



**北京首都开发股份有限公司**  
BEIJING CAPITAL DEVELOPMENT CO.,LTD

**北京首都开发股份有限公司**

**600376**

**2009 年年度报告**

# 目录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	2
三、会计数据和业务数据摘要 .....	3
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	12
六、公司治理结构 .....	16
七、股东大会情况简介 .....	20
八、董事会报告 .....	21
九、监事会报告 .....	38
十、重要事项 .....	38
十一、财务会计报告 .....	54
十二、备查文件目录 .....	135

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 京都天华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	刘希模
主管会计工作负责人姓名	杨文侃
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	王栎新

公司负责人刘希模先生、主管会计工作负责人杨文侃先生及会计机构负责人（会计主管人员）王栎新先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京首都开发股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	首开股份
公司的法定英文名称	Beijing Capital Development, Co., Ltd
公司的法定英文名称缩写	BCDC
公司法定代表人	刘希模

### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王怡	钟宁
联系地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 13 层	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 13 层
电话	010-66428156	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

### (三) 基本情况简介

注册地址	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
注册地址的邮政编码	100011
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号
办公地址的邮政编码	100031
公司国际互联网网址	<a href="http://www.shoukaigufen.com">http://www.shoukaigufen.com</a>

#### (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

#### (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	首开股份	600376	天鸿宝业

#### (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 12 月 29 日	
公司首次注册登记地点	北京市东城区安居里胡同 2 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 4 月 11 日
	公司变更注册登记地点	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
	企业法人营业执照注册号	110000005020731
	税务登记号码	京税证字 110101101309074
	组织机构代码	10130907-4
第二次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 9 月 10 日
	公司变更注册登记地点	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
	企业法人营业执照注册号	110000005020731
	税务登记号码	京税证字 110101101309074
	组织机构代码	10130907-4
公司聘请的会计师事务所名称	京都天华会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	
公司其他基本情况	1、2007 年，经北京市人民政府国有资产监督管理委员会与中国证监会批准，天鸿宝业向北京首都开发控股(集团)有限公司定向增发 A 股 55,000 万股。该次定向增发完成后，天鸿宝业公司注册资本变更为人民币 80,980 万元；2008 年 4 月 11 日，天鸿宝业企业名称变更为“北京首都开发股份有限公司”。 2、2009 年 6 月，经中国证监会批准，首开股份向 7 名特定投资者非公开定向发行股票 339,950,000 股。该次定向增发完成后，首开股份公司注册资本变更为人民币 114,975 万元，于 2009 年 9 月 10 日完成工商登记。	

### 三、会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,181,530,033.60
利润总额	1,172,670,593.02
归属于上市公司股东的净利润	931,702,261.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	471,320,608.93
经营活动产生的现金流量净额	1,499,327,798.34

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	511,456,115.21	报告期内转让耀辉置业公司股权实现转让收益 51,119.91 万元。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	630,500	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	47,147,699.77	
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	0	
非货币性资产交换损益	0	
委托他人投资或管理资产的损益	0	
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	0	
债务重组损益	0	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0	
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	0	
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	0	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0	
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	0	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	31,149,768.63	
对外委托贷款取得的损益	5,274,738.04	
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	0	
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	0	
受托经营取得的托管费收入	1,000,000	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,981,105.99	
其他符合非经常性损益定义的损益	0	

项目		
所得税影响额	-128,858,624.12	
少数股东权益影响额(税后)	-437,438.80	
合计	460,381,652.74	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
营业收入	5,194,088,185.67	5,839,889,930.71	-11.06	7,255,163,469.18
利润总额	1,172,670,593.02	821,472,732.79	42.75	624,707,834.57
归属于上市公司股东的净利润	931,702,261.67	570,718,661.44	63.25	317,191,754.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	471,320,608.93	316,288,799.70	49.02	-275,177,400.53
经营活动产生的现金流量净额	1,499,327,798.34	1,088,398,877.60	37.76	1,593,758,550.95
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
总资产	33,102,593,683.14	22,153,697,488.26	49.42	22,806,410,031.17
所有者权益(或股东权益)	9,334,579,187.31	3,689,065,648.53	153.03	3,612,140,501.34

主要财务指标	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.9509	0.7048	34.92	0.3917
稀释每股收益(元/股)	0.9509	0.7048	34.92	0.3917
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.4810	0.3906	23.14	-1.0592
加权平均净资产收益率(%)	14.31	15.52	减少1.21个百分点	9.18
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.24	8.60	减少1.36个百分点	-7.69
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.30	1.34	-2.99	1.97
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	8.12	4.56	78.07	4.46

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		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	629,640,770	77.75	339,950,000				339,950,000	969,590,770	84.33
1、国家持股									
2、国有法人持股	629,640,770	77.75						629,640,770	54.76
3、其他内资持股			339,950,000				339,950,000	339,950,000	29.57
其中：境内非国有法人持股			304,950,000				304,950,000	304,950,000	26.52
境内自然人持股			35,000,000				35,000,000	35,000,000	3.05
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	180,159,230	22.25						180,159,230	15.67
1、人民币普通股	180,159,230	22.25						180,159,230	15.67
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	809,800,000	100.00	339,950,000				339,950,000	1,149,750,000	100.00

#### 股份变动的批准情况

(1) 2009年3月9日, 公司股东美都控股股份有限公司限售股份到期解除限售, 共计 34,615,384 股有限售条件流通股上市流通。具体内容可见 2009年3月10日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站的《北京首都开发股份有限公司有限限售条件的流通股上市流通的公告》(公告编号临 2009-004)。

(2) 2009年5月31日, 中国证监会核准首开股份非公开发行股票不超过 35,000 万股。非公开发行完成后, 公司总股本增至 1,149,750,000 股。详见 2009年7月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站的《北京首都开发股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股份变动公告》(公告编号临 2009-035)。

