为 334,183.57 万元，其中母公司可供分配利润为 221,835.06 万元。

③按 10%提取法定公积金，不提取法定公益金和任意公积金。

④公司 2008 年度向股东进行利润分配的预案为：以公司截至 2008 年 12 月 31 日公司总股本 2,481,212,959 股为基数，每 10 股派发现金 1.5 元（含税）。

（十一）公司前三年现金分红情况

单位 元

分红年度	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例
2005	137,737,992.00	408,895,501.41	33.69%
2006	269,612,911.00	535,586,960.88	50.34%
2007	413,535,493.20	730,186,828.84	56.63%

注：公司 2007 年调整后的归属于上市公司股东的净利润为 2,002,645,032.51 元，按此数据计算，2007 年度现金分红占归属于上市公司股东的净利润的比例为 20.65%。

（十二）公司选定的信息披露刊物

公司 2008 年度选定《中国证券报》和《证券时报》为公司信息披露指定报纸。

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

中瑞岳华专审字[2009]第 0756 号

金融街控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，在审计了金融街控股股份有限公司（以下简称“贵公司”）2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注的基础上，对后附的《上市公司 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定，编制和披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。

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

我们认为，后附汇总表所载资料与我们审计贵公司 2008 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容，在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解贵公司 2008 年度关联方占用上市公司资金情况，后附汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

本审核报告仅供贵公司 2008 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：潘帅

中国·北京

中国注册会计师：范晓红

2009 年 3 月 27 日

上市公司2008年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

上市公司2008年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表										金额单位：人民币元	
编制单位：金融街控股股份有限公司											
非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2008年期初占用资金余额	2008年度累计占用发生金额（不含利息）	2008年度占用资金的利息	2008年度偿还累计发生额	2008年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质	
现大股东及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前大股东及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2008年期初往来资金余额	2008年度往来累计发生金额（不含利息）	2008年度往来资金的利息	2008年度偿还累计发生额	2008年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	
大股东及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
上市公司的子公司及其附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
关联自然人及其控制的法人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他关联人及其附属企业	北京金融街物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制	其他应收款	-	1,700,000.00	-	-	1,700,000.00	-	经营性往来（物业启动费）	
总计	-	-	-	-	1,700,000.00	-	-	1,700,000.00	-	-	
法定代表人：王功伟			总经理：刘世春			财务总监：李敦嘉			财务部经理：杨福云		

（十四）独立董事关于公司对外担保情况的专项说明及独立意见

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

1、报告期内，公司股东大会、董事会按照规定履行了相关担保议案审核程序。

2、报告期内，没有控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

根据 120 号文件的精神，公司编制了截止 2008 年 12 月 31 日公司控股股东及其他关联方占用资金情况表（以下简称“情况表”）。我们根据对公司的审慎调查，认为该表如实反映了报告期内公司控股股东及其关联方占用资金的情况。

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

综上，我们认为公司严格按照 120 号文件的要求，进一步规范了公司对外担保制度，落实了公司对外担保的审批程序，维护了广大投资者的利益。

独立董事：杨志国、杜润平、汤欣

2009 年 3 月 27 日

八、监事会报告

（一）报告期内监事会工作概况

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。本年度监事会召开会议六次，列席董事会会议十六次，审查公司定期报告，对董事会的决策程序进行监督。通过采取定期听取汇报与不定期进行抽查相结合的办法，督促公司董事会和经营管理班子依法运作，确保公司财务规范运行。

（二）报告期内监事会会议的召开、决议及信息披露情况

报告期内公司监事会共召开六次会议，会议的名称、召开、决议及信息披露情况如下：

1、公司第四届监事会第十一次会议于 2008 年 3 月 27 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

- （1）审议通过了公司《2007 年监事会工作报告》。
- （2）审议通过了公司《2007 年年度报告正文及摘要》。
- （3）审议通过了《关于公司对投资性房地产采用公允价值计量的议案》。

公司于 2008 年 3 月 31 日在选定的信息披露报纸《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登了上述决议公告。

2、公司第四届监事会第十二次会议于 2008 年 4 月 29 日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

审议通过了公司《2008年第一季度报告正文及摘要》

3、公司第四届监事会第十三次会议于2008年6月5日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

(1) 审议通过了《公司控股股东北京金融街建设集团提出的公司第五届监事会监事候选人的提案》。

(2) 审议通过了《公司第五届监事会监事报酬的议案》。

公司于2008年6月6日在选定的信息披露报纸《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登了上述决议公告。

4、公司第五届监事会第一次会议于2008年6月27日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

表决同意推选齐占军先生为公司第五届监事会召集人。

公司于2008年6月28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、公司第五届监事会第二次会议于2008年8月14日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

审议通过了《公司2008年半年度报告》。

6、公司第五届监事会第三次会议于2008年10月28日召开。本次会议经过充分的讨论，形成如下决议：

审议通过了《公司2008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，已经建立了完善的内部控制制度，董事会出具的2008年公司内部控制报告如实反映了公司内部控制制度建立与完善的实际情况。公司董事会和经理班子执行公司职责时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况

公司监事会认为，公司2008年的财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用的情况

公司监事会认为，报告期内，公司2006年非公开发行股票募集资金实际投入项目与2006年第二次临时股东大会审议批准的募集资金投入项目相符；公司

2007年公开增发股票募集资金实际投入项目与2007年第二次临时股东大会审议批准的募集资金投入项目相符。

4、收购、出售资产的情况

公司监事会认为，报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害股东的权益或造成公司资产流失。

5、关联交易的情况

公司监事会认为，报告期内公司发生的关联交易决策合法合规，公司关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司和股东的利益。

九、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

（二）重大资产收购、吸收合并事项

报告期内，公司收购了北京德胜投资有限责任公司100%股权，具体情况如下：

2008年7月28日，公司五届三次董事会会议审议通过了《关于收购北京德胜投资有限责任公司100%股权的议案》，同意公司参加对北京华融综合投资公司（以下简称“华融公司”）持有北京德胜投资有限责任公司（以下简称“德胜公司”）99%国有股权的挂牌出让程序，同意公司参加对北京金昊房地产开发有限公司（以下简称“金昊公司”）持有德胜公司1%国有股权的挂牌出让程序。（具体情况详见2008年7月31日公司刊登于《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上的相关公告）。

根据上述董事会决议，公司以挂牌价格34,401.2031万元参与了华融公司持有的德胜公司99%的股权在北京产权交易所的公开挂牌出让，2008年8月15日，公司与华融公司签署了股权转让合同。截止报告期末，公司收购德胜公司99%的股权已经完成了产权交割、工商登记变更等工作。

根据上述董事会决议，公司以347.4869万元参与了金昊公司持有的德胜公司1%的股权在北京产权交易所的公开挂牌出让。2008年12月12日，公司与金昊公司签署了股权转让合同。截止报告期末，公司收购德胜公司1%的股权已经完成了产权交割、工商登记变更等工作。

截至报告期末，公司已经完成对德胜公司100%股权的收购工作，德胜公司成为公司的全资子公司。

（三）重大关联交易事项

公司收购北京德胜投资有限责任公司 100%股权的关联交易情况详见重大资产收购的相关说明。

（四）重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事宜

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

委托项目	委托管理方	委托期限	委托管理范围
北京金融街丽思卡尔顿酒店	丽思卡尔顿集团	20年	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核。
金融街公寓	国贸物业酒店管理有限公司	3年	对公寓实施经营管理和物业管理，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取效益管理费，接受业主的监督和考核。
金融家俱乐部	国贸物业酒店管理有限公司	3年	对俱乐部实施经营管理和物业管理，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取效益管理费，接受业主的监督和考核。
惠州喜来登酒店	喜来登海外管理公司	10年	对酒店进行经营、管理、监督和指导，拥有合同约定的经营管理授权，并按合同约定提取基本管理费和奖励管理费，接受业主的监督和考核等。

2、重大销售合同履行情况

报告期内，公司与中国光大银行股份有限公司签订的《北京市西城区金融街F区3号地F3大厦之买卖协议》履行正常。截至报告期末，金融街F3项目（金祺大厦）已经竣工交付中国光大银行股份有限公司。

3、重大担保事项

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

保情况。

为有力支持公司子公司开展业务，报告期内，公司对控股子公司提供担保。其中，公司为全资子公司北京公司向北京银行贷款 50,000 万元提供担保，为全资子公司北京金融街购物中心公司向兴业银行 76,500 万元贷款提供担保；为控股子公司惠州公司向农业银行 25,000 万元贷款提供担保；为控股子公司南昌公司向农业银行 2,000 万元贷款提供担保。报告期内，公司还为参股公司北京通州商务园开发建设向北京银行 5,625 万元贷款提供担保。截止报告期末，上述对子公司及参股公司的担保余额为 159,125 万元，占公司 2008 年 12 月 31 日经审计净资产的比例为 10.93%。

公司属于房地产开发行业，按照房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至本报告期末，公司与控股子公司上述类型担保余额合计为 11,143 万元。

报告期内，公司没有为股东和实际控制人及其关联方提供担保。

4、委托资产管理、委托贷款事项

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

（五）公司证券投资情况说明

1、证券投资情况

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	69,044,918.91
合计				0.00	-	0.00	100%	69,044,918.91

2、持有其他上市公司股权情况

单位：（人民币）元

证券代码	证	初始投资金额	占该公司	期	报告期损益	报告期所有者	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	17,585,845.17	0.07%	132,531,000.96	29,925,286.22	-291,689,867.77	可供出售金融资产	受让
合计		17,585,845.17	-	132,531,000.96	29,925,286.22	-291,689,867.77		

3、持有非上市金融企业股权情况

单位：（人民币）元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权	期末账面值	报告期损益	所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	1,411,303.7	967,072	0.03%	1,411,303.70	377,641.62	0.00	长期股权投资	受让
合计	1,411,303.7	967,072	-	1,411,303.70	377,641.62	0.00	-	-

（六）公司或持股 5%以上股东的承诺事项

持有公司 5%以上股份的股东只有北京金融街建设集团一家，承诺事项如下：

1、持续到报告期内的承诺事项说明

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

报告期内，公司控股股东北京金融街建设集团严格履行了承诺。

2、股权分置改革中做出的特别承诺

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

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

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

报告期内，北京金融街建设集团严格履行了上述特别承诺。

（七）会计师事务所的聘任情况

公司 2007 年年度股东大会审议通过了《关于续聘中瑞岳华会计师事务所及调整 2008 年度审计费用的议案》，同意续聘中瑞岳华会计师事务所有限公司为公司 2008 年年度报告审计单位，聘期为一年，年报审计费为 96 万元。

报告期内，公司聘请中瑞岳华会计师事务所有限责任公司负责公司 2007 年度年报审计工作，为此公司已向其支付全部年报审计费用。

中瑞岳华会计师事务所有限责任公司已经为公司提供了包括本报告期在内的 2 个会计年度的审计服务。

(八) 公司、公司董事及高级管理人员受监管部门检查的情况

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

(九) 公司接待调研及采访相关情况

公司一向致力于公开、公平、公正地披露信息，努力提高信息披露质量，保护投资者合法权益报告期内，公司根据《公司法》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》及监管部门关于信息披露方面规定，制定和修订了公司《重大信息内部报告制度》、《信息披露制度》、《金融街控股股份有限公司投资者交流会工作制度》、《投资者关系管理制度》、《投资者问询回答模板》等制度，从制度上规范公司接待投资者、媒体调研和采访事宜。同时，公司通过设立投资者热线、接听投资者电话、网上投资者交流、举办投资者交流会、接待投资者来访等方式开展投资者关系工作。

2008 年公司接待投资者情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008年2月28日	公司所在地	实地调研	工银瑞信基金、兴业证券、中信证券、人保资产等	(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) 公司对行业变化的看法。(二) 提供的主要资料: 公司定期报告等公开资料。
2008年2月29日	公司所在地	实地调研	易方达基金	
2008年3月02日	公司所在地	实地调研	中银国际证券	
2008年3月05日	公司所在地	实地调研	银河证券、齐鲁证券等	
2008年3月20日	公司所在地	实地调研	乐丰投资	
2008年3月21日	公司所在地	实地调研	BOC International (USA)	
2008年3月24日	公司所在地	实地调研	招商证券	
2008年4月03日	公司所在地	实地调研	益民基金、国都证券、广发证券、申银万国、中信证券	
2008年4月09日	公司所在地	实地调研	大和投资	
2008年4月11日	公司所在地	实地调研	广发基金	
2008年4月21日	公司所在地	实地调研	中银国际中东客户	
2008年4月22日	公司所在地	实地调研	国联安基金	
2008年4月23日	公司所在地	实地调研	国海证券	
2008年4月24日	北京东方君悦酒店	现场交流 (摩根投资者交流会)	参会机构	
2008年6月04日	公司所在地	实地调研	民生证券研究所	
2008年6月11日	公司所在地	实地调研	三井住友	

2008年6月18日	公司所在地	实地调研	新华人寿、华泰资产管理公司
2008年6月26日	陕西西安	现场交流 (瑞银证券投资研讨会)	参会机构
2008年07月02日	公司所在地	实地调研	建信基金
2008年07月09日	公司所在地	实地调研	富国基金、新华资产
2008年07月16日	上海	现场交流	中国国际金融有限公司上海金融地产研讨会参会机构
2008年08月13日	公司所在地	实地调研	泰康人寿
2008年08月15日	公司所在地	实地调研	Value Partners
2008年08月18日	公司所在地	实地调研	UG Investment
2008年09月05日	公司所在地	实地调研	EMSO business
2008年09月09日	公司所在地	实地调研	海通证券联合调研组
2008年09月10日	公司所在地	实地调研	易方达基金、博时基金
2008年09月12日	公司所在地	实地调研	Platinum Asset Management
2008年10月7日	公司所在地	实地调研	高华证券
2008年10月13日	公司所在地	实地调研	嘉富资产
2008年10月17日	公司所在地	实地调研	UG Investment
2008年11月5日	公司所在地	实地调研	国投瑞银
2008年11月6日	公司所在地	实地调研	招商基金
2008年11月12日	公司所在地	电话会议	惠理基金
2008年11月20日	公司所在地	实地调研	Front Point Partner
2008年11月28日	公司所在地	实地调研	大成基金
2008年12月4日	广西南宁	现场交流	中信证券年度会议参与机构
2008年12月11日	海南海口	现场交流	国泰君安年度会议参与机构