#### 股份变动的过户情况

公司 2009 年非公开发行人民币普通股 (A 股) 339,950,000 股, 已于 2009 年 7 月 17 日公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次特定投资者认购股份的股权登记相关事宜。

#### 2、限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京首都开发控股(集团)有限公司	550,000,000	0	0	550,000,000	首开集团承诺, 对本公司直接或间接拥有权益的股份, 自 2008 年 1 月 9 日起 36 个月不予转让。	2011 年 1 月 9 日
中国人寿资产管理有限公司	0	0	120,000,000	120,000,000	2009 年非公开发行限售 12 个月	2010 年 7 月 17 日
鹏华基金管理有限公司	0	0	80,000,000	80,000,000	2009 年非公开发行限售 12 个月	2010 年 7 月 17 日
北京首开天鸿集团公司	73,186,815	0	0	73,186,815	首开集团承诺, 对本公司直接或间接拥有权益的股份, 自 2008 年 1 月 9 日起 36 个月不予转让。	2011 年 1 月 9 日
雅戈尔投资有限公司	0	0	42,900,000	42,900,000	2009 年非公开发行限售 12 个月	2010 年 7 月 17 日
泰康资产管理有限责任公司	0	0	36,000,000	36,000,000	2009 年非公开发行限售 12 个月	2010 年 7 月 17 日
刘益谦	0	0	35,000,000	35,000,000	2009 年非公	2010 年 7 月

					开发限售 12 个月	17 日
博时基金 管理有限 公司	0	0	15,800,000	15,800,000	2009 年非公 开发行限售 12 个月	2010 年 7 月 17 日
华宝投资 有限公司	0	0	10,250,000	10,250,000	2009 年非公 开发行限售 12 个月	2010 年 7 月 17 日
深圳金阳 投资有限 责任公司	6,453,955	0	0	6,453,955	首开集团承 诺，对本公 司直接或间 接拥有权益 的股份，自 2008 年 1 月 9 日起 36 个 月不予转 让。	2011 年 1 月 9 日
美都控股 股份有限 公司	34,615,384	34,615,384	0	0	股东承诺限 售 12 个月到 期解除限售	2009 年 3 月 16 日

## (二) 证券发行与上市情况

### 1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其 衍生证券 的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日期
股票类						
A 股普通股	2007 年 12 月 28 日	10.80	550,000,000	2011 年 1 月 9 日		
A 股普通股	2009 年 7 月 17 日	13.96	339,950,000	2010 年 7 月 17 日		

(1) 2007 年末，公司向首开集团发行 55000 万股 A 股普通股，首开集团以其持有的土地一级开发、房地产开发和持有型物业等主营业务资产认购股份。2008 年 1 月 9 日，本公司办理完成上述股份的股权登记相关事宜。

(2) 公司非公开发行股票的应用文件于 2008 年 12 月 18 日被中国证监会受理，并经中国证监会发行审核委员会于 2009 年 4 月 22 日审议通过。2009 年 5 月 31 日，中国证监会证监许可【2009】450 号文核准首开股份非公开发行股票不超过 35,000 万股。非公开发行完成后，公司总股本增至 1,149,750,000 股。

### 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

### 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				29,415 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	47.84	550,000,000	0	550,000,000	
北京首开天鸿集团公司	国有法人	6.37	73,186,815	0	73,186,815	
中国人寿-分红-个人分红-005L-FH002 沪	其他	4.52	52,000,000	52,000,000	52,000,000	
雅戈尔投资有限公司	其他	3.73	42,900,000	42,900,000	42,900,000	
刘益谦	境内自然人	3.04	35,000,000	35,000,000	35,000,000	质押 35,000,000
中国人寿-传统-普通保险产品	其他	2.76	31,718,000	31,718,000	31,718,000	
美都控股股份有限公司	境内非国有法人	2.71	31,115,384	-3,500,000		质押 22,600,000
全国社保基金五零三组合	其他	2.17	25,000,000	未知	25,000,000	
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	其他	1.74	20,000,000	20,000,000	20,000,000	
泰康人寿保险股份有限公司-投连-一个险投连	其他	1.69	19,460,000	19,460,000	19,460,000	
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
美都控股	31,115,384		人民币普通股 31,115,384			
深圳金阳	12,990,000		人民币普通股 12,990,000			

中国银行-大成蓝筹稳健证券投资基金	7,488,759	人民币普通股	7,488,759
博时价值增长证券投资基金	5,000,000	人民币普通股	5,000,000
中国银行股份有限公司-友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金	3,798,198	人民币普通股	3,798,198
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	3,499,943	人民币普通股	3,499,943
梁志鹤	3,404,519	人民币普通股	3,404,519
华夏银行股份有限公司-德盛精选股票证券投资基金	3,300,942	人民币普通股	3,300,942
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	2,689,022	人民币普通股	2,689,022
中国银行-华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	2,399,976	人民币普通股	2,399,976

以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团公司 100%股权；北京首开天鸿集团公司为美都控股股份有限公司第二大股东；为深圳金阳投资有限责任公司控股股东。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京首都开发控股（集团）有限公司	550,000,000	2011年1月9日	0	首开集团承诺，对本公司直接或间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日（2008年1月9日）起36个月不予转让。
2	北京首开天鸿集团公司	73,186,815	2011年1月9日	0	首开集团承诺，通过北京首开天鸿集团公司对本公司间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日（2008年1月9日）起36个月不予转让。
3	中国人寿-分红-个人分红-005L-FH002沪	52,000,000	2010年7月17日		2009年非公开发行限售12个月
4	雅戈尔投资有限公司	42,900,000	2010年7月17日		2009年非公开发行限售12个月
5	刘益谦	35,000,000	2010年7月17日		2009年非公开发行限售12个月
6	中国人寿-传统-普通保险产品	31,718,000	2010年7月17日		2009年非公开发行限售12个月
7	全国社保基金五零三组合	25,000,000	2010年7月17日		2009年非公开发行限售12个月
8	中国人寿保险（集团）公司-传统-普	20,000,000	2010年7月17日		2009年非公开发行限售12个月