(十) 公司社会责任履行情况

公司披露了社会责任报告，具体内容见详见公司同日在巨潮资讯网 (<http://www.chinfo.com.cn>)。

(十一) 其他重大事项

1、公司临时公告披露的时间和报纸

报告期内，公司发生的《证券法》第六十七条、《公开发行股票公司信息披露实施细则（试行）》第十七条所列的重大事件，以及公司董事会判断为重大事件的事项，均及时、完整、准确地进行了信息披露，具体情况详见公司于 2008 年 1 月 11 日、2008 年 1 月 29 日、2008 年 1 月 31 日、2008 年 2 月 5 日、2008 年 2 月 6 日、2008 年 2 月 27 日、2008 年 3 月 20 日、2008 年 3 月 31 日、2008 年 4 月 8 日、2008 年 4 月 16 日、2008 年 4 月 23 日、2008 年 4 月 30 日、2008

年5月9日、2008年5月27日、2008年6月7日、2008年6月14日、2008年6月25日、2008年6月28日、2008年7月5日、2008年7月16日、2008年7月30日、2008年7月31日、2008年8月16日、2008年9月17日、2008年9月22日、2008年10月18日、2008年10月30日、2008年11月22日、2008年12月20日、2008年12月24日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登的公告。

（十二）或有事项

公司于2008年6月13日召开四届四十次董事会，审议通过了《关于公司为北京通州商务园开发建设有限公司银行借款提供担保的议案》，批准公司与北京通州商务园开发建设有限公司（以下简称“商务园公司”）其他股东按照各自持股比例为商务园公司向北京银行借款提供担保，公司按对商务园公司18.75%的持股比例的对应担保金额为不超过2.8125亿元。本报告期末至本报告披露日，在上述担保额度内，公司已为商务园公司5,625万元银行借款提供担保。

（十三）期后事项

1、北京金晟惠房地产开发有限公司设立事宜

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

报告期末至本报告披露期间，该公司设立事宜办理完毕，工商登记管理部门核准的名称为北京金晟惠房地产开发有限公司，北京金晟惠房地产开发有限公司注册资本1,000万元。

2、E7/E8项目进展情况

公司就E7/E8项目曾与北京金宸房地产开发有限公司（以下简称“金宸公司”）、北京世宸房地产开发有限公司（以下简称“世宸公司”）等签署相关合作协议，并按协议取得进展（具体情况详见公司于2006年10月24日、2007年4月6日及2008年3月31日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上刊登的公告和2007年年度报告）。

报告期内，公司与金宸公司、世宸公司签订了《国有土地使用权转让合同》的补充协议和《车库买卖合同》，约定由世宸公司在2008年12月31日前将600个车位对应的E7/E8项目地下四层房屋建筑面积交付公司，由于上述房屋还未取得竣工备案表，上述合同正在履行过程中。

十、财务报告

审计报告

中瑞岳华审字[2009]第 03286 号

金融街控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金融街控股股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况、合并财务状况以及 2008 年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：潘帅

中国·北京

中国注册会计师：范晓红

2009 年 3 月 27 日

合并资产负债表

2008年12月31日

编制单位:金融街控股股份有限公司

金额单位:人民币元

资 产	注 释	年 末 数	年 初 数
流动资产:			
货币资金	七、1	7,298,355,869.00	2,282,828,260.46
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	603,410,318.37	471,512,525.27
预付款项	七、3	1,452,049,531.69	16,226,971.16
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	736,385,964.33	38,497,019.70
存货	七、5	10,924,464,710.98	6,392,878,008.61
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	51,775,180.13	48,376,380.14
流动资产合计		21,066,441,574.50	9,250,319,165.34
非流动资产:			
可供出售金融资产	七、7	132,531,000.96	525,254,593.32
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	311,479,739.73	311,431,303.70
投资性房地产	七、9	3,122,511,310.05	3,269,215,180.16
固定资产	七、10	1,699,541,289.56	1,306,605,108.95
在建工程	七、11	6,767,831.37	4,609,160.19
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、12	700,306,954.54	581,613,872.21
开发支出			
商誉	七、13	468,380.93	468,380.93
长期待摊费用	七、14	641,556.75	3,183,209.90
递延所得税资产	七、15	145,921,320.85	45,347,770.29
其他非流动资产	七、16	312,164,764.67	325,621,806.64
非流动资产合计		6,432,334,149.41	6,373,350,386.29
资产总计		27,498,775,723.91	15,623,669,551.63

法定代表人:王功伟 总经理:刘世春 财务总监:李敦嘉 财务部经理:杨福云

合并资产负债表(续)

2008年12月31日

编制单位:金融街控股股份有限公司		金额单位:人民币元	
负债和股东权益	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	七、18	1,647,040,000.00	1,243,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	七、19	10,000,000.00	
应付账款	七、20	1,571,960,721.09	1,299,502,256.32
预收款项	七、21	347,778,780.03	925,138,570.28
应付职工薪酬	七、22	59,280,512.82	54,485,069.95
应交税费	七、23	1,102,095,996.49	654,595,947.86
应付利息	七、24		19,309,315.06
应付股利	七、25		105,021.24
其他应付款	七、26	349,414,054.92	184,344,205.82
一年内到期的非流动负债	七、27	1,820,000,000.00	473,400,000.00
其他流动负债	七、28		900,000,000.00
流动负债合计		6,907,570,065.35	5,753,880,386.53
非流动负债:			
长期借款	七、29	5,315,000,000.00	3,080,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、30	456,897,785.56	567,484,747.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,771,897,785.56	3,647,484,747.54
负债合计		12,679,467,850.91	9,401,365,134.07
股东权益:			
实收资本	七、31	2,481,212,959.00	1,078,451,644.00
资本公积	七、32	8,246,920,684.62	1,751,165,590.26
减:库存股			
盈余公积	七、33	483,093,801.06	407,956,659.53
未分配利润	七、34	3,341,835,701.50	2,791,128,839.55
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		14,553,063,146.18	6,028,702,733.34
少数股东权益		266,244,726.82	193,601,684.22
股东权益合计		14,819,307,873.00	6,222,304,417.56
负债和股东权益总计		27,498,775,723.91	15,623,669,551.63
法定代表人:王功伟 总经理:刘世春 财务总监:李敦嘉 财务部经理:杨福云			

合并利润表

2008年度

编制单位: 金融街控股股份有限公司		金额单位: 人民币元	
项 目	注 释	本年数	上年数
一、营业总收入		5,595,076,993.11	4,214,361,872.31
其中: 营业收入	七、35	5,595,076,993.11	4,214,361,872.31
二、营业总成本		4,233,091,490.86	3,407,874,296.90
其中: 营业成本	七、35	2,799,687,720.21	2,355,954,910.49
营业税金及附加	七、36	755,414,607.62	515,980,296.34
销售费用		132,316,621.02	89,095,613.68
管理费用		300,042,550.57	277,329,041.14
财务费用	七、37	22,519,066.54	152,303,759.93
资产减值损失	七、38	223,110,924.90	17,210,675.32
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	七、39	-65,217,947.68	1,696,610,938.23
投资收益 (损失以“-”号填列)	七、40	74,231,121.01	313,062,950.53
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润 (损失以“-”号填列)		1,370,998,675.58	2,816,161,464.17
加: 营业外收入	七、41	53,673,796.54	61,950.56
减: 营业外支出	七、42	7,570,389.26	589,990.57
其中: 非流动资产处置损失		141,074.93	66,156.34
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,417,102,082.86	2,815,633,424.16
减: 所得税费用	七、43	378,257,417.96	810,807,307.68
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,038,844,664.90	2,004,826,116.48
归属于母公司所有者的净利润		1,039,379,496.68	2,002,645,032.51
少数股东损益		-534,831.78	2,181,083.97
同一控制下企业合并被合并方在合并日前实现的净利润			
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.43	1.03
(二) 稀释每股收益		0.43	1.03
法定代表人: 王功伟		总经理: 刘世春	财务总监: 李敦嘉
		财务部经理: 杨福云	

合并现金流量表

2008年度

编制单位: 金融街控股股份有限公司		金额单位: 人民币元		
项 目	注释	本年数	上年数	
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		3,153,438,302.60	4,027,899,869.09	
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	七、44	402,690,998.37	638,159,358.76	
经营活动现金流入小计		3,556,129,300.97	4,666,059,227.85	
购买商品、接受劳务支付的现金		6,515,510,668.05	2,954,827,493.75	
支付给职工以及为职工支付的现金		224,161,236.98	146,277,422.31	
支付的各项税费		715,670,955.56	1,099,990,629.84	
支付其他与经营活动有关的现金	七、45	1,227,741,490.78	1,278,124,501.18	
经营活动现金流出小计		8,683,084,351.37	5,479,220,047.08	
经营活动产生的现金流量净额		-5,126,955,050.40	-813,160,819.23	
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		1,123,506,739.77	650,853,364.84	
取得投资收益收到的现金		31,351,277.37	2,842,697.53	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		160,960,786.17		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			3,870,096.39	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		1,315,818,803.31	657,566,158.76	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		326,869,828.69	289,526,585.21	
投资支付的现金		1,070,166,180.00	407,949,663.13	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		200,119,289.74	269,924,899.75	
支付的其他与投资活动有关的现金			16,641,546.37	
投资活动现金流出小计		1,597,155,298.43	984,042,694.46	
投资活动产生的现金流量净额		-281,336,495.12	-326,476,535.70	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		8,294,569,000.00	29,720,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		75,100,000.00	29,720,000.00	
取得借款收到的现金		6,467,040,000.00	5,923,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		14,761,609,000.00	5,952,720,000.00	
偿还债务支付的现金		3,381,400,000.00	3,876,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		956,166,044.07	541,528,242.50	
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		1,922,125.62		
支付的其他与筹资活动有关的现金	七、46		17,800,125.00	
筹资活动现金流出小计		4,337,566,044.07	4,435,928,367.50	
筹资活动产生的现金流量净额		10,424,042,955.93	1,516,791,632.50	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-223,801.87	-482,261.10	
五、现金及现金等价物净增加额		5,015,527,608.54	376,672,016.47	
加: 期初现金及现金等价物余额		2,282,828,260.46	1,906,156,243.99	
六、期末现金及现金等价物余额		7,298,355,869.00	2,282,828,260.46	

法定代表人: 王功伟

总经理: 刘世春

财务总监: 李敦嘉

财务部经理: 杨福云

合并股东权益变动表

2008年度

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本 年 数								上 年 数							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其他			股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,078,451,644.00	1,705,682,707.65		359,357,620.78	1,567,269,674.63		193,601,684.22	4,904,363,331.28	1,078,451,644.00	1,458,732,281.97		298,092,208.25	1,167,961,169.32		167,897,400.77	4,171,134,704.31
加: 会计政策变更		45,482,882.61		48,599,038.75	1,223,859,164.92			1,317,941,086.28		45,482,882.61						45,482,882.61
前期差错更正																
二、本年初余额	1,078,451,644.00	1,751,165,590.26		407,956,659.53	2,791,128,839.55		193,601,684.22	6,222,304,417.56	1,078,451,644.00	1,504,215,164.58		298,092,208.25	1,167,961,169.32		167,897,400.77	4,216,617,586.92
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,402,761,315.00	6,495,755,094.36		75,137,141.53	590,706,861.95		72,643,042.60	8,597,003,455.44		246,950,425.68		109,864,451.28	1,623,167,670.23		25,704,283.45	2,005,686,830.64
(一) 净利润					1,039,379,496.68		-534,831.78	1,038,844,664.90					2,002,645,032.51		2,181,083.97	2,004,826,116.48
(二) 直接计入股东权益的利得和损失		-320,952,590.64						-320,952,590.64		246,950,425.68						246,950,425.68
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-388,919,823.69						-388,919,823.69		246,950,425.68						246,950,425.68
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响																
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响		97,229,955.92						97,229,955.92								
4. 其他		-29,262,722.87						-29,262,722.87								
上述(一)和(二)小计		-320,952,590.64			1,039,379,496.68		-534,831.78	717,892,074.26		246,950,425.68			2,002,645,032.51		2,181,083.97	2,251,776,542.16
(三) 股东投入和减少股本	300,000,000.00	7,919,469,000.00					75,100,000.00	8,294,569,000.00							24,371,497.95	24,371,497.95
1. 股东投入股本	300,000,000.00	7,919,469,000.00					75,100,000.00	8,294,569,000.00							29,720,000.00	29,720,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额																
3. 其他															-5,348,502.05	-5,348,502.05
(四) 利润分配				75,137,141.53	-488,672,634.73		-1,922,125.62	-415,457,618.82		109,864,451.28		-379,477,362.28	-848,298.47		-270,461,209.47	
1. 提取盈余公积				75,137,141.53	-75,137,141.53					109,864,451.28		-109,864,451.28				
2. 对股东的分配					-413,535,493.20		-1,922,125.62	-415,457,618.82				-269,612,911.00	-848,298.47		-270,461,209.47	
3. 其他																
(五) 股东权益内部结转	1,102,761,315.00	-1,102,761,315.00														
1. 资本公积转增股本	1,102,761,315.00	-1,102,761,315.00														
2. 盈余公积转增股本																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
四、本年年末余额	2,481,212,959.00	8,246,920,684.62		483,093,801.06	3,341,835,701.50		266,244,726.82	14,819,307,873.00	1,078,451,644.00	1,751,165,590.26		407,956,659.53	2,791,128,839.55		193,601,684.22	6,222,304,417.56
法定代表人: 王功伟	总经理: 刘世春			财务总监: 李敦嘉				财务部经理: 杨福云								

第 1 页

母公司资产负债表

2008年12月31日

编制单位:金融街控股股份有限公司		金额单位:人民币元	
资 产	注 释	年末数	年初数
流动资产:			
货币资金		6,598,896,583.57	1,870,335,968.76
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、1	498,877,415.83	543,180,863.22
预付款项		1,287,305,006.78	389,414.13
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、2	3,251,977,252.04	2,395,276,267.08
存货		1,690,019,244.57	1,862,478,234.14
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		24,951,697.00	42,031,927.74
流动资产合计		13,352,027,199.79	6,713,692,675.07
非流动资产:			
可供出售金融资产		132,531,000.96	525,254,593.32
持有至到期投资			38,600,000.00
长期应收款			
长期股权投资	八、3	5,747,061,343.43	3,501,048,113.75
投资性房地产		1,183,775,139.14	1,165,501,235.77
固定资产		807,529,995.89	842,686,331.87
在建工程		5,664,373.37	4,609,160.19
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		332,227,758.98	353,409,510.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		102,591,413.07	20,657,874.62
其他非流动资产		312,164,764.67	325,621,806.64
非流动资产合计		8,623,545,789.51	6,777,388,626.24
资产总计		21,975,572,989.30	13,491,081,301.31
法定代表人:王功伟 总经理:刘世春 财务总监:李敦嘉 财务部经理:杨福云			

母公司资产负债表(续)

2008年12月31日

编制单位:金融街控股股份有限公司		金额单位:人民币元	
负债和股东权益	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		1,647,040,000.00	983,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		10,000,000.00	
应付账款		1,031,666,473.95	1,143,737,583.19
预收款项		106,990,563.12	798,064,467.43
应付职工薪酬		42,637,322.45	40,783,316.84
应交税费		845,864,467.34	600,648,331.27
应付利息			19,309,315.06
应付股利			105,021.24
其他应付款		203,394,971.90	627,200,595.12
一年内到期的非流动负债		1,750,000,000.00	450,000,000.00
其他流动负债			900,000,000.00
流动负债合计		5,637,593,798.76	5,562,848,630.15
非流动负债:			
长期借款		2,700,000,000.00	2,480,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		198,079,153.22	290,167,847.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,898,079,153.22	2,770,167,847.95
负债合计		8,535,672,951.98	8,333,016,478.10
股东权益:			
股本		2,481,212,959.00	1,078,451,644.00
资本公积		8,257,242,674.53	1,716,004,697.56
减:库存股			
盈余公积		483,093,801.06	407,956,659.53
未分配利润		2,218,350,602.73	1,955,651,822.12
股东权益合计		13,439,900,037.32	5,158,064,823.21
负债和股东权益总计		21,975,572,989.30	13,491,081,301.31
法定代表人:王功伟 总经理:刘世春 财务总监:李敦嘉 财务部经理:杨福云			

母公司利润表

2008年度

			金额单位：人民币元
编制单位：金融街控股股份有限公司			
项 目	注 释	本年数	上年数
一、营业收入	八、4	3,021,145,224.21	3,809,488,858.38
减：营业成本	八、4	1,275,207,853.15	2,083,915,119.88
营业税金及附加		409,210,241.08	493,494,127.76
销售费用		15,418,602.56	16,321,073.11
管理费用		159,782,465.88	164,286,007.76
财务费用		-27,831,453.19	141,068,477.04
资产减值损失		223,283,376.88	17,366,308.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-14,711,089.20	647,987,183.37
投资收益（损失以“-”号填列）	八、5	50,090,094.18	30,300,735.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（损失以“-”号填列）		1,001,453,142.83	1,571,325,663.19
加：营业外收入		1,720,103.32	50,768.92
减：营业外支出		4,943,195.52	270,220.00
其中：非流动资产处置损失		125,709.93	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		998,230,050.63	1,571,106,212.11
减：所得税费用		246,858,635.29	472,461,699.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		751,371,415.34	1,098,644,512.79
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
法定代表人：王功伟 总经理：刘世春 财务总监：李敦嘉 财务部经理：杨福云			

母公司现金流量表

2008年度

编制单位:金融街控股股份有限公司		金额单位:人民币元		
项 目	注释	本年数	上年数	
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		2,356,678,137.75	3,532,098,169.68	
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金		8,371,420,355.01	3,993,114,701.59	
经营活动现金流入小计		10,728,098,492.76	7,525,212,871.27	
购买商品、接受劳务支付的现金		2,459,218,980.25	1,576,947,471.54	
支付给职工以及为职工支付的现金		92,255,099.34	72,919,956.91	
支付的各项税费		521,673,993.96	997,913,546.28	
支付其他与经营活动有关的现金		9,387,615,919.61	3,699,635,591.85	
经营活动现金流出小计		12,460,763,993.16	6,347,416,566.58	
经营活动产生的现金流量净额		-1,732,665,500.40	1,177,796,304.69	
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		1,077,419,096.15	49,852,649.53	
取得投资收益收到的现金		37,262,730.19	16,598,009.14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			13,972,186.95	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		1,114,681,826.34	80,422,845.62	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,589,285.80	206,475,808.86	
投资支付的现金		2,775,382,580.00	1,829,386,587.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		464,355,754.89	51,924,900.00	
支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		3,334,327,620.69	2,087,787,295.86	
投资活动产生的现金流量净额		-2,219,645,794.35	-2,007,364,450.24	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		8,219,469,000.00		
取得借款收到的现金		3,997,040,000.00	5,063,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		12,216,509,000.00	5,063,000,000.00	
偿还债务支付的现金		2,713,000,000.00	3,530,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		822,657,860.07	507,331,655.93	
支付的其他与筹资活动有关的现金			17,800,125.00	
筹资活动现金流出小计		3,535,657,860.07	4,055,131,780.93	
筹资活动产生的现金流量净额		8,680,851,139.93	1,007,868,219.07	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		20,769.63	-56,219.04	
五、现金及现金等价物净增加额		4,728,560,614.81	178,243,854.48	
加: 期初现金及现金等价物余额		1,870,335,968.76	1,692,092,114.28	
六、期末现金及现金等价物余额		6,598,896,583.57	1,870,335,968.76	

法定代表人: 王功伟

总经理: 刘世春

财务总监: 李敦嘉

财务部经理: 杨福云

母公司股东权益变动表

2008年度

编制单位:金融街控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	本年数						上年数						
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
一、上年年末余额	1,078,451,644.00	1,716,004,697.56		359,357,620.78	1,518,260,473.34	4,672,074,435.68	1,078,451,644.00	1,469,054,271.88		298,092,208.25	1,236,484,671.61	4,082,082,795.74	
加:会计政策变更				48,599,038.75	437,391,348.78	485,990,387.53							
前期差错更正													
二、本年年初余额	1,078,451,644.00	1,716,004,697.56		407,956,659.53	1,955,651,822.12	5,158,064,823.21	1,078,451,644.00	1,469,054,271.88		298,092,208.25	1,236,484,671.61	4,082,082,795.74	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,402,761,315.00	6,541,237,976.97		75,137,141.53	262,698,780.61	8,281,835,214.11		246,950,425.68		109,864,451.28	719,167,150.51	1,075,982,027.47	
(一)净利润					751,371,415.34	751,371,415.34					1,098,644,512.79	1,098,644,512.79	
(二)直接计入股东权益的利得和损失		-275,469,708.03				-275,469,708.03		246,950,425.68				246,950,425.68	
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-388,919,823.69				-388,919,823.69		246,950,425.68				246,950,425.68	
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响													
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响		97,229,955.92				97,229,955.92							
4.其他		16,220,159.74				16,220,159.74							
上述(一)和(二)小计		-275,469,708.03			751,371,415.34	475,901,707.31		246,950,425.68			1,098,644,512.79	1,345,594,938.47	
(三)股东投入和减少股本	300,000,000.00	7,919,469,000.00				8,219,469,000.00							
1.股东投入股本	300,000,000.00	7,919,469,000.00				8,219,469,000.00							
2.股份支付计入股东权益的金额													
3.其他													
(四)利润分配				75,137,141.53	-488,672,634.73	-413,535,493.20				109,864,451.28	-379,477,362.28	-269,612,911.00	
1.提取盈余公积				75,137,141.53	-75,137,141.53					109,864,451.28	-109,864,451.28		
2.对股东的分配					-413,535,493.20	-413,535,493.20					-269,612,911.00	-269,612,911.00	
3.其他													
(五)股东权益内部结转	1,102,761,315.00	-1,102,761,315.00											
1.资本公积转增股本	1,102,761,315.00	-1,102,761,315.00											
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
四、本年年末余额	2,481,212,959.00	8,257,242,674.53		483,093,801.06	2,218,350,602.73	13,439,900,037.32	1,078,451,644.00	1,716,004,697.56		407,956,659.53	1,955,651,822.12	5,158,064,823.21	
法定代表人:王功伟	总经理:刘世春						财务总监:李敦嘉						财务部经理:杨福云

金融街控股股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

金融街控股股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名重庆华亚现代纸业股份有限公司, 成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街建设集团, 截止 2008 年 12 月 31 日, 该公司持有本公司股权为 65,869.3847 万股, 持股比例为 26.55%。

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

2008 年 4 月 22 日, 公司 2007 年度股东大会通过资本公积转增股本的方案: 以公司现有总股本 1,378,451,644 股为基数, 向全体股东每 10 股以资本公积金转增 8 股。上述方案实施后, 公司股本增至 2,481,212,959 股。2008 年 8 月, 公司进行了企业法人营业执照工商变更, 变更后的注册资本为 2,481,212,959.00 元。

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

本公司财务报表于 2009 年 3 月 27 日已经公司董事会批准报出。

二、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及其他各项会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、 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, 按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

四、 公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 会计期间

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

2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、 记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,一般采用历史成本作为计量属性,当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时,可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

4、 现金等价物的确定标准

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

5、 外币业务

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

6、 金融资产、金融负债

(1) 金融工具的确认依据

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

(2) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质本公司将拥有的金融资产划分为四类:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产;②持有至到期投资;③贷款和应收款项;④可供出售金融资产。

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

益的金融负债；②其他金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

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

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法

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

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

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

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

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

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

a. 《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额；

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

（4）主要的金融资产公允价值和主要的金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移的确认和计量

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

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

对于既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但保留了对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债；放弃了对该金融资产控制的按终止确认的原则处理。

(6) 金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

① 金融资产计提减值的范围及减值的客观证据

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

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

② 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

A. 持有至到期投资

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

B. 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、7。

C. 可供出售金融资产

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

D. 其他

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

7、应收款项

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备。

- ① 债务人发生严重的财务困难;
- ② 债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);
- ③ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ④ 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账的核算方法

本公司发生的坏账采用备抵法核算。

(3) 坏账准备的计提方法

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

账龄	计提比例
0 至 3 个月	0%
3 至 6 个月	3%
6 个月至 1 年	6%
1 至 2 年	15%
2 至 3 年	30%
3 年以上	50%

8、存货

(1) 存货分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

公司受托开发成本项目包括前期费用、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

a 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。

b 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。

c 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。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。

9、长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

(1) 共同控制、重大影响的确定依据

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

②重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确 定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：

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

(2) 长期股权投资的初始计量

本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

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

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

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

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

（3）长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

①本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

②本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司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，考虑与被投资单位之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分等因素，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

A. 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

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

10、投资性房地产核算方法

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

(1) 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日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。

(4) 投资性房地产的转换

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

11、固定资产

(1) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

⑤非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则第 21 号-租赁》的有关规定确定。

(3) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、运输工具、运营设备、办公设备、其它设备。

(4) 固定资产折旧

①折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

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

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

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成

本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

（5）固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

12、在建工程

（1）在建工程的计价方法

自营工程，按照直接材料、直接工资、直接机械施工费以及所分摊的工程管理费等计价。

出包工程，按照应当支付的工程价款以及所分摊的工程管理费等计价。

（2）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

13、无形资产

（1）无形资产的确认标准

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。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

①与该资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

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

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

③自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

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

(3) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

本公司无形资产自取得当月起按摊销年限分期平均摊销，计入当期损益。摊销年限按以下原则确定：

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

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

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

④合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过10年。

14、商誉

商誉是在非同一控制下的企业合并中，合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，以其成本扣除累计减值损失的金额计量，不进行摊销，期末进行减值测试。

15、长期待摊费用核算方法

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

16、资产减值

(1)本附注所述资产减值主要包括长期股权投资(不含对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资)、投资性房地产(不含以公允价值模式计量的投资性房地产)、固定资产、在建工程、工程物资；无形资产(包括资本化的开发支出)、商誉、资产组和资产组组合等。

(2)可能发生减值资产的认定

本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将

在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

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

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（3）资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。

（4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

上述资产账面价值的抵减，作为各单项资产的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金

额，按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

(6) 商誉减值

本公司合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。商誉需要结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。本公司进行资产减值测试，对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

17、借款费用

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

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

B、借款费用已经发生

C、为使资产达到预定可使用状态所必要的生产或购建活动已经开始。

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

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

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

(5) 其他借款费用均于发生当期确认为当期费用。

18、股份支付

(1) 以权益结算的股份支付

①以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的,以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。

②授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付,在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

③公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

④在行权日,公司根据实际行权的权益工具数量,计算确定应转入实收资本或股本的金额,将其转入实收资本或股本。

(2) 以现金结算的股份支付

①以现金结算的股份支付,以承担负债的公允价值计量。

②授予后立即可行权的以现金结算的股份支付,在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。

③完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和负债。

④后续计量

A. 在资产负债表日,后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的,需进行调整;在可行权日,调整至实际可行权水平。

B. 公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量、其变动计入当期损益。

19、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

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

- ①该义务是本公司承担的现时义务;
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

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

定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

20、收入

（1）商品销售

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

（2）提供劳务

对提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认劳务收入，即在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生和将要发生的劳务成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

（3）土地开发

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

（4）让渡资产使用权

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

①与交易相关的经济利益能够流入公司；

②收入的金额能够可靠地计量。

21、政府补助

（1）政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

①公司能够满足政府补助所附条件；

②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

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

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22、所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法。

(1) 公司取得资产、负债时，确定计税基础，公司资产、负债账面价值与计税基础存在差异的，应确认递延所得税资产或递延所得税负债，其中递延所得税资产应以用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限进行确认。

(2) 资产负债表日，对递延所得税资产或递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(3) 递延所得税资产的减值

①在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

②在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

23、主要会计政策、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更的说明

2008年3月，公司四届三十七次董事会决议，为更加真实、客观的反映公司价值，

从 2008 年 1 月 1 日起，公司对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。公司对 2008 年 1 月 1 日财务报表追溯调整，公司投资性房地产公允价值高于账面价值 1,757,254,781.71 元，增加投资性房地产 1,757,254,781.71 元，增加递延所得税负债 439,313,695.43 元；增加留存收益 1,272,458,203.67 元，其中增加未分配利润 1,223,859,164.92 元，增加盈余公积 48,599,038.75 元；增加资本公积 45,482,882.61 元。该项会计政策变更，使公司 2008 年度利润总额增加 11,963,459.03 元，其中因投资性房地产采用公允价值计量不计提折旧使得 2008 年度利润总额增加 50,806,887.32 元，因投资性房地产公允价值变动使得 2008 年度利润总额减少 38,843,428.29 元。