	通保险产品			
9	泰康人寿保险股份有限公司-投连一个险投连	19,460,000	2010年7月17日	2009年非公开发行限售12个月
10	华宝投资有限公司	10,250,000	2010年7月17日	2009年非公开发行限售12个月
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上述前十名有限售条件股东中,北京首都开发(控股)集团有限公司持有北京首开天鸿集团公司100%股份;中国人寿-分红-个人分红-005L-FH002沪、中国人寿-传统-普通保险产品、中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品均为中国人寿资产管理有限公司共同管理的证券投资账户。除此之外,上述股东之间未知是否存在其他关联关系或《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京首都开发控股(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	刘希模
成立日期	2005年11月22日
注册资本	100,000
主要经营业务或管理活动	房地产开发

### (2) 实际控制人情况

法人

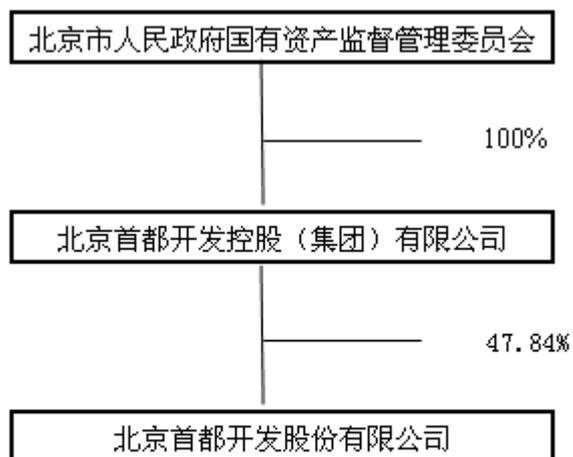
单位：元 币种：人民币

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

### (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在公司或股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
刘希模	董事长	男	55	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		0	是
王少武	副董事长、总经理	男	48	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		89.75	否
杨文侃	董事、副总经理、财务总监	男	52	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		79.05	否
任景全	董事	男	57	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		0	是
王明	董事、副总经理	男	55	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		69.05	否
王爱明	董事	男	32	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		0	是

				日	日					
孙茂竹	独立董事	男	51	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		3.25	否
刘云波	独立董事	男	41	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		3.25	否
王德勇	独立董事	男	36	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		3.25	否
胡仕林	监事会 主席	男	53	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		0	是
郭士友	监事	男	52	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		22.24	否
李波	监事	女	37	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		0	否
潘刚升	副总理	男	49	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		69.05	否
潘文	副总理	男	46	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		65.85	否
赵龙节	副总理	男	39	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		69.22	否
王怡	董事会 秘书	男	43	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	7,410	7,410		89.22	否
胡瑞深	总工程 师	男	45	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		66.05	否
王宏伟	总经济 师	男	43	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		67.05	否
合计	/	/	/	/	/	7,410	7,410	/	696.28	/

刘希模：2002年4月—2005年10月任北京天鸿集团公司党委副书记、董事长、总经理，2005年10月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委书记、董事长。2008年2月，兼任北京首都开发股份有限公司党委书记、董事长；2008年4月，兼任北京首都开发控股（集团）有限公司总经理。

王少武：2002年3月—2004年11月任北京市综合投资公司党组成员、副经理，2004年11月—2005年3月任北京能源投资（集团）有限公司副总经理，2005年3月—2005年10月任北京城市开发集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理，2005年10月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、副董事长，北京首都开发股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

杨文侃：2000年至2004年，任北京城市开发股份有限公司总经理、党委书记；2004年至2005年11月，任北京城市开发集团公司总会计师；2005年至2008年5月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师；2006年11月至2008年2月，担任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理；2008年2月，任北京首都开发股份有限公司董事、副总经理、财务总监。

任景全：1999年6月—2005年10月任北京天鸿集团公司副总经理，2005年10月—2006年3月任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，2006年3月—2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，北京城市开发集团有限责任公司党委书记、董事长。2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，北京首都开发股份有限公司董事，北京首开鸿城实业有限公司董事长。

王明：1999年6月-2005年10月任北京天鸿集团公司副总经理，2005年10月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。2008年2月，任北京首都开发股份有限公司董事、副总经理。

王爱明：2003年至2005年6月，任美都控股办公室主任、证券事务代表；2005年3月至今，任上海美都石油化工有限公司董事长；2005年7月至今，历任美都控股董事会秘书，董事，副总裁。

孙茂竹：中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任。现任中国人民大学商学院党委副书记。中国会计学会管理会计专业委员会委员。

刘云波：2001年-2006年任普华永道公司中国企业融资与购并部高级经理。2006年-2007年任北京瑞隆实业投资有限公司总经理，2004年-2008年任北京中天宇资产评估事务所执行合伙人，2009年至今任观韬律师事务所并购与金融业务顾问。

王德勇：2004年7月至2008年12月任中信证券股份有限公司研究部董事、房地产行业首席分析师。

胡仕林：2001年7月-2005年3月任空军司令部军事研究室政委（副师职），2005年3月-2005年10月任北京城市开发集团有限责任公司党委常委、纪委书记，2005年10月至今任北京首都开发控股（集团）有限公司党委常委、纪委书记。2008年2月，兼任北京首都开发股份有限公司党委副书记，纪委书记，监事会主席。

郭士友：2003年4月任北京颐安房地产股份有限公司党总支副书记、副经理、董事；2008年3月至今任北京首都开发股份有限公司党群工作部副部长。2008年6月至今任北京首都开发股份有限公司职工监事。

李波：2002年9月至今任北京市国有企业监事会专职监事。2008年2月至今兼任北京首都开发股份有限公司监事。

潘刚升：2003年至2005年，任北京天鸿集团公司副总经理，2006年9月至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

潘文：2003年至2006年，任北京城市开发集团有限责任公司望京新城分公司党支部书记、经理，2006年1月至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总经理助理、经济合作事业部总经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