(2) 会计估计变更的说明

无。

24、前期差错

无。

五、 税项

1. 营业税：房地产开发业务按应税营业额的 5% 计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金；受托开发业务，按应税营业额的 3% 计缴。

2. 城市维护建设税：按应纳流转税额的 5%、7% 计缴。

3. 教育费附加：按应纳流转税额的 3% 计缴。

4. 所得税：按应纳税所得额的 25% 计缴。

5. 土地增值税：房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。

6. 其他税项：按国家有关的具体规定计缴。

六、 企业合并及合并财务报表

1、企业合并

(1) 本公司本年度发生的非同一控制下的企业合并

①北京德胜投资有限责任公司

2008 年 8 月，公司以现金投资 34,424.40 万元收购北京德胜投资有限责任公司 99% 股权，2008 年 12 月，公司以现金投资 348.18 万元收购北京德胜投资有限责任公司 1% 股权，合计投资 34,772.58 万元，收购北京德胜投资有限责任公司 100% 股权。

A、企业基本情况

北京德胜投资有限责任公司成立于 2000 年 7 月 4 日，公司注册地址：北京市西城

区小市口胡同 8 号，注册资金 5000 万。2008 年 9 月进行了企业法人营业执照变更，变更后法人代表人：杨扬。公司经营范围：投资及投资管理；房地产开发；物业管理；商品房销售；家居装饰；信息咨询；信息技术开发应用及其销售相关设备；销售建筑材料。

B、本公司发生的合并成本为支付的货币资金 34,772.58 万元。

C、北京德胜投资有限责任公司各项可辨认资产、负债在上一会计期间资产负债表日及购买日的账面价值和公允价值。

项 目	2008 年 1 月 1 日	购买日 (2008 年 8 月 31 日)	
	账面价值	账面价值	公允价值
货币资金	795,406,742.14	251,795,925.15	251,795,925.15
应收账款	96,570,495.60	6,860,964.60	6,860,964.60
预付款项	16,479,008.00	1,659,812.80	1,659,812.80
其他应收款	130,259,819.66	4,908,568.38	4,908,568.38
存货	1,360,188,533.87	1,508,859,535.88	1,761,618,565.01
其他流动资产	86,321,794.63	86,321,794.63	86,321,794.63
固定资产	598,082.23	508,398.31	403,818.96
递延所得税资产	4,343,855.95	8,404,568.10	8,404,568.10
资产合计	2,490,168,332.08	1,869,319,567.85	2,121,974,017.63
应付账款	9,114,841.89	10,870,193.94	10,870,193.94
预收款项	1,341,572,244.68	1,496,989,409.92	1,496,989,409.92
应付职工薪酬	3,797.39		
应交税费	131,471,991.04	-77,437,512.61	-77,437,512.61
其他应付款	5,200,475.96	343,826,070.64	343,826,070.64
长期借款	700,000,000.00		
长期应付款	200,000,000.00		
负债合计	2,387,363,350.96	1,774,248,161.89	1,774,248,161.89

D. 北京德胜投资有限责任公司的财务成果

项 目	2008 年 8 月 31 日-2008 年 12 月 31 日
一、营业收入	1,574,928,356.50
减：营业成本	979,858,292.73
营业税金及附加	241,419,480.91
销售费用	7,776,861.35
管理费用	2,300,044.86
资产减值损失	-959,446.74
二、利润总额	344,533,123.39
减：所得税费用	118,238,644.10
三、净利润	226,294,479.29

E. 北京德胜投资有限责任公司的现金流量

项目	2008年8月31日-2008年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-132,266,683.48
投资活动产生的现金流量净额	-13,300.00
筹资活动产生的现金流量净额	

②北京怡泰汽车修理有限责任公司

2008年7月,公司以现金投资13,838.74万元收购北京怡泰汽车修理有限责任公司,持股比例100%。

A、企业基本情况

北京怡泰汽车修理有限责任公司注册地址:北京市西城区西绦胡同63号,注册资金2960万,2008年7月进行了企业法人营业执照变更,变更后法人代表人:张御骥。公司经营范围:发动机附离合器总成大修、汽车小修、维护保养、专项修理;修理钻探机具、液压机械;零售汽车配件、钻探工具。

B、本公司发生的合并成本为支付的货币资金13,838.74万元。

C、北京怡泰汽车修理有限责任公司各项可辨认资产、负债在上一会计期间资产负债表日及购买日的账面价值和公允价值。

项目	购买日(2008年6月30日)	
	账面价值	公允价值
流动资产	12,440,540.00	12,440,540.00
固定资产		
无形资产	6,956,828.06	125,946,833.94
资产总计	19,397,368.06	138,387,373.94
负债		
负债合计		

D. 北京怡泰汽车修理有限责任公司的财务成果

项目	2008年6月30日-2008年12月31日
费用	34,240.23
利润总额	-34,240.23
净利润	-34,240.23

E. 北京怡泰汽车修理有限责任公司的现金流量

项目	2008年6月30日-2008年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-12,030,196.23
投资活动产生的现金流量净额	-800.00

筹资活动产生的现金流量净额

2、合并财务报表

(1) 合并范围

①确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%),或虽不足 50%但有实质控制权的,全部纳入合并范围。

②2008 年度的子公司情况及合并范围的确定

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围
一、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司			
北京盟科置业有限公司	北京顺义后沙峪镇西白辛庄榆阳路 5 号	2,800	房地产开发、技术开发、房地产经纪等
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	50,000	房地产开发、室内外装修等
北京德胜投资有限责任公司	北京市西城区小市口胡同 8 号	5,000	投资及投资管理; 房地产开发; 物业管理; 商品房销售; 家居装饰; 销售建筑材料等
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市西城区西绦胡同 63 号	2,960	发动机离合器总成大修、汽车小修、维护保养、专项修理; 修理钻探机具、液压机械; 零售汽车配件、钻探工具。
二、通过其他方式取得的子公司			
金融街(北京)置业有限公司	北京市西城区金融大街 17 号中国人寿中心办公楼 10 层	45,000	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口
金融街(天津)置业有限公司	天津市和平区烟台道 62 号 427 室	95,000	房地产投资、经济服务、物业管理等
金融街津门(天津)置业有限公司	和平区四平东道 79 号 311	59,500	房地产开发、销售商品房、物业管理
金融街津塔(天津)置业有限公司	和平区四平东道 79 号 310	105,000	房地产开发、销售商品房、物业管理
金融街重庆置业有限公司	重庆市江北区观音桥步行街 9 号	43,000	房地产开发、销售商品房、物业管理、新产品项目开发及技术服

公司名称	地址	投资金额	业务
金融街惠州置业有限公司	广东省惠东县巽寮湾度假村	43,000	旅游项目开发、房地产开发与销售、国内商业贸易
金融街南昌置业有限公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	19,000	房地产开发、物业管理、商品房销售
北京金融街里兹置业有限公司	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座4层402室	26,582.86	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、住宿、中西餐、酒等
北京金融街购物中心有限公司	北京市西城区金城坊街2号	43,771.43	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、销售日用百货、物业管理等
北京金融街房地产顾问有限公司	北京西城金融大街33号B座1101	500	房地产信息咨询、投资咨询、策划、经纪业务等
重庆蓝鲸物业管理有限公司	重庆市江北区观音桥步行街9号	300	物业管理、企业管理咨询、房地产营销策划、家政服务
金融街南昌房地产经纪有限公司	南昌市红谷滩新区绿茵路669号816室	20	房地产开发、物业管理、商品房销售
惠州金海湾体育文化发展有限公司	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	3,000	室外体育设施场地租赁、室外体育健身、房地产开发、物业管理
金融街长安(北京)置业有限公司	北京市西城区金融大街17号中国人寿中心办公楼10层	100,000	房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理;项目投资;技术开发、技术服务;机动车公共体车场服务;货物进出口、技术进出口、代理进出口
北京金融街商业投资管理有限公司	北京市西城区金城坊街3号B1-1	1,000	投资管理、投资咨询、企业管理、技术咨询等

(续表)

公司名称	本公司实际投资金额(元)	持股比例%	组织机构代码	是否合并
一、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司				
北京盟科置业有限公司	28,000,000.00	100.00	80295843-X	是
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	467,824,900.00	85.00	754214937	是
北京德胜投资有限责任公司	347,725,855.74	100.00	72260990X	是
北京怡泰汽车修理有限责任公司	138,387,373.94	100.00	60046823-X	是
二、通过其他方式取得的子公司				
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00	100.00	78615017-3	是

金融街(天津)置业有限公司	950,000,000.00	100.00	663098424	是
金融街津门(天津)置业有限公司	594,750,000.00	100.00	783307745	是
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00	100.00	783307593	是
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35	100.00	74533103-1	是
金融街惠州置业有限公司	302,916,611.90	70.41	777811558	是
金融街南昌置业有限公司	128,284,453.41	67.36	76701382-7	是
北京金融街里兹置业有限公司	270,288,397.00	100.00	769934849	是
北京金融街购物中心有限公司	437,686,748.39	100.00	769934830	是
北京金融街房地产顾问有限公司	4,000,000.00	80.00	669941996	是
重庆蓝鲸物业管理有限公司	3,000,000.00	100.00	759287051	是
金融街南昌房地产经纪有限公司	827,851.89	100.00	784149240	是
惠州金海湾体育文化发展有限公司	30,000,000.00	100.00	673084309	是
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00	100.00	68045130-6	是
北京金融街商业投资管理有限公司	10,000,000.00	100.00	684399314	是

注：本公司的实际控制人为北京市西城区国资委。

③合并范围的变更情况

A、本期增加4家二级子公司

a、2008年8月，公司以现金投资34,424.40万元收购北京德胜投资有限责任公司99%股权，2008年12月，公司以现金投资348.18万元收购北京德胜投资有限责任公司1%股权，公司合计投资34,772.58万元，收购北京德胜投资有限责任公司100%股权。

b、2008年7月，公司以现金投资13,838.74万元收购北京怡泰汽车修理有限责任公司，持股比例100%。

c、2008年9月，公司以现金投资100,000万元成立全资子公司金融街长安(北京)置业有限公司，2008年9月23日，该公司已完成工商登记手续，注册资本为100,000万元。

d、2008年12月，公司以现金投资1,000万元成立全资子公司北京金融街商业投资管理有限公司，2008年12月24日，该公司已完成工商登记手续，注册资本为1,000万元。

B、本期增加1家三级子公司

2008年3月，公司控股子公司金融街惠州置业有限公司以现金投资3,000万元成立

全资子公司惠州金海湾体育文化发展有限公司，2008年3月31日，该公司已完成工商登记手续，注册资本为3,000万元。

C、本期减少1家三级子公司

经公司三级子公司金融街惠州喜来登酒店有限公司股东会决议，2008年11月，金融街惠州喜来登酒店有限公司完成注销。

D、注释

注1：公司本期对全资子公司金融街重庆置业有限公司现金增资33,000万元，2008年7月30日，该公司已完成工商变更手续，注册资本变更为43,000万元。

注2：公司本期对控股子公司金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司现金增资41,990万元，2008年2月25日，该公司已完成工商变更手续，注册资本变更为50,000万元。

(2) 合并财务报表编制方法

①合并财务报表基本编制方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东收益”项目列示。

②报告期内增加或处置子公司的处理方法

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

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

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

司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

③母公司与子公司的会计政策与会计期间不同的处理方法

本公司在编制合并财务报表时,如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的,需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

(3) 少数股东权益

①各子公司少数股东权益

公司名称	期末数	期初数
金融街南昌置业有限公司	68,869,338.78	64,151,695.13
金融街惠州置业有限公司	107,908,914.66	121,107,746.98
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	88,062,798.82	8,342,242.11
北京金融街房地产顾问有限公司	1,403,674.56	
合 计	266,244,726.82	193,601,684.22

七、 合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含母公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,年初指2008年1月1日,年末指2008年12月31日。上年指2007年度,本年指2008年度。

1、 货币资金

项 目	年末数			年初数			
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	
现金	人民币	442,082.69	442,082.69	279,086.87		279,086.87	
	美元						
	港币						
现金小计			442,082.69			279,086.87	
银行存款	人民币	7,294,498,395.45	7,294,498,395.45	2,273,772,320.30		2,273,772,320.30	
	美元	249,254.79	7.11078	1,772,397.00	945,076.00	7.30016	6,899,205.83
	港币	304.63	0.88189	268.65	367,958.46	0.9544	351,179.55
银行存款小计			7,296,271,061.10			2,281,022,705.68	
其他货币资金	人民币	1,642,725.21	1,642,725.21	1,526,467.91		1,526,467.91	
	美元						
	港币						
其他货币资金小计			1,642,725.21			1,526,467.91	
合 计			7,298,355,869.00			2,282,828,260.46	

注：货币资金年末数较年初增长 219.71%，主要是 2008 年 1 月公司公开增发募集资金 82 亿元所致。

2、应收账款

(1) 按类别列示应收账款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占应收账款总额的 比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备计提 比例%
单项金额重大的应收账款	607,588,070.80	89.98	62,393,106.42	545,194,964.38	10.27
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	67,660,797.43	10.02	9,445,443.44	58,215,353.99	13.96
合 计	675,248,868.23	100.00	71,838,549.86	603,410,318.37	10.64

项 目	年 初 数				
	账面余额	占应收账款总额的 比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备计提 比例%
单项金额重大的应收账款	477,416,494.60	90.68	49,535,752.89	427,880,741.71	10.38
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	49,053,896.90	9.32	5,422,113.34	43,631,783.56	11.05
合 计	526,470,391.50	100.00	54,957,866.23	471,512,525.27	10.44

(2) 按账龄列示应收账款明细情况

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	占应收 账款总 额的比 例%	坏账准备	账面余额	占应收 账款总 额的比 例%	坏账准备
0-3 个月	363,200,744.99	53.78		130,245,570.79	24.74	
3-6 个月	3,832,836.45	0.57	114,985.09	1,356,971.15	0.26	40,709.13
6 个月-1 年	69,600,759.17	10.31	4,176,045.55	119,384,228.40	22.68	7,163,053.70
1 至 2 年	35,176,884.58	5.21	5,276,532.69	238,742,553.03	45.35	35,811,382.95
2 至 3 年	197,239,174.91	29.21	59,171,752.46	32,139,068.13	6.10	9,641,720.45
3 年以上	6,198,468.13	0.92	3,099,234.07	4,602,000.00	0.87	2,301,000.00