赵龙节：2003年至2006年，任北京天鸿集团公司人力资源部经理，2006年1月至2008年2月任北京首都开发控股（集团）有限公司人力资源部经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

王怡：2003年至2006年3月，任北京天鸿集团公司计划财务部经理；2006年3月，任北京首都开发控股（集团）有限公司投行业务部经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司董事会秘书。

胡瑞深：2003年至2005年10月，任北京天鸿集团公司总工程师，2006年10月至2008年2月任北京首都开发控股（集团）有限公司总工程师，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司总工程师。

王宏伟：2003年至2005年10月，任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，2006年9月至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总规划师，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司总经济师。

## （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘希模	北京首都开发控股（集团）有限公司	董事长、党委书记	2005年10月21日		是
刘希模	北京首都开发控股（集团）有限公司	总经理	2008年4月20日		是
王少武	北京首都开发控股（集团）有限公司	副董事长	2005年10月21日		否
任景全	北京首都开发控股（集团）有限公司	副总经理	2005年10月21日		是
胡仕林	北京首都开	党委常委、纪委	2005年10月21		是

	发控股（集团）有限公司	书记	日		
潘刚升	美都控股股份有限公司	副董事长	2005年7月9日		否
王爱明	美都控股股份有限公司	董事会秘书	2005年7月9日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘希模	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	董事			否
王少武	北京首城置业有限公司	董事			否
王少武	国奥投资发展有限公司	董事			否
杨文侃	北京首城置业有限公司	董事			否
杨文侃	北京城市开发集团有限责任公司	董事长			否
杨文侃	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	董事			否
王明	国奥投资发展有限公司	董事			否
潘刚升	北京城市开发集团有限责任公司	董事			否
潘刚升	北京宝辰饭店有限公司	执行董事			否
王怡	北京城市开发集团有限责任公司	董事			否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司不向董事、监事单独支付报酬；独立董事津贴标准经公司2009年第一次临时股东大会审议后通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据为《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》，该办法已经公司6届9次董事会审议通过；公司高管及部分核心业务骨干的激励，确定依据为《北京首都开发股份有限公司激励基金管理办法（首期2009年至2010年）》，该管理办法已经公司6届9次董事会审议通过。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘希模	董事长	聘任	公司董事会换届选举
王少武	副董事长、总经理	聘任	公司董事会、高级管理人员换届选举
杨文侃	董事、副总经理、财务总监	聘任	公司董事会、高级管理人员换届选举
任景全	董事	聘任	公司董事会换届选举
王明	董事、副总经理	聘任	公司董事会、高级管理人员换届选举
王爱明	董事	聘任	公司董事会换届选举
孙茂竹	独立董事	聘任	公司董事会独立董事换届选举
刘云波	独立董事	聘任	公司董事会独立董事换届选举
王德勇	独立董事	聘任	公司董事会独立董事换届选举
胡仕林	监事会主席	聘任	公司监事会换届选举
郭士友	监事	聘任	公司监事会换届选举
李波	监事	聘任	公司监事会换届选举
潘刚升	副总经理	聘任	公司高级管理人员换届选举
潘文	副总经理	聘任	公司高级管理人员换届选举
赵龙节	副总经理	聘任	公司高级管理人员换届选举
王怡	董事会秘书	聘任	公司高级管理人员换届选举
胡瑞深	总工程师	聘任	公司高级管理人员换届选举
王宏伟	总经济师	聘任	公司高级管理人员换届选举
刘洪玉	独立董事	离任	公司董事会换届选举, 到期离任
宋常	独立董事	离任	公司董事会换届选举, 到期离任
梁积江	独立董事	离任	公司董事会换届选举, 到期离任

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	2,226
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政管理	143
专业技术	668
营销	76
财务	139

其他	1,200
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及以上	715
专科	299
其他	1,212

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司进行了第六届董事会和监事会的改选工作，重新调整了董事会各专业委员会的人员构成，重新聘任了公司的高管人员，制定了《公司董事会审计委员会年报工作规程》、《公司激励基金管理办法》，重新修订了《公司章程》、《公司信息披露管理办法》、《高管薪酬管理办法》等，完成了股份公司增资的工商变更手续，上述制度和事项的修订均严格履行了审批程序并及时进行了披露。

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，制定了较为完善的法人治理规章制度；建立了符合公司实际需要的组织制度和法人治理结构。

公司股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。董事、监事及高级管理人员的选聘符合相关规定。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到“五分开”。合理设置了内部经营管理机构，建立起了一套符合现代企业规范及生产经营要求的管理模式和流程。

公司股东大会依据相关规定认真行使法定职权，严格遵守表决事项和表决程序的有关规定。公司历次股东大会的召集、召开均由律师进行现场见证，并出具了股东大会合法、合规的法律意见。

公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。独立董事制度得到有效执行，现有董事会中独立董事有三人，占董事会总人数的三分之一。

公司监事会行使法律、法规、公司章程及股东大会授予的职权，对股东大会负责并报告工作，保障股东权益、公司利益和员工的合法权益不受侵犯。

公司严格按照信息披露的相关规定，认真履行信息披露义务。

报告期内公司治理的主要方面如下：

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内公司共召开了1次年度股东大会和4次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。在2009年第一次临时股东大会审议《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于选举公司独立董事的议案》及《关于公司监事会换届选举的议案》过程中，采取了累计投票制投票选举，在2009年第二次临时股东大会审议《关于修改公司本次非公开发行滚存利润安排的议案》、2009年第四次临时股东大会审议公司发行公司债系列议案时采取了现场与网络投票结合的方式，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

#### 2、关于董事与董事会

报告期内公司共召开了18次董事会。公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，董事会对公司日常经营管理进行决策，对股东大会负责并报告工作。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资等三个专门委员会，均按公司有关制度履行了相关各项职能。

#### 3、关于监事与监事会

报告期内公司共召开了7次监事会。公司监事均能认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

#### 4、关于高级管理人员

报告期内，公司高级管理人员均严格按照国家和公司相关法规、制度忠实、勤勉地履行了个人职责。

#### 5、关于控股股东和其他关联方

公司控股股东严格履行对重大资产重组中作出的与上市公司“五分开”承诺和避免同业竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照规定履行了董事会、股东大会审核程序，并依法披露。公司亦没有发生控股股东或其他关联方违规占用

公司资金的情况。报告期内控股股东及其他关联方没有任何侵占上市公司利益的情况发生。

#### 6、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露媒体，使所有股东都有平等的机会获得信息。

### (二) 董事履行职责情况

#### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
刘希模	否	18	18	2	0	0	否
王少武	否	18	18	2	0	0	否
杨文侃	否	18	18	2	0	0	否
任景全	否	18	18	2	0	0	否
王明	否	18	18	2	0	0	否
王爱明	否	18	17	2	1	0	否
孙茂竹	是	12	11	1	1	0	否
刘云波	是	12	12	1	0	0	否
王德勇	是	12	10	1	1	1	是
刘洪玉	是	6	6	1	0	0	否
宋常	是	6	6	1	0	0	否
梁积江	是	6	6	1	0	0	否

2009年8月28日，独立董事王德勇先生因公未出席公司第六届董事会第三次会议；2009年9月17日王德勇先生委托独立董事刘云波先生代为出席公司第六届董事会第四次会议。

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	16
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会各项议案及其他非董事会议案提出异议。

#### 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》和《独立董事年度报告工作制度》。其中，《独立董事工作制度》对公司独立董事的资格、提名、选举和更换等进行了明确规定，是公司独立董事履行职责的基本制度。《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责作出了规定。报告期内，公司三位独立董事均认真、诚信、勤勉地履行了各项相应职责。报告期内，公司独立董事就公司关联交易、资产收购等共计11项议案进行了单独审议并出具了书面意见。

### (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司所开发销售的项目独立于控		

		股股东，自主经营，业务结构完整		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面独立，公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书均在本公司领取报酬，未在控股股东单位领取报酬		
资产方面独立完整情况	是	公司资产独立完整、权属清晰，不存在控股股东占用、支配公司资产或干预公司对资产经营管理的情况		
机构方面独立完整情况	是	公司设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会及其他内部机构均独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间没有从属关系		
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，使用独立的银行帐户，进行独立核算		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司目前已建立起一套比较系统完善的内部控制制度，涵盖了包括公司法人治理结构、行政人事管理、财务控制、项目投资管理、房地产开发业务等在内的各个方面。公司各项内部控制制度均符合国家相关法律法规的规定，在运行过程中有效地起到了规范内部管理、提高运营效率、降低经营风险的作用。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的变化以及新的监管要求等进行内控制度的建立和修订。报告期内，公司对《公司章程》进行了修订，制定了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》等新的内控制度，并对《信息披露管理办法》等原有制度进行了修订，

	对公司内控体系不断进行完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司成立了法务审计部,由公司审计委员会领导,制定了《内部审计管理规定》负责对公司进行合规审计,实施过程控制,开展专项审计、离任审计及对下属分公司的审计工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司对内控制度的落实情况进行定期检查,以保证内控制度的有效实施。公司根据自身业务特点及房地产行业特点,以董事会办公室和法务审计部为主组织公司战略投资部、营销策划部、成本合约部、财务部、资产管理部、人力资源部、证券部等各职能部门,每季度对子公司在包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等各方面,涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节的工作运行进行日常检查监督,以保证承担主要生产经营活动的子公司运作符合公司内控制度的要求。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会审计委员会通过下设的法务审计部对公司内部控制进行检查。公司董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核,并对公司内控体系提出健全和完善的意见。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司贯彻执行国家统一的财务会计制度,加强财务管理和经济核算,按照《会计法》、企业会计准则等有关规定,结合公司实际情况制定了《财务管理规定》、《财务管理权限职责说明书》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理制度》和《财务部岗位工作流程》等一系列具体规定,从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。 报告期内,公司财务部完成了《股份公司财务集中核算系统建设方案》,下半年系统建设正式启动,使会计业务流程更加科学,提高了公司的核算管理水平。
内部控制存在的缺陷及整改情况	目前未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但随着公司规模不断扩大,项目增多,管理半径加大,部分管控流程开始出现相对不足和滞后,需要公司及时进行更新完善,优化相关管控流程。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内,经公司董事会审议,通过了《高管薪酬管理办法》及《北京首都开发股份有限公司激励基金管理办法(首期2009年至2010年)》,以此作为公司高管人员的考评及激励实施的依据。

#### (六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

北京首都开发股份有限公司内控制度自我评价报告

披露网址: [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告:是

披露网址: [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是  
披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

经公司六届十八次董事会审议通过，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对于在年报信息披露工作中有关人员因未正确履行职责造成年报信息出现重大差错的，将按照制度严格追究责任。公司在报告期内未发生年报信息重大差错情况。

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 4 月 17 日	中国证券报 C073、上海证券报 112	2009 年 4 月 18 日

北京首都股份有限公司 2008 年年度股东大会以记名投票方式审议并通过以下议案：

1. 《股份公司 2008 年度董事会工作报告》。
2. 《股份公司 2008 年度监事会工作报告》。
3. 《股份公司 2008 年度财务决算报告》。
4. 《股份公司 2008 年年度报告及摘要》。
5. 《股份公司 2008 年度利润分配预案》。
6. 《关于续聘京都天华会计师事务所有限责任公司为股份公司 2009 年度审计机构的议案》。
7. 《北京首都开发股份有限公司前次募集资金使用情况报告》。
8. 《关于修改公司章程的议案》。
9. 《关于董事会授权公司董事长办理相关事项的议案》。

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 6 月 29 日	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009 年 7 月 1 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 7 月 16 日	中国证券报 D012、上海证券报 C8	2009 年 7 月 17 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 8 月 25 日	中国证券报 D004、上海证券报 C137	2009 年 8 月 26 日
2009 年第四次临时股东大会	2009 年 12 月 22 日	中国证券报 D004、上海证券报 B8	2009 年 12 月 23 日