合计	675,248,868.23	100.00	71,838,549.86	526,470,391.50	100.00	54,957,866.23
----	----------------	--------	---------------	----------------	--------	---------------

(3) 应收账款期末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例%	欠款年限
中国光大银行股份有限公司	244,596,672.00	36.22	0-3月
北京世宸房地产开发有限公司	108,000,000.00	15.99	2-3年
西城区机关事务服务中心	60,836,200.00	9.01	6个月-1年
中国交通建设公司	43,500,000.00	6.44	0-3个月
中国银行业监督管理委员会	43,200,000.00	6.40	2-3年
合计	500,132,872.00	74.06	

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

3、预付款项

(1) 预付款项明细情况

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	1,437,961,072.80	99.03	16,226,971.16	100.00
1至2年	14,088,458.89	0.97		
2至3年				
3年以上				
合计	1,452,049,531.69	100.00	16,226,971.16	100.00

注：本项目年末比年初增加主要是公司预付美晟项目收购款、衙门口项目土地出让金及支付津塔项目工程款所致。

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

(3) 金额较大的预付款项明细情况

债务人名称	金额	性质或内容
北京市土地整理储备中心	766,820,000.00	预付衙门口项目土地出让金
北京美晟房地产开发有限责任公司	500,000,000.00	预付美晟项目收购款
武汉市金石物资有限责任公司	82,996,361.56	预付津塔项目工程款
北京舞钢京办板材销售有限公司	60,297,590.56	预付津塔项目工程款
合计	1,410,113,952.12	

4、其他应收款

(1) 按类别列示其他应收款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例%
单项金额重大的应收账款	639,113,786.31	82.28	30,000,000.00	609,113,786.31	4.69
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	137,637,127.48	17.72	10,364,949.46	127,272,178.02	7.53
合 计	776,750,913.79	100.00	40,364,949.46	736,385,964.33	5.20

项 目	年 初 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例%
单项金额重大的应收账款	7,751,532.55	16.25	1,055,576.95	6,695,955.60	13.62
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	39,954,549.97	83.75	8,153,485.87	31,801,064.10	20.41
合 计	47,706,082.52	100.00	9,209,062.82	38,497,019.70	19.30

(2) 按账龄列示其他应收款明细情况

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	占应收 账款总 额的比 例%	坏账准备	账面余额	占应收 账款总 额的比 例%	坏账准备
0-3 个月	247,793,408.10	31.90		21,151,577.77	44.34	
3-6 个月	266,262.12	0.03	7,987.86	2,186,039.19	4.58	65,581.18
6 个月-1 年	505,382,482.55	65.06	30,322,948.95	3,658,414.44	7.67	219,504.87
1 至 2 年	8,192,825.10	1.05	1,228,923.77	9,892,857.27	20.74	1,483,928.59
2 至 3 年	5,674,700.09	0.73	1,702,410.03	1,753,048.39	3.67	525,914.52
3 年以上	9,441,235.83	1.23	7,102,678.85	9,064,145.46	19.00	6,914,133.66
合 计	776,750,913.79	100.00	40,364,949.46	47,706,082.52	100.00	9,209,062.82

注：本项目年末比年初增加主要是本年对通州商务园往来款 51,753 万元。

(3) 其他应收款期末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占其他应收款总额的比例%	欠款年限
北京通州商务园开发建设有限公司	517,530,175.00	66.63	0个月-1年
惠东县国土资源局	80,000,000.00	10.30	0-3个月
北京市土地管理局	7,871,836.31	1.01	0-3个月
北京市西城区教育委员会	2,600,000.00	0.33	3年以上
北京金融街物业管理有限责任公司	1,700,000.00	0.22	6个月-1年
合计	609,702,011.31	78.49	

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

(5) 其他应收款年末数包括应收关联方的款项 1,700,000.00 元, 占其他应收款总额的比例为 0.22%, 该项关联交易的披露见附注九、(三) 4。

5、存货

(1) 存货明细情况

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	10,320,040,824.77	508,698,798.15	177,790,000.00	10,142,250,824.77
开发产品	361,321,248.25			361,321,248.25
出租开发产品	366,507,086.11			366,507,086.11
周转材料	656,259.96			656,259.96
周转房	48,920,515.17			48,920,515.17
库存商品	26,723.24			26,723.24
酒店物资	4,782,053.48			4,782,053.48
合计	11,102,254,710.98	508,698,798.15	177,790,000.00	10,924,464,710.98

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	5,468,816,230.51	210,621,801.24		5,468,816,230.51

开发产品	553,684,868.39		553,684,868.39
出租开发产品	355,122,515.75		355,122,515.75
周转材料	366,955.79		366,955.79
周转房	12,711,287.97		12,711,287.97
库存商品	31,332.46		31,332.46
酒店物资	2,109,111.56		2,109,111.56
物资采购	35,706.18		35,706.18
合计	6,392,878,008.61	210,621,801.24	6,392,878,008.61

(2) 开发成本明细情况

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
光电设备厂地块	未开工			97,232,537.80	97,273,173.16
E2	未开工			113,713,903.25	122,940,108.20
E6	未开工			139,273,254.20	148,625,430.88
E6-A	未开工			80,507,043.01	85,235,106.21
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00
E9				14,250,000.00	14,250,000.00
F3	2007年	2008年	9.47亿	449,968,643.72	
大屯项目	2008年	2010年	14.55亿	294,761,800.00	796,798,712.18
通州商务园					1,144,000.00
A5项目	2008年	2010年	12.23亿	867,415,479.67	1,162,923,593.40
德胜H项目	2007年	2009年	6.66亿	350,245,310.93	497,988,370.19
后沙峪项目	未开工			376,144,735.21	379,971,930.71
复兴门内4-2#项目	2009年	2012年	31.63亿		860,651,852.32
津门项目	2007年	2009/2010年	25.30亿	448,738,320.98	1,044,511,115.58
津塔项目	2007年	2009/2011年	40.10亿	612,691,005.96	1,583,418,820.33
德胜国际中心	2005年	2009年	17.33亿		976,349,785.74
南昌紫金园二期项目	2007年	2008年	2.21亿	91,532,325.90	
南昌紫金园三期项目	2009年	2012年	5.6亿	60,826,586.79	65,729,279.82
南昌金融大街项目	2009年	2012年	22.8亿	31,640.40	244,980,696.93
南昌紫金园四期项目	2009年	2011年	7亿	233,219,672.39	242,555,324.64

重庆大学城项目	2008年	2011年	6.4亿	94,334,975.15	139,344,414.14
重庆马房湾项目	2008年	2010年	7.4亿	249,563,230.32	279,381,846.43
重庆江北城项目	2008年	2011年	14.38亿	326,826,588.00	693,762,825.86
惠州巽寮湾海滨旅游度假区	2007年			551,174,676.83	688,049,938.05
	合计			5,468,816,230.51	10,142,250,824.77

(3) 开发产品明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
B5 富凯大厦	16,043,721.55		6,856,237.12	9,187,484.43
F3		947,201,697.25	947,201,697.25	
B7-ACD	257,033,262.78		257,033,262.78	
F4-D(北)	8,827,885.23			8,827,885.23
G2-6/7	18,215,435.85			18,215,435.85
金阳大厦	3,373,654.42			3,373,654.42
德胜门 G2 底商		64,677,206.69		64,677,206.69
紫金园	114,510,457.36	204,162,403.46	95,819,977.41	222,852,883.41
嘉年华	135,680,451.20		101,493,752.98	34,186,698.22
合计	553,684,868.39	1,216,041,307.40	1,408,404,927.54	361,321,248.25

注：该项目年末比年初减少是房产项目销售结转营业成本所致。

(4) 出租开发产品明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
B1 地下	60,387,061.81		1,385,200.92	59,001,860.89
B5 富凯大厦地上	26,155,054.35	26,660,355.77	725,093.76	52,090,316.36
B5 富凯大厦地下	18,954,860.19		459,288.95	18,495,571.24
B7-ACD	21,061,245.17		21,061,245.17	
C6 通泰大厦	16,006,634.37		416,603.40	15,590,030.97
C7 国企大厦	3,942,864.38		106,509.16	3,836,355.22
G1 金阳大厦	79,726,099.42	17,441,250.00	2,202,807.60	94,964,541.82
G2-6/7	239,863.47		5,745.24	234,118.23
金融大厦	113,422,379.58		2,668,761.88	110,753,617.70
紫金园	3,298,137.55			3,298,137.55

嘉年华	11,928,315.46	3,399,749.75	7,085,529.08	8,242,536.13
合计	355,122,515.75	47,501,355.52	36,116,785.16	366,507,086.11

(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	合计	
开发成本-大屯项目		177,790,000.00				177,790,000.00
合 计		177,790,000.00				177,790,000.00

注：截至 2008 年 12 月 31 日帐面价值为 974,588,712.18 元，可变现净值为 796,798,712.18 元，对其成本高于可变现净值的部分提取了存货跌价准备 177,790,000.00 元。可变现净值是指大屯项目资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。

6、其他流动资产

项 目	性质（或内容）	年末数	年初数
预缴预收账款营业税		23,922,210.91	43,151,311.53
预缴预收账款城建税		1,572,305.46	3,017,868.54
预缴预收账款教育费附加		720,310.51	1,297,183.53
预缴企业所得税		25,004,311.73	
预缴土地增值税		270,400.40	
其他		285,641.12	910,016.54
合 计		51,775,180.13	48,376,380.14

7、可供出售金融资产

项 目	年末数	年初数
招商银行限售流通股	132,531,000.96	525,254,593.32
合 计	132,531,000.96	525,254,593.32

注 1：年末公司持有招商银行股份有限公司股票数量 10,898,931 股，持股比例 0.07%，投资成本 17,585,845.17 元。公司持有的该股票已于 2008 年 2 月 27 日上市流通。

注 2: 期末较期初减少主要系本期持有的招商银行股票公允价值变动以及本年出售 2,357,408 股所致。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

项 目	年初数	本期增加	本期减少	年末数
对子公司投资				
对合营企业投资	200,000,000.00	48,436.03		200,048,436.03
对联营企业投资				
其他	111,431,303.70			111,431,303.70
减: 长期股权投资减值准备				
合 计	311,431,303.70	48,436.03		311,479,739.73

(2) 对合营企业投资、联营企业投资的明细情况

①合营企业

被投资单位名称	注册地	业务性质	投资年限	注册资本	本公司 持股比 例	本公司在被 投资单位的 表决权比例
北京石开房地产开发有限公司	北京	房地产开发	长期	400,000,000.00	50%	50%

(续)

被投资单位名称	年末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业			
北京石开房地产开发有限公司	398,051,649.31	11,375,838.40	96,872.05

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本期追加投 资额(减本期 股权出资额)	被投资单位权 益增减数	分得现金 红利	年末数
北京石开房地 产开发有限公 司	200,000,000.00	200,000,000.00		48,436.03		200,048,436.03
合 计	200,000,000.00	200,000,000.00		48,436.03		200,048,436.03

(4) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本期增加	本期减少	年末数
招商证券股份有限公司	1,411,303.70	1,411,303.70			1,411,303.70
北京通州商务园开发建设有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00
北京产权交易所有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
北京融路通咨询服务有限公司	20,000.00	20,000.00			20,000.00
合计	111,431,303.70	111,431,303.70			111,431,303.70

(5)截至2008年12月31日,本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	3,269,215,180.16	32,984,992.57	179,688,862.68	3,122,511,310.05
减:投资性房地产减值准备				
合计	3,269,215,180.16	32,984,992.57	179,688,862.68	3,122,511,310.05

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
F7/9 购物中心	2,596,228,122.93		31,862,854.52	2,564,365,268.41
F124 金树街底商	409,348,616.42	32,984,992.57	5,368,035.43	436,965,573.56
C3 四合院	122,793,006.42		1,612,538.34	121,180,468.08
重庆嘉年华	140,845,434.39		140,845,434.39	
合计	3,269,215,180.16	32,984,992.57	179,688,862.68	3,122,511,310.05

注1: 会计政策变更对本项目年初数的影响: 从2008年1月1日起, 公司对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。公司对2008年1月1日财务报表追溯调整, 增加2008年1月1日投资性房地产175,725.48万元。

注2: 本项目本年增加主要是: 公司2008年4月四届第27次董事会决议将金树街底商用途确定为出租。2007年公司将F124金树街底商未出租部分按照企业会计准则记入固定资产, 2008年公司按照企业会计准则讲解(2008)“投资性房地产”的相关规定, 将该项目记入投资性房地产, 增加投资性房地产3,298.50万元。

注3: 本项目本年减少主要是: 重庆嘉年华项目 1-7 层本年销售, 结转成本 14,084.54 万元, 以及本年公允价值变动减少 3,884.34 万元所致。

注4: 公司投资性房地产均位于商业繁华地段, 存在着较为活跃的房地产交易市场, 公司能够取得同类或类似的房地产交易价格; F7/9 购物中心、F124 金树街底商位于北京市金融街商务区核心, C3 四合院位于北京市金融街南区, 均用于铺面出租, 重庆嘉年华大厦位于重庆市观音桥步行街, 用于商铺出租, 本期已销售。

注5: 公司采用市场成交价格法对上述三项自持型商业物业进行价值估测, 选取了北京主要城区内的与估价标的物可比的 30 个项目进行了综合调研, 形成自持物业公允价值估测的基础资料; 并结合各可比项目的实际情况, 对其成交价格进行进一步地分析和修正, 从而得到估测结果。