北京首都开发股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会通过决议：

1. 《关于公司董事会换届选举的议案》。
2. 《关于选举公司独立董事的议案》。
3. 《关于提高独立董事津贴标准的议案》。
4. 《关于公司监事会换届选举的议案》。
5. 《关于修改公司本次非公开发行滚存利润安排的议案》。

北京首都开发股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会通过决议：

1. 《关于修改公司本次非公开发行滚存利润安排的议案》。

北京首都开发股份有限公司 2009 年第三次临时股东大会通过决议：

1. 《关于修改公司章程的议案》。
2. 《关于向控股股东申请委托贷款的议案》。

北京首都开发股份有限公司 2009 年第四次临时股东大会通过决议：

1. 关于公司符合发行公司债券条件的议案
2. 发行数量
3. 向公司股东配售的安排

4. 债券期限
5. 募集资金用途
6. 决议有效期
7. 提请股东大会授权董事会全权办理本次公司债券发行的相关事宜
8. 关于本公司向全资子公司北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司贷款提供担保的议案
9. 关于本公司向全资子公司扬州首开衡泰置业有限公司贷款提供担保的议案

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内经营情况的回顾：

报告期内，在公司董事会领导下，管理层积极顺应市场环境的变化，及时调整经营策略，坚持现金安全、利润为本、市场化转型三大主题的工作部署，努力把握市场发展趋势，积极抓住市场反转的良机，各项工作都取得了积极成果，尤其是利润增长、资本运营、业务拓展、市场化转型等主要工作，取得了突破性的进展，为首开股份的持续稳定发展奠定了坚实的基础。

报告期内，公司实现营业收入 519,408.82 万元，比上年减少 11.06%；实现营业利润 118,153 万元，比上年增长 50.62%；实现归属于母公司所有者的净利润 93,170.23 万元，比上年增长 63.25%。

2009 年度，公司共实现新开工面积 97.9 万平米，竣工 125 万平米，销售签约面积 73.6 万平米。

#### (1) 经营业绩成效明显：

面对整个楼市呈现前所未有的巨大变化，公司紧紧把握市场发展脉搏，适时调整经营策略。在年初价量齐跌的情况下，及时采取团购和打折促销的方式，稳定了销售局面。在市场出现价量齐升的局面后，又及时调整销售价格，最大限度地保证了经营收入的有效增长。报告期内，公司在北京开发的国风上观、知语城、常青藤、首城国际等项目以及在京外开发的天津湾、海门理想城等项目均取得了良好的销售业绩，实际签约销售面积与年初计划相比，均有较大幅度地提高。

#### (2) 资本运营和多元化融资取得突破：

09 年上半年，公司紧紧抓住国内资本市场率先回暖的有利时机，全面启动了定向增发工作。至 7 月，定向增发工作取得圆满成功。共增发近 3.4 亿股，募集资金净额 46 亿多元。下半年，公司又及时开展了企业信托融资业务，截至报告期末，信托贷款 20 亿元已到帐。

#### (3) 项目储备明显增加

为增强企业后续发展能力，股份公司年初提出了全年增加 100 万平方米以上项目储备的目标。面对土地资源竞争十分激烈、“地王”现象频频出现的状况，如何防止投资风险，确保增长目标的实现，是公司面临的一项重大课题。为此，公司抓住下半年资金状况缓解的有利时机，采取多种有效措施，积极推进后续项目扩展工作。全年共跟踪项目 30 余个，最终获得北京大兴康庄三期、扬州市蒋王片区 D 地块、太

原龙城大道、沈阳沈北新区、厦门翔安区等项目，有效地增强了股份公司可持续发展能力。公司 2009 年度新增项目储备情况表：

地块名称	占地面积（万平方米）	权益比例（%）	规划建筑面积（万平方米）
北京市昌平区回龙观F01	2.2	100	4.4
北京市昌平区回龙观F03东-1、东-2	2.6	100	4.99
北京市大兴区康庄限价商品房住房（三期）项目	12.5	100	27.58
扬州 D 地块	18.2	100	38.2
厦门翔安项目	16.5	100	39
太原龙城大道项目	55.2	85	104.5
沈阳沈北新区项目	62.3	95	71.3
合计	169.5		290

（4）市场化转型取得成效：

根据市场的要求，股份公司 2009 年以完善激励与约束机制为核心，继续全力推进市场化转型工作，取得了明显成效。一是健全制度推进市场化转型，通过转变中层干部身份，着力深化用人制度的改革，建立起了股份公司用人制度的激励导向机制。二是完善薪酬和激励的市场化转型，及时出台了业绩激励计划。三是推进人力资源管理模式市场化转型，通过管理职能下放，对推动二层级企业尽快建立起市场化的人力资源管理机制，迈出了重要一步。

（5）企业管理继续完善：

①严格决策管理。2009 年，为了更好的控制市场风险，把握公司发展方向，股份公司对融资工作、后续项目、营销策略、竞标方案、改革改制等重大问题，严格按照决策程序进行集体决策，进一步完善了股份公司决策机制，提高了经营管理的工作效率。

②加强财务管理。2009 年，股份公司坚持资金使用统一管理、内部资金市场化运作、资金预算管理三大原则，努力提高资金使用的综合经济效益，切实加强税务筹划，全面提升企业的财务管理水平。一是京外项目融资取得突破，二是所有新签贷款均为中长期贷款，贷款利率均不高于国家基准利率，部分银行利率下浮 5%左右；三是首次实现了信用贷款的模式；四是授信规模首次突破 200 亿元大关。

③强化约束机制。注重增强企业的控制和约束机制，是股份公司 2009 年推进市场化转型的一项重要举措。首先，进一步加强了计划的指导作用重点突出结利指标和融资指标，加强对计划执行的监控。其次，继续推进项目目标成本审核与责任书签订工作，对项目成本收益、建设周期等考核指标逐项进行落实，确保盈利预期的实现。