10、固定资产

(1) 固定资产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋及建筑物	1,240,041,817.87	415,917,818.28	22,609,256.75	1,633,350,379.40
运输工具	17,855,201.39	5,218,326.88	1,189,211.62	21,884,316.65
办公设备	21,612,939.48	12,198,594.51	998,194.64	32,813,339.35
运营设备	60,124,385.63	37,768,608.98	432,798.00	97,460,196.61
其他	10,423,824.35	1,354,402.99	0.00	11,778,227.34
合 计	<u>1,350,058,168.72</u>	<u>472,457,751.64</u>	<u>25,229,461.01</u>	<u>1,797,286,459.35</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	20,128,566.76	31,192,932.01	2,015,703.68	49,305,795.09
运输工具	7,131,183.85	3,150,542.80	225,583.69	10,056,142.96
办公设备	5,342,921.30	5,014,679.64	401,840.91	9,955,760.03
运营设备	6,572,352.33	12,453,990.96	0.00	19,026,343.29
其他	4,278,035.53	5,123,092.89	0.00	9,401,128.42
合 计	<u>43,453,059.77</u>	<u>56,935,238.30</u>	<u>2,643,128.28</u>	<u>97,745,169.79</u>
固定资产减值准备				
房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
运营设备				
其他				
合 计				
固定资产账面价值				
房屋及建筑物	1,219,913,251.11			1,584,044,584.31
运输工具	10,724,017.54			11,828,173.69
办公设备	16,270,018.18			22,857,579.32
运营设备	53,552,033.30			78,433,853.32

其他	6,145,788.82			2,377,098.92
合计	1,306,605,108.95			1,699,541,289.56

注：本年固定资产增加主要是惠州喜来登酒店投入运营，增加固定资产 41,222.18 万元。

(2)截至 2008 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) 在建工程明细情况

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	资金来源
F7 二期	4,609,160.19	1,055,213.18			5,664,373.37	自有资金
酒店宿舍装修改造		400,000.00			400,000.00	自有资金
怡泰 63 号院		1,125.00			1,125.00	自有资金
购物中心装修等工程		5,169,507.27	4,467,174.27		702,333.00	自有资金
合计	4,609,160.19	6,625,845.45	4,467,174.27		6,767,831.37	

(2)截至 2008 年 12 月 31 日，本公司在建工程无账面价值高于可收回金额的情况。

12、无形资产

(1) 无形资产明细情况

项目	初始成本	年初数	本年增加数	本年转出数	本年摊销数	年末数
土地使用权	726,638,366.04	576,779,926.50	142,414,418.50	13,411,568.34	13,764,127.67	692,018,648.99
软件	10,217,459.77	4,833,945.71	4,797,613.83		1,343,253.99	8,288,305.55
合计	736,855,825.81	581,613,872.21	147,212,032.33	13,411,568.34	15,107,381.66	700,306,954.54

(2)截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无形资产无账面价值高于可收回金额的情况。

13、商誉

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	468,380.93		468,380.93	468,380.93		468,380.93
合计	468,380.93		468,380.93	468,380.93		468,380.93

注：截至 2008 年 12 月 31 日，本公司商誉无账面价值高于可收回金额的情况。

14、长期待摊费用

项 目	年末数	年初数
装修费	641,556.75	3,006,672.60
其他		176,537.30
合 计	641,556.75	3,183,209.90

15、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产明细情况

项 目	年末数	年初数
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	86,463,257.72	18,820,789.01
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	29,056,263.94	14,524,958.09
累积可弥补亏损	30,401,799.19	12,002,023.19
合 计	145,921,320.85	45,347,770.29

(2) 暂时性差异明细情况

项 目	年末数	年初数
应收款项	106,550,616.86	58,385,977.88
应付职工薪酬	46,741,726.46	31,440,738.91
累积可弥补亏损	121,607,196.76	48,008,092.75
应付账款	64,075,321.29	6,897,851.42
固定资产折旧	897,873.07	1,338,854.48
预收帐款	5,408,008.00	19,761,241.91
可在以后年度税前抵扣的费用	31,166,728.43	15,558,323.72
存货	207,237,812.52	
合 计	583,685,283.39	181,391,081.07

16、其他非流动资产

项 目	年末数	年初数
B5 地下人防车库	31,419,000.59	32,190,019.11

项 目	年末数	年初数
B7 地下人防车库	30,987,649.78	32,846,908.78
B1 地下人防车库	26,076,241.37	26,697,104.25
F2 地下人防车库	70,924,790.49	77,639,101.62
F79 地下人防车库	152,757,082.44	156,248,672.88
合 计	312,164,764.67	325,621,806.64

17、资产减值准备明细表

项 目	年初数	本年增加数		本年减少数		年末数
		计提数	其他	转回 数	转销 数	
坏账准备合计	64,166,929.05	45,320,924.90	2,715,645.37			112,203,499.32
其中：应收账款	54,957,866.23	14,588,072.23	2,292,611.40			71,838,549.86
其他应收款	9,209,062.82	30,732,852.67	423,033.97			40,364,949.46
存货跌价准备合计		177,790,000.00				177,790,000.00
其中：开发成本		177,790,000.00				177,790,000.00
合 计	64,166,929.05	223,110,924.90	2,715,645.37			289,993,499.32

注：2008年12月31日，公司将开发的大屯项目成本低于可变现净值提取存货跌价准备17,779万元。

18、短期借款

借款类别	年末数	年初数
信用借款		
抵押借款	50,000,000.00	733,000,000.00
保证借款	1,597,040,000.00	510,000,000.00
质押借款		
合 计	1,647,040,000.00	1,243,000,000.00

注1：年末短期抵押借款：为向深圳发展银行借入0.5亿元，抵押物为德胜H公寓。

注2：年末短期保证借款：年末短期保证借款中向光大银行借入5亿元；向民生银行借款4.97亿元；向交通银行借入6亿元；上述借款均由北京华融综合投资公司担保。

19、应付票据

票据种类	期末数	期初数	下一会计期间将到期的金额
银行承兑汇票			
商业承兑汇票	10,000,000.00		10,000,000.00
合 计	10,000,000.00		10,000,000.00

20、应付账款

(1) 应付账款明细情况

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	813,971,992.61	51.78	806,264,299.44	62.05
1至2年	498,693,145.07	31.73	317,504,161.49	24.43
2至3年	116,350,931.29	7.40	40,416,056.70	3.11
3年以上	142,944,652.12	9.09	135,317,738.69	10.41
合计	1,571,960,721.09	100.00	1,299,502,256.32	100.00

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

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
中国建筑第二工程局北京西城分部	176,681,378.03	F7/9 项目工程款	否
中国建筑二局第三建筑公司	105,286,382.00	建筑安装工程款	否
中国冶金建设集团公司	63,863,500.84	F1 项目工程款	否
中国建筑第二工程局	59,064,600.38	F3 项目工程款	否
合计	404,895,861.25		

21、预收款项

(1) 预收款项明细情况

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	294,383,016.41	84.65	866,959,061.45	93.71
1至2年	353,177.00	0.10	58,179,508.83	6.29
2至3年	53,042,586.62	15.25		
3年以上				
合计	347,778,780.03	100.00	925,138,570.28	100.00

注：该项目年末比年初减少主要是 F3 项目本年结转收入所致。

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

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项

债权人名称	金额	未结转的原因
天津萨贝克房地产经营管理有限公司	28,371,444.44	预收车库租金
北京中保信房地产开发有限公司	21,467,006.18	预收车库租金
合计	49,838,450.62	

(4) 预收款项年末数中包括预收其他关联方预收房款 27,040,040.00 元，占预收款项年

末数的比例为 7.78%，该项关联交易的披露见附注九、（三）3。

22、应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年支付	年末数
工资、奖金及津贴	50,532,599.57	177,339,893.15	173,239,256.37	54,633,236.35
职工福利		9,616,686.86	9,616,686.86	
社会保险费	1,246,003.58	19,962,661.35	20,276,123.26	932,541.67
住房公积金		14,971,364.88	14,429,591.33	541,773.55
工会经费和教育经费	2,113,248.80	6,465,863.51	6,031,601.43	2,547,510.88
非货币性福利	593,218.00	2,386,953.89	2,354,721.52	625,450.37
合 计	54,485,069.95	230,743,423.64	225,947,980.77	59,280,512.82

23、应交税费

项目	税(费)率	年末数	年初数
营业税	5%	36,931,332.88	42,594,604.29
城建税	7%、5%	2,586,235.46	3,059,090.28
增值税	4%、17%	101,124.20	1,136,166.29
土地增值税		764,408,368.70	496,718,066.63
企业所得税	25%	293,674,181.96	107,432,565.42
个人所得税		2,336,196.38	2,243,246.60
房产税		10,675.58	5,199.60
土地使用税		819,368.33	95,970.00
教育费附加	3%	1,104,285.25	1,311,038.75
其他		124,227.75	
合 计		1,102,095,996.49	654,595,947.86

24、应付利息

债权人名称	年末数	年初数
短期融资券利息		19,309,315.06
合 计		19,309,315.06

注：本项目年末比年初减少主要是公司短期融资券 9 亿元已于 2008 年 5 月到期，偿还利息所致。

25、应付股利

投资者名称	年末数	年初数
普通股股利		105,021.24

合计		105,021.24
----	--	------------

26、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比 例 %	金 额	比 例 %
1 年以内	287,236,532.38	82.21	145,799,633.20	79.09
1 至 2 年	45,717,498.49	13.08	35,187,194.54	19.09
2 至 3 年	13,623,816.19	3.90	635,165.98	0.34
3 年以上	2,836,207.86	0.81	2,722,212.10	1.48
合 计	349,414,054.92	100.00	184,344,205.82	100.00

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

(3) 其他应付款主要单位列示如下:

单位名称	金 额	账 龄	备 注
重庆富黔房地产开发有限公司	78,072,419.00	2 年以内	往来款
中国造币总公司	50,000,000.00	1 年以内	购房意向金
证监会北京监管局	38,973,404.24	1 年以内	购房意向金
红谷滩城投资建设有限公司	27,507,733.48	1-2 年	往来款
北京崇德商贸有限公司	2,320,080.00	1 年以内	往来款
合 计	196,873,636.72		

(4) 其他应付款年末数中包括应付其他关联方 1,548,371.00 元, 占其他应付款年末数的比例为 0.44%, 该项关联交易的披露见附注九、(三) 4。

27、一年内到期的非流动负债

项 目	年 末 数	年 初 数
一年内到期长期借款	1,820,000,000.00	473,400,000.00
合 计	1,820,000,000.00	473,400,000.00

注 1: 年末一年内到期的长期抵押借款: 向北京银行借入的 3.5 亿元, 抵押物为公司 F7、F9 项目土地使用权及土地附属建筑; 向招商银行借入的 5 亿元, 抵押物为公司控股子公司金融街里兹置业有限公司丽思卡尔顿酒店。子公司金融街南昌置业有限公司

银行借款 0.7 亿元，抵押物为南昌紫金园项目土地使用权。

注 2：年末一年内到期的长期保证借款：向兴业银行借款 4 亿元、向光大银行借款 3 亿元均由北京华融综合投资公司提供保证，向广发银行借款 2 亿元由子公司金融街（北京）置业有限公司提供担保。

28、其他流动负债

（1）其他流动负债明细情况

项 目	年末数	年初数
短期融资券		900,000,000.00
合 计		900,000,000.00

注：该项目年末较年初减少是公司短期融资券已于 2008 年 5 月 29 日到期，偿还本金所致。

29、长期借款

贷款单位	币种	借款条件	年末数	年初数
光大银行	人民币	保证借款		300,000,000.00
招商银行	人民币	保证借款	200,000,000.00	500,000,000.00
广发银行	人民币	抵押借款	800,000,000.00	
农业银行	人民币	抵押借款	250,000,000.00	830,000,000.00
工商银行	人民币	抵押借款	1,100,000,000.00	
交通银行	人民币	保证和抵押借款	1,050,000,000.00	
北京银行	人民币	保证和抵押借款	1,150,000,000.00	1,000,000,000.00
兴业银行	人民币	保证和质押借款	765,000,000.00	450,000,000.00
合计			5,315,000,000.00	3,080,000,000.00

注 1：公司向招商银行借款 2 亿元由北京华融综合投资公司提供保证担保；

注 2：公司向广发银行借款 8 亿元，抵押物为公司持有的 C3、F4 及大屯项目；

注 3：子公司金融街惠州置业有限公司向农业银行借入的 2.5 亿元，抵押物为惠州酒店土地并由本公司提供保证担保；

注 4：子公司金融街津门（天津）置业有限公司向工商银行借款 4 亿元，抵押物为津门项目土地使用权及在建工程；子公司金融街津塔（天津）置业有限公司向工商银行借款 7 亿元，抵押物为津塔项目土地使用权及在建工程；

注 5：公司向交通银行借款 6.5 亿元，抵押物为公司全资子公司金融街（北京）置业有限公司的 A5 项目土地使用权及在建工程；另向交通银行借款 4 亿元，由北京华融综合投资公司提供保证担保；

注 6: 公司向北京银行借款 6.5 亿元, 抵押物为公司 F7、F9 项目土地使用权及土地附属建筑, 子公司金融街(北京)置业有限公司向北京银行借款 5 亿元, 由本公司提供保证担保;

注 7: 子公司金融街购物中心有限公司向兴业银行借款 7.65 亿元由本公司提供保证担保, 同时子公司以其拥有的租赁合同期内应收账款 110,000 万元为该笔贷款设定质押。

30、递延所得税负债

(1) 递延所得税负债明细情况

项 目	年末数	年初数
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债	456,897,785.56	567,484,747.54
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债		
合 计	456,897,785.56	567,484,747.54

(2) 暂时性差异明细情况

项 目	年末数	年初数
可供出售金融资产	114,945,155.79	503,864,979.50
投资性房地产	1,703,826,757.54	1,757,254,781.72
资产评估增值	6,681,234.03	6,681,234.03
合 计	1,825,453,147.36	2,267,800,995.25

31、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	358,697,274.00	33.26		286,957,819.00		286,957,819.00	645,655,093.00	26.02
3. 其他内资持股	67,810,000.00	6.29	98,577,000.00		-165,803,500.00	-67,226,500.00	583,500.00	0.03
其中: 境内法人持股	67,810,000.00	6.29	98,577,000.00		-166,387,000.00	-67,810,000.00		
境内自然人持股					583,500.00	583,500.00	583,500.00	0.03
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	426,507,274.00	39.55	98,577,000.00	286,957,819.00	-165,803,500.00	219,731,319.00	646,238,593.00	26.05
二、无限售条件股份								

1. 人民币普通股	651,944,370.00	60.45	201,423,000.00	815,803,496.00	165,803,500.00	1,183,029,996.00	1,834,974,366.00	73.95
2. 境内上市的外资股								
3. 境外上市的外资股								
4. 其他								
无限售条件股份合计	651,944,370.00	60.45	201,423,000.00	815,803,496.00	165,803,500.00	1,183,029,996.00	1,834,974,366.00	73.95
三、股份总数	<u>1,078,451,644.00</u>	<u>100.00</u>	<u>300,000,000.00</u>	<u>1,102,761,315.00</u>		<u>1,402,761,315.00</u>	<u>2,481,212,959.00</u>	<u>100.00</u>