④加强项目研究工作。一是从制度建设上加强可研管理，提高项目可研在开发建设中的统领作用，提高了可行性研究水平。二是形成了总部与基层单位上下互动的工作机制，对全年跟踪的 30 余个项目，进行了详细论证和方案会审，为领导决策提供了重要保证。三是加强项目的规划设计研究，为股份公司下一步尝试推行产品标准化创造了必要条件。

(6) 公司发展规划编制完成。报告期内，公司完成了 2010—2015 年发展规划的编写工作，制定了今后几年内公司将实施的“转型、强体、跨越”三步走的战略部署，进一步确立了公司的总体目标、产品定位、区域战略、盈利模式以及战略步骤。

## 2、宏观经济形势分析

2008 年末，为应对国际金融危机对我国经济的冲击，中央政府果断决策，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，迅速推出了扩大内需、促进经济的一揽子计划，通过扩大投资的战略措施，推动经济建设，促进经济结构调整和发展方式的转变。具体到房地产行业，为配合“保增长、扩内需”，拉动经济增长的需要，财政部、国家税务总局、央行等多个中央机构根据《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，于 2008 年 10 月下旬开始，在全国层面上出台了适度宽松的房产信贷新政，将首付比例降至 20%，利率打七折，并对二手房交易的营业税也进行了大幅调整，由原来超过 5 年免征改为超过 2 年即免征等。

在此特定经济环境下，2009 年我国房地产市场经历了前所未有的巨大变动。年初的市场延续了 08 年末的不景气，但在中央 4 万亿投资任务下达、信贷政策宽松、住房刚性需求集中释放、住房供给有限等一系列因素推动下，从 09 年 2 季度开始，全国房地产市场迅速走出低谷并快速上扬，房地产全年成交量、成交额和开发投资额等多项指标都创下历史新高。根据国家统计局发布的数据显示，2009 年，全国共完成商品房销售面积 93,713 万平米，比上年增长 42.1%，实现销售额 43,995 亿元，比上年增长 75.5%。同时，快速上涨的房价导致部分城市土地价格持续上涨、天价地王不断出现，房地产市场，商品房价格问题日益引起社会各界的普遍关注和政府相关部门的高度重视。

自 09 年 12 月以来，针对房地产行业的调控政策频繁出现。12 月中央经济工作会议召开，权威部门已明确，二手房交易的营业税由原来超过 2 年免征恢复为超过 5 年才免征。2010 年 1 月，国务院发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确提出五项要求和十一项具体举措，以求稳定市场预期。日趋明确的政策调整信号使得 2010 年的房地产市场具有一定的不确定性。09 年过度上涨的房价以及政策调控两大因素，有可能会造成购房者心理的变化，导致商品房销售进入观望期，出现销量下降的现象。

## 3、报告期内公司总体经营情况。

(1) 报告期内公司主营业务收入、成本情况:

① 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 ● (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房产销售	4,078,759,722.86	2,797,217,539.43	31.42	5.29	-1.39	4.65
土地开发、转让	866,677,407.83	451,725,561.09	47.88	-48.34	-54.12	6.57
酒店、物业及出租经营等	244,589,368.68	114,001,020.03	53.39	-14.37	119.87	-28.46
合计	5,190,026,499.37	3,362,944,120.55	35.20	-11.08	-13.17	1.56

注:报告期内公司酒店、物业及出租经营业务利润率有大幅下降,主要原因为公司对此项业务的成本及费用的划分标准进行了调整。

② 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	4,879,274,708.13	-14.75
京外地区小计	310,751,791.24	
其中:天津	291,550.00	
深圳	20,672,579.77	
烟台	64,420,085.00	
三亚	16,556,004.93	
苏州	40,011,745.54	

海门	168,799,826.00	
合计	5,190,026,499.37	-11.08

### ③公司主要客户情况

报告期内，本公司前五名客户合计的营业收入额为 107,294.17 万元，占全年销售总额的 20.65 %。

公司 2009 年度房地产重点项目汇总表

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	项目类别	项目进度	权益 (%)	占地面积 (公顷)	规划建筑面积	09 年新开工面积	09 年竣工面积	09 年销售签约面积
1	奥运村项目 (国奥村)	北京市朝阳区	商品房	竣工	46.00	27.55	53.44	0.00	53.44	5.28
2	望京 A1 区 C 组团 (国风上观)	北京市朝阳区	商品房	部分竣工	100.00	9.45	24.89	0.00	11.69	9.22
3	望京 K7 区 (知语城)	北京市朝阳区	商品房	部分竣工	100.00	13.58	27.40	0.00	13.73	4.26
4	西内大街 1#楼项目	北京市西城区	综合	竣工	100.00	0.80	2.74	0.00	0.00	0.00
5	通惠家园	北京市朝阳区	商品房	竣工	100.00	8.40	12.30	0.00	0.00	3.76
6	回龙观 A03/A05 项目	北京市昌平区	经济适用房	竣工	100.00	16.04	26.33	0.00	0.00	1.22
7	回龙观 D02 项目 (首开智慧社)	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	5.22	20.93	14.13	0.00	0.00
8	回龙观 F06 项目	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	8.10	21.37	5.62	0.00	0.00
9	回龙观 F05 项目	北京市昌平区	商品房、两限房	未开工	100.00	20.00	40.00	0.00	0.00	0.00
10	回龙观 F01	北京市昌平区	商业金融	未开工	100.00	3.10	4.40	0.00	0.00	0.00
11	回龙观 F03 东-1、F03 东-2 商业项目	北京市昌平区	商业	未开工	100.00	3.30	4.99	0.00	0.00	0.00
12	幸福二村 (首开幸福广场)	北京市朝阳区	综合	竣工	100.00	2.60	15.23	0.00	0.00	1.26
13	幸福三村 C 区	北京市朝阳区	综合	在建	100.00	2.50	14.64	0.00	0.00	0.00
14	紫芳园三区	北京市丰台区	商品房	竣工	96.88	2.76	13.41	0.00	0.00	0.65
15	紫芳园四区 (首开璞缇)	北京市丰台区	商品房	未开工	96.88	2.82	14.98	14.98	0.00	2.33
16	紫芳园五区 (时代紫芳荆园)	北京市丰台区	商品房	未开工	96.88	6.89	16.89	0.00	0.00	0.00
17	紫芳园六区	北京市丰台区	商业	未开工	96.88	4.40	5.76	0.00	0.00	0.00
18	回龙观 G 区经济适用房项目	北京市昌平区	经济适用房	部分竣工	51.00	55.74	81.36	0.00	27.06	2.11
19	单店住宅小区二期 (首开常青藤)	北京市朝阳区	商品房	在建	100.00	50.29	59.02	2.20	0.00	7.98
20	广渠路 36# 地项目 (首城国际)	北京市朝阳区	商品房	在建	50.00	23.25	59.46	3.10	0.00	13.90
21	机场东路项目	北京市顺义区	综合	未开工	50.00	7.46	15.67	15.15	0.00	0.00