注 1: 2008 年 1 月, 公司完成公开增发 30,000 万股人民币普通股股票, 增发完成后, 公司股份总数为 1,378,451,644.00 股。

注 2: 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 2,481,212,959.00 股。

注 3: 本年内公司部分董事、高管人员从二级市场购买公司股票 759,000 股, 其中 583,500 股根据《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》锁定。

32、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	1,301,338,670.28	7,919,469,000.00	1,102,761,315.00	8,118,046,355.28
其他资本公积	449,826,919.98		320,952,590.64	128,874,329.34
合 计	<u>1,751,165,590.26</u>	<u>7,919,469,000.00</u>	<u>1,423,713,905.64</u>	<u>8,246,920,684.62</u>

注 1: 从 2008 年 1 月 1 日起, 公司对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。公司对 2008 年 1 月 1 日财务报表追溯调整, 其中重庆嘉年华项目公允价值计量转换日公允价值大于账面价值部分增加资本公积 4,548.29 万元。

注 2: 本项目本年增加额主要是公司本年公开增发 30,000 万股人民币普通股, 募集资金净额扣除股本记入资本公积 791,946.90 万元。

注 3: 本项目本年减少额主要是公司本年执行 2007 年股东大会通过的每 10 股以资本公积转增 8 股的分配方案, 使资本公积减少 110,276.13 万元; 公司本年持有招商银行股票公允价值变动以及本年出售 2,357,408 股转出资本公积使得资本公积减少 29,168.99 万元; 重庆嘉年华项目销售, 原公允价值大于账面价值记入资本公积 4,548.29 万元转入当期损益; F124 金树街底商未出租部分已经公司 2007 年董事会决议用途确定为出租, 按照企业会计准则讲解 (2008) “投资性房地产” 的相关规定, 记入投资性房地产, 公允价值大于账面价值记入资本公积 1,622.02 万元。

33、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	407,956,659.53	75,137,141.53		483,093,801.06
合 计	407,956,659.53	75,137,141.53		483,093,801.06

注 1: 从 2008 年 1 月 1 日起, 公司对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。公司对 2008 年 1 月 1 日财务报表追溯调整, 其中增加年初盈余公积 4,859.90 万元。

34、未分配利润

项 目	本年数	上年数
上年年末余额	1,567,269,674.63	1,167,961,169.32
加:会计政策变更	1,223,859,164.92	
前期差错更正		
本年年初余额	2,791,128,839.55	1,167,961,169.32
加:合并净利润	1,038,844,664.90	2,004,826,116.48
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
减:提取法定盈余公积	75,137,141.53	109,864,451.28
提取任意盈余公积		
对股东的分配	413,535,493.20	269,612,911.00
少数股东损益	-534,831.78	2,181,083.97
本年年末余额	3,341,835,701.50	2,791,128,839.55

注 1: 从 2008 年 1 月 1 日起, 公司对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值计量。公司对 2008 年 1 月 1 日财务报表追溯调整, 其中增加年初未分配利润 122,385.92 万元。

注 2: 根据公司 2007 年度股东大会决议, 审议通过了《2007 年度利润分配方案》, 决议以 2007 年年末总股本 1,378,451,644 股为基数, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股, 同时每 10 股派发现金红利人民币 3 元 (含税) 的方式进行分配。

注 3: 本公司法定盈余公积按照税后利润的 10% 提取。

注 4: 子公司 2008 年度提取盈余公积共计 45,769,586.40 元, 其中归属于母公司的金额为 44,500,908.72 元。

35、营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入与其他业务收入

项 目	本年数	上年数
主营业务收入	5,327,734,643.39	4,213,467,190.93
其他业务收入	267,342,349.72	894,681.38
营业收入合计	5,595,076,993.11	4,214,361,872.31
主营业务成本	2,657,562,020.37	2,354,884,310.30
其他业务成本	142,125,699.84	1,070,600.19
营业成本合计	2,799,687,720.21	2,355,954,910.49

(2) 各产品（或业务）类别的主营业务收入

项 目	本年数	上年数
土地开发	64,176,599.76	5,092,519.47
房产开发	4,683,305,414.60	3,851,672,958.95
房屋出租	253,103,486.56	140,077,644.04
物业经营收入	314,402,252.58	201,274,723.69
其他收入	12,746,889.89	15,349,344.78
合 计	5,327,734,643.39	4,213,467,190.93

(3) 各地区主营业务收入、主营业务成本和主营业务利润

地 区	本年数	上年数
北京	4,958,606,358.87	4,040,100,238.65
南昌	141,045,061.00	151,002,270.07
惠州	100,677,022.09	2,526,985.03
重庆	127,406,201.43	19,837,697.18
营业收入合计	5,327,734,643.39	4,213,467,190.93
北京	2,392,381,637.92	2,221,713,929.44
南昌	94,625,676.70	118,564,604.21
惠州	67,553,005.50	3,125,760.55
重庆	103,001,700.25	11,480,016.10
营业成本合计	2,657,562,020.37	2,354,884,310.30

(4) 2008 年 1-12 份公司前五名客户销售的收入总额为 445,626.15 万元，占公司全部营业收入的比例为 79.65 %。

36、营业税金及附加

项 目	计缴标准	本年数	上年数
营业税	按应税收入的 3%或 5%	279,530,894.28	209,014,756.88
城建税	按应交流转税额的 7%、5%	19,498,528.80	14,631,032.99
教育费附加	按应交流转税额的 3%	8,400,076.89	6,270,442.71
土地增值税	按增值额的超率累进税率	447,985,107.65	286,064,063.76
合 计		755,414,607.62	515,980,296.34

37、财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	282,910,047.30	171,158,867.95
减：利息收入	264,907,599.45	25,883,768.83
汇兑损失	244,571.50	482,261.10
减：汇兑收益	20,769.63	
金融机构手续费	4,292,816.82	6,546,399.71
合 计	22,519,066.54	152,303,759.93

38、资产减值损失

项 目	本年数	上年数
坏账损失	45,320,924.90	17,210,675.32
存货跌价损失	177,790,000.00	
合 计	223,110,924.90	17,210,675.32

39、公允价值变动损益

项 目	本年数	上年数
交易性金融资产		
交易性金融负债		
投资性房地产	-65,217,947.68	1,696,610,938.23
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产或金融负债		
衍生工具		
套期保值业务		
其他		
合 计	-65,217,947.68	1,696,610,938.23

注 1：该项目本年金额为重庆嘉年华项目本年销售，以前年度公允价值变动部分 2,637.45 万元转入其他业务收入；以及本年投资性房地产公允价值变动减少 3,884.34 万元所致。

40、投资收益

被投资单位名称	本年数	上年数
股票投资收益	65,790,342.42	310,281,374.02
基金投资收益	3,254,576.49	879,177.69
股权投资收益	5,186,202.10	1,902,398.82
合 计	74,231,121.01	313,062,950.53

41、营业外收入

(1) 营业外收入明细情况

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置利得	89,325.65	40,051.86
其中: 固定资产处置利得	89,325.65	40,051.86
无形资产处置利得		
其他		
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		
政府补助	51,670,000.00	
其他	1,914,470.89	21,898.70
合 计	53,673,796.54	61,950.56

(2) 政府补助

项 目	本年数		上年数	
	金额	其中: 计入当年损益的金额	金额	其中: 计入当年损益的金额
购物中心停车场改造补贴款	1,670,000.00	1,670,000.00		
南昌世纪财政补贴	50,000,000.00	50,000,000.00		
合 计	51,670,000.00	51,670,000.00		

注: 南昌世纪财政补贴 5000 万元系收到的招商引资专项奖励款。

42、营业外支出

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置损失	141,074.93	66,156.34
其中: 固定资产处置损失	141,074.93	66,156.34
无形资产处置损失		
其他		
非货币性资产交换损失		
债务重组损失		

公益性捐赠支出	7,419,314.33	
非常损失		
盘亏损失		
其他	10,000.00	523,834.23
合 计	7,570,389.26	589,990.57

注：本年发生的公益性捐赠支出主要包括向汶川地震灾区捐款 616.68 万元，向惠东县残疾人学会捐赠 100 万元。

43、所得税费用

(1) 所得税费用（收益）的组成

项 目	本年数	上年数
当年所得税费用	491,484,153.97	375,816,467.89
递延所得税费用	-113,226,736.01	434,990,839.79
合 计	378,257,417.96	810,807,307.68

(2) 所得税费用（收益）与会计利润的关系

项 目	本年数	上年数
会计利润总额	1,417,102,082.86	2,815,633,424.16
加：应纳税所得额调整数	487,705,333.51	-1,676,795,642.68
应纳税所得额	1,904,807,416.37	1,138,837,781.48
当期所得税费用	491,484,153.97	375,816,467.89
递延所得税费用	-113,226,736.01	434,990,839.79
其中：递延所得税资产增减变动额（不含直接计入所有者权益的变动额）	-102,867,578.14	6,982,866.89
递延所得税负债增减变动额（不含直接计入所有者权益的变动额）	-10,359,157.87	428,007,972.90
所得税费用合计	378,257,417.96	810,807,307.68

44、收到其他与经营活动有关的现金

本公司“收到其他与经营活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下：

项 目	本年数	上年数
往来	216,463,124.30	609,496,378.94
存款利息收入	129,596,584.55	25,883,768.83
政府补贴收入	51,670,000.00	
其他	4,961,289.52	2,779,210.99
合 计	402,690,998.37	638,159,358.76

45、支付其他与经营活动有关的现金

本公司“支付其他与经营活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下：

项 目	本年数	上年数
往来	986,106,886.91	1,101,908,436.70
营业费用-大额	106,153,939.69	59,028,264.61
管理费用-大额	116,804,617.49	99,888,895.31
金融机构手续费	4,292,816.82	6,546,399.71
其他	14,383,229.87	10,752,504.85
合 计	1,227,741,490.78	1,278,124,501.18

46、支付其他与筹资活动有关的现金

本公司“支付其他与筹资活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下：

项 目	本年数	上年数
非公开增发的机构增发费用		17,800,125.00
合 计		17,800,125.00

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	本年数	上年数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,038,844,664.90	2,004,826,116.48
加：资产减值准备	223,110,924.90	17,210,675.32
固定资产折旧	66,681,058.44	55,519,046.13
无形资产摊销	15,107,381.66	18,013,610.33
长年待摊费用摊销	2,822,790.92	958,853.40
处置固定资产、无形资产和其他长年资产的损失（收益以“-”号填列）	-45,429,012.74	-40,051.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	14,018.80	66,156.34
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	38,843,428.29	-1,696,610,938.23
财务费用（收益以“-”号填列）	283,133,849.17	171,158,867.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-74,231,121.01	-313,062,950.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-92,168,982.46	10,838,131.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-25,317,103.79	423,998,832.46

存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,839,690,677.30	-697,097,451.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,221,073,266.25	-298,578,085.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,497,603,003.93	-510,361,631.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,126,955,050.40	-813,160,819.23
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	7,298,355,869.00	2,282,828,260.46
减: 现金的年初余额	2,282,828,260.46	1,906,156,243.99
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,015,527,608.54	376,672,016.47

(2) 现金及现金等价物的信息

项 目	本年数	上年数
一、现金	7,298,355,869.00	2,282,828,260.46
其中: 库存现金	442,082.69	279,086.87
可随时用于支付的银行存款	7,296,271,061.10	2,281,022,705.68
可随时用于支付的其他货币资金	1,642,725.21	1,526,467.91
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	7,298,355,869.00	2,282,828,260.46
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		

(3) 当期取得子公司的有关信息

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位有关信息:	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	486,113,229.68
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	464,355,754.89
减: 取得子公司的现金和现金等价物	264,236,465.15
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	200,119,289.74
4. 取得子公司的净资产(公允价值)	486,113,229.68
其中: 流动资产	2,125,606,170.57

非流动资产	134,755,221.00
流动负债	1,774,248,161.89
非流动负债	

八、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按类别列示应收账款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例%
单项金额重大的应收账款	527,254,125.62	92.70	62,100,117.12	465,154,008.50	11.78
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	41,533,906.47	7.30	7,810,499.14	33,723,407.33	18.81
合 计	568,788,032.09	100.00%	69,910,616.26	498,877,415.83	12.29

项 目	年 初 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例%
单项金额重大的应收账款	565,367,588.34	94.61	49,535,752.89	515,831,835.45	8.76
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	32,211,340.26	5.39	4,862,312.49	27,349,027.77	15.10
合 计	597,578,928.60	100.00	54,398,065.38	543,180,863.22	9.10

(2) 按账龄列示应收账款明细情况

账龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	占应收账款 总额的比例 %	坏账准备	账面余额	占应收账款 总额的比例 %	坏账准备
0-3 个月	273,787,304.02	48.14		203,413,736.59	34.04	
3-6 个月				1,252,942.45	0.21	37,588.27
6 个月-1 年	60,836,200.50	10.70	3,650,172.04	119,384,228.40	19.98	7,163,053.70
1 至 2 年	34,857,384.58	6.13	5,228,607.69	238,542,553.03	39.92	35,781,382.96
2 至 3 年	193,108,674.86	33.95	57,932,602.46	30,383,468.13	5.08	9,115,040.45
3 年以上	6,198,468.13	1.08	3,099,234.07	4,602,000.00	0.77	2,301,000.00
合 计	568,788,032.09	100.00	69,910,616.26	597,578,928.60	100.00	54,398,065.38

注：本期末应收账款减少主要是收回前期销售的 E7、E8 项目、F2 项目款所致。

(3) 应收账款期末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例%	欠款年限
中国光大银行股份有限公司	244,596,672.00	43.00	0-3 月
北京世宸房地产开发有限公司	108,000,000.00	18.99	2-3 年
西城区机关事务服务中心	60,836,200.00	10.70	6 个月-1 年
中国银行业监督管理委员会	43,200,000.00	7.60	2-3 年
北京大唐发电股份有限公司	34,282,186.00	6.03	1-3 年
合 计	490,915,058.00	86.32	

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

2、其他应收款

(1) 按类别列示应收账款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占应收账款总 额的比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例%
单项金额重大的应收账款	3,265,708,086.59	99.38	30,000,000.00	3,235,708,086.59	0.93
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	20,288,867.41	0.62	4,019,701.96	16,269,165.45	8.99
合 计	3,285,996,954.00	100.00	34,019,701.96	3,251,977,252.04	1.04

项 目	年 初 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例%	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例%
单项金额重大的应收账款	2,393,780,699.10	99.77	1,055,576.95	2,392,725,122.15	0.04
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款					
其他不重大应收账款	5,534,443.94	0.23	2,983,299.01	2,551,144.93	53.90
合 计	2,399,315,143.04	100.00%	4,038,875.96	2,395,276,267.08	0.17

(2) 按账龄列示应收账款明细情况

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	占应收账款 总额的比例 %	坏账准备	账面余额	占应收账款 总额的比例 %	坏账准备
0-3 个月	2,772,696,020.30	84.38		2,382,505,312.44	99.30	
3-6 个月				844,574.69	0.04	25,337.23
6 个月-1 年	500,800,000.00	15.24	30,048,000.00	1,264,893.24	0.05	75,893.59
1 至 2 年	4,638,427.90	0.14	695,764.19	8,867,122.67	0.37	1,330,068.41
2 至 3 年	3,393,083.82	0.10	1,041,226.78	1,545,216.39	0.06	463,564.92
3 年以上	4,469,421.98	0.14	2,234,710.99	4,288,023.61	0.18	2,144,011.81
合 计	3,285,996,954.00	100.00	34,019,701.96	2,399,315,143.04	100.00	4,038,875.96

注：本项目年末比年初增加主要是本年对通州商务园往来款 51,753 万元。

(3) 其他应收款年末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占其他应收款总额 的比例%	欠款年限
金融街(北京)置业有限公司	827,688,732.71	25.19	0-3 个月
金融街重庆置业有限公司	563,523,115.80	17.15	0-3 个月
北京通州商务园开发建设有限公司	517,530,175.00	15.75	0 个月-1 年
金融街惠州置业有限公司	466,923,784.14	14.21	0-3 个月
北京金融街里兹置业有限公司	344,183,598.95	10.47	0-3 个月
合 计	2,719,849,406.60	82.77	

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

3、长期股权投资

(1) 长年股权投资明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	3,489,636,810.05	2,246,013,229.68		5,735,650,039.73
对合营企业投资				
对联营企业投资				
其他	11,411,303.70			11,411,303.70
减：长年股权投资 减值准备				
合 计	3,501,048,113.75	2,246,013,229.68		5,747,061,343.43

(2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本年增加	本年 减少	年末数
金融街天津置业公司	950,000,000.00	950,000,000.00			950,000,000.00
金融街津门(天津)置业有限公司	429,750,000.00	594,750,000.00			594,750,000.00
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00	99,750,000.00			99,750,000.00
金融街惠州置业有限公司	279,776,611.90	302,916,611.90			302,916,611.90
北京德胜投资有限责任公司	347,725,855.74		347,725,855.74		347,725,855.74
金融街重庆置业有限公司	104,035,699.35	104,035,699.35	330,000,000.00		434,035,699.35
金融街南昌置业有限公司	128,284,453.41	128,284,453.41			128,284,453.41
北京金融街购物中心有限公司	316,278,299.39	437,686,748.39			437,686,748.39
北京金融街里兹置业有限公司	200,450,259.00	270,288,397.00			270,288,397.00
金融街(北京)置业有限公司	50,000,000.00	450,000,000.00			450,000,000.00
北京金融街房地产顾问有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	47,924,900.00	47,924,900.00	419,900,000.00		467,824,900.00
北京通州商务园开发建设有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
北京金融街商业投资管理有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
招商证券	1,411,303.70	1,411,303.70			1,411,303.70
北京产权交易所有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	138,387,373.94		138,387,373.94		138,387,373.94
合 计	4,217,774,756.43	3,501,048,113.75	2,246,013,229.68		5,747,061,343.43

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日, 公司未发现长期股权投资存在减值迹象, 故未提取长期股权投资减值准备。

4、营业收入和营业成本

(1) 主营业务收入与其他业务收入

项 目	本年数	上年数
主营业务收入	3,021,145,224.21	3,808,594,177.00
其他业务收入		894,681.38
营业收入合计	3,021,145,224.21	3,809,488,858.38
主营业务成本	1,275,019,190.15	2,082,844,519.69
其他业务成本	188,663.00	1,070,600.19
营业成本合计	1,275,207,853.15	2,083,915,119.88

(2) 各产品（或业务）类别的主营业务收入

项 目	本年数	上年数
土地开发		5,092,519.47
房产开发	2,834,011,060.53	3,687,164,287.50
房屋出租	139,718,498.57	96,969,238.30
物业经营收入	47,415,665.11	19,368,131.73
合 计	3,021,145,224.21	3,808,594,177.00

5、投资收益

被投资单位名称	本年数	上年数
股票投资收益	35,786,298.80	18,610,649.53
委托贷款	1,993,062.72	2,846,991.91
股权投资收益	9,056,156.17	8,843,093.80
货币基金收益	3,254,576.49	
合 计	50,090,094.18	30,300,735.24

6、资产减值准备明细表

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数			年末数
			转回 数	转销 数	合 计	
一、坏账准备合计	58,436,941.34	45,493,376.88				103,930,318.22
其中：应收账款	54,398,065.38	15,512,550.88				69,910,616.26
其他应收款	4,038,875.96	29,980,826.00				34,019,701.96
二、存货减值准备合计		177,790,000.00				177,790,000.00

其中：开发成本		177,790,000.00		177,790,000.00
合 计	58,436,941.34	223,283,376.88		281,720,318.22

7、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	本年数	上年数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	751,371,415.34	1,098,644,512.79
加：资产减值准备	223,283,376.88	17,366,308.25
固定资产折旧	33,242,906.23	24,512,026.92
无形资产摊销	7,770,182.76	6,557,506.84
长年待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长年资产的损失 (收益以“-”号填列)	77,889.09	-40,051.86
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)	14,711,089.20	-647,987,183.37
财务费用(收益以“-”号填列)	296,965,825.55	154,859,980.20
投资损失(收益以“-”号填列)	-50,090,094.18	-30,300,735.24
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-81,933,538.45	980,475.69
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-6,818,836.54	161,842,893.74
存货的减少(增加以“-”号填列)	90,581,900.99	907,975,004.74
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,099,732,413.49	-197,143,912.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-912,095,203.78	-319,470,522.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,732,665,500.40	1,177,796,304.69
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到年的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	6,598,896,583.57	1,870,335,968.76
减：现金的年初余额	1,870,335,968.76	1,692,092,114.28
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,728,560,614.81	178,243,854.48

(2) 现金及现金等价物的信息

项 目	本年数	上年数
一、现金	6,598,896,583.57	1,870,335,968.76
其中：库存现金	24,521.52	37,471.17
可随时用于支付的银行存款	6,597,839,732.37	1,869,710,977.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,032,329.68	587,519.69
二、现金等价物		
其中：三个月内到年的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	6,598,896,583.57	1,870,335,968.76
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		

九、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、关联方的认定标准

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

2、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司 的持股比 例%	对本公司 的表决权 比例%
北京金融街建设集团	北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层西区	房地产建设投资咨询、房地产经营管理咨询；租赁建筑施工设备；销售建筑材料、自有房产的物业管理（出租写字间）；租赁办公设备	16,199 万	26.55	26.55

3、本公司的子公司

单位：万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司 合计持 股比例%	本公司合 计享有的 表决权比 例%
金融街（北京）置业有限公司	北京市西城区金融大街17号中国人寿中心办公楼10层	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口	45,000	100.00	100.00
金融街（天津）置业有限公司	天津市和平区烟台道62号427室	房地产投资、经济服务、物业管理等	95,000	100.00	100.00

金融街津门(天津)置业有限公司	和平区四平东道 79 号 311	房地产开发、销售商品房、物业管理	59,500	100.00	100.00
金融街津塔(天津)置业有限公司	和平区四平东道 79 号 310	房地产开发、销售商品房、物业管理	105,000	100.00	100.00
金融街重庆置业有限公司	重庆市江北区观音桥嘉年华大厦 8 楼	房地产开发、销售商品房、物业管理、新产品项目开发及技术服务、房屋租赁	10,000	100.00	100.00
金融街惠州置业有限公司	广东省惠东县巽寮湾度假村	旅游项目开发、房地产开发与销售、国内商业贸易	43,000	70.41	70.41
金融街南昌置业有限公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	房地产开发、物业管理、商品房销售	19,000	67.36	67.36
北京盟科置业有限公司	北京顺义后沙峪镇西白辛庄榆阳路 5 号	房地产开发、技术开发、房地产经纪等	2,800	100.00	100.00
金融街(南昌)世纪中心建设开发有限公司	南昌市红谷滩新区行政一路市委大楼北八楼	房地产开发、室内外装修等	50,000	85.00	85.00
北京德胜投资有限责任公司	北京市西城区小市口胡同 8 号	投资及投资管理; 房地产开发; 物业管理; 商品房销售; 家居装饰; 销售建筑材料等	5,000	100.00	100.00
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市西城区西绦胡同 63 号	发动机附离合器总成大修、汽车小修、维护保养、专项修理; 修理钻探机具、液压机械; 零售汽车配件、钻探工具。	2,960	100.00	100.00
金融街长安(北京)置业有限公司	北京市西城区金融大街 17 号中国人寿中心办公楼 10 层	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 物业管理; 项目投资; 技术开发、技术服务; 机动车公共停车场服务; 货物进出口、技术进出口、代理进出口	100,000	100.00	100.00
北京金融街商业投资管理有限公司	北京市西城区金城坊街 3 号 B1-1	投资管理、投资咨询、企业管理、技术咨询等	1,000	100.00	100.00
北京金融街里兹置业有限公司	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 4 层 402 室	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、住宿、中西餐、酒等	26,582.86	100.00	100.00
北京金融街购物中心有限公司	北京市西城区金城坊街 2 号	房地产开发、货物进出口、技术进出口、代理进出口、销售日用百货、物业管理等	43,771.43	100.00	100.00
北京金融街房地产顾问有限公司	北京西城金融大街 33 号 B 座 1101	房地产信息咨询、投资咨询、策划、经纪业务等	500	100.00	100.00
重庆蓝鲸物业管理有限公司	重庆市江北区观音桥步行街 9 号	物业管理、企业管理咨询服务、房地产营销策划、家政服务	300	100.00	100.00
金融街南昌房地产经纪有限公司	南昌市红谷滩新区绿茵路 669 号 816 室	房地产开发、物业管理、商品房销售等	20	100.00	100.00

惠州金海湾体育文化发展有限公司	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	室外体育设施场地租赁、室外体育健身、房地产开发、物业管理	3000	100.00	100.00
-----------------	--------------------	------------------------------	------	--------	--------

4、不存在控制关系的关联方

企业名称	与本企业关系
北京华融综合投资公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一关键管理人员控制

(二) 定价政策

采购、销售货物以及接受劳务按照市场价格进行定价。

(三) 关联方交易

1、截至2008年12月31日，北京华融综合投资公司为本公司银行借款提供担保的余额为28.97亿元，公司本年计提担保费用2,618.30万元。

2、2008年8月，公司以现金34,424.40万元（其中手续费为232,006.00元）收购北京华融综合投资公司持有的北京德胜投资有限责任公司99%股权。

3、2008年2月，北京德胜投资有限责任公司将位于西城区校场口街的房屋售与北京华融基础设施投资有限责任公司，房屋转让价款共计6,760.01万元，截至2008年12月31日，预收房款27,040,040.00元。

4. 关联方往来

项目名称	余额		占应收(付)款项余额的比重%	
	年末数	年初数	年末数	年初数
其他应收款				
北京金融街物业管理有限责任公司	1,700,000.00		0.22	
其他应付款				
北京华融基础设施投资有限责任公司	1,548,371.00		0.44	

十、或有事项

2008年6月13日,公司四届四十次董事会审议通过了公司为北京通州商务园开发建设有限公司(以下简称“商务园公司”)银行借款提供担保的议案。公司参股商务园公司,持股比例为18.75%。截止2008年12月31日,商务园公司取得银行借款30,000万元,公司按照持股比例对其提供担保,担保额为5,625万元。

十一、承诺事项

截至2008年12月31日,本公司无需要披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

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

十三、其他重要事项说明

1、2008年8月15日,公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《关于发行不超过10亿元短期融资券的议案》,同意公司发行不超过10亿元短期融资券。截止2008年12月31日,中国银行间市场交易商协会正在审核公司注册申请文件。

2、2008年8月15日,公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《关于申请发行公司债券的议案》,同意公司发行不超过56亿元公司债券。2008年11月21日,中国证券监督管理委员会发行审核委员会有条件通过公司发行公司债券的申请。

3、截止2008年12月31日,公司为银行向商品房承购人发放的总额为11,143万元(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。

补充资料

一、非经常性损益

按中国证监会发布的《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（2008）》的规定，本公司2008年度发生的非经常性损益金额如下：

项 目	2008 年度	2007 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	60,592,094.20	-966,403.19
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，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	51,670,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	17,530,175.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	69,044,918.91	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-38,843,428.29	1,696,610,938.23
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,514,843.44	-501,935.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目		182,980.70
小 计	154,478,916.38	1,695,325,580.21
减：所得税影响数	37,814,213.56	425,919,495.64
非经常性损益净额	116,664,702.82	1,269,406,084.57
归属于少数股东的非经常性损益净额	5,625,000.00	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	111,039,702.82	1,269,406,084.57
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	928,339,793.86	733,238,947.94
非经常性损益净额对净利润的影响	10.68%	63.39%

二、相关财务指标

按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率及每股收益的计算及披露》的要求，本公司计算的2008年度净资产收益率及每股收益如下：

报告期利润	报告期间	净资产收益率		每股收益（元/股）	
		全面摊薄	加权平均	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	2008年度	7.14%	7.62%	0.43	0.43
	2007年度	33.22%	40.28%	1.03	1.03
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	2008年度	6.38%	6.80%	0.38	0.38
	2007年度	12.16%	14.75%	0.38	0.38

十一、备查文件目录

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

董事长： 王功伟

金融街控股股份有限公司

二 00 九年三月三十一日