22	小屯攀城	北京市丰台区	两限房	在建	90.00	14.74	23.65	12.20	0.00	0.00
23	常营二期经济适用房 A 标段（首开畅馨园）	北京市朝阳区	经济适用房	在建	100.00	7.60	20.50	0.55	0.00	3.48
24	大兴榆堡 38#地项目	北京市大兴区	商品房	未开工	100.00	14.09	7.30	0.00	0.00	0.00
25	大兴康庄三期	北京市大兴区	两限房	未开工	100.00	20.46	29.74	0.00	0.00	0.00
26	石榴庄五区（首开石榴派）	北京市丰台区	综合	在建	100.00	2.62	2.73	2.73	0.00	0.00
	京内重点项目汇总					333.76	619.13	70.66	105.92	55.45
27	天津湾	天津市河西区	综合	部分竣工	50.00	60.00	112.64	2.50	1.80	8.55
28	烟台凯旋城二期（滨海广场）	烟台市芝罘区	综合	在建	100.00	1.53	14.77	0.00	7.38	0.87
29	海门项目（首开理想城）	海门市开发区	商品房	在建	100.00	10.83	33.86	1.90	9.50	4.10
30	海门锦源国际项目	海门市海门港	商品房	未开工	73.80	71.19	68.30	0.00	0.00	0.00
31	苏州 34#地	苏州市吴中区	商品房	未开工	100.00	9.00	17.83	0.00	0.00	0.00
32	苏州 69#地项目	苏州市相城区	商品房	未开工	100.00	11.30	34.26	0.00	0.00	0.00
33	苏州 90#地项目（首开悦澜湾）	苏州市工业园区	商品房	在建	100.00	12.62	24.49	13.23	0.00	0.00
34	武汉颐翠苑小区	武汉市	商品房	在建	100.00	2.07	4.85	1.59	0.27	2.37
35	扬州 421 项目	扬州市邗江区	商品房	未开工	100.00	7.25	12.92	6.71	0.00	0.00
36	扬州 456 项目	扬州市邗江区	商品房	在建	100.00	18.17	38.21	0.00	0.00	0.00
37	太原项目	太原市龙城大道	商品房	未开工	85.00	55.24	130.51	0.00	0.00	0.00
38	厦门翔安项目	厦门市翔安区	商品房	未开工	100.00	16.53	38.57	0.00	0.00	0.00
39	沈阳沈北新区项目	沈阳市沈北新区	商品房	未开工	95.00	41.74	82.00	0.00	0.00	0.00
40	重庆国奥村项目	重庆市江北区	商品房	未开工	46.00	41.30	60.00	1.27	0.00	0.00
	京外重点项目汇总					358.77	673.21	27.20	18.95	15.89
	重点开发项目汇总					692.53	1292.34	97.86	124.87	71.34

(2) 报告期内公司资产构成同比发生变动的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年		2008 年		期末比期初占总资产比重的增减数
	金额	占总资产的比重 %	金额	占总资产的比重 %	
总资产	33,102,593,683.14	100	22,153,697,488.26	100	
货币资金	11,969,187,156.06	36.16	2,800,558,901.55	12.64	增加 23.52 个百分点

其他应收款	541,892,559.95	1.64	1,537,460,866.45	6.94	减少 5.30 个百分点
存货	15,860,870,786.59	47.91	13,948,276,866.50	62.96	减少 15.05 个百分点
其他流动资产	999,018,146.24	3.02	219,563,801.93	0.99	增加 2.03 个百分点
预收款项	5,226,816,791.42	15.79	3,631,767,233.78	16.39	减少 0.60 个百分点
长期借款	9,452,000,000.00	28.55	5,063,000,000.00	22.85	增加 5.70 个百分点
资本公积	5,603,275,479.49	16.93	1,229,414,202.38	5.55	增加 11.38 个百分点

货币资金变化的原因：报告期内公司非公开发行完成，募集资金到账；项目销售情况良好，预收款增加；部分委托贷款报告期内收回。

其他应收款变化的原因：报告期内，公司参股企业首城置业、国奥投资、天津海景、天鸿有限公司归还股东借款。

存货变化的原因：报告期内开发成本、开发产品都有所增加。

其他流动资产变化的原因：本期公司将耀辉置业的往来欠款转为对耀辉置业的委托贷款，期末余额为 6.92 亿元。

预收账款变化的原因：本期公司开发项目销售情况较好，预收账款增加。

长期借款变化的原因：报告期内公司取得 20 亿元信托贷款。

资本公积变化的原因：①报告期内公司非公开发行完成，募集资金到账导致资本公积大幅增加。②本期可供出售金融资产的公允价值变动及相应的递延所得税影响。

### (3) 报告期内主要财务数据同比发生变化的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年	2008 年	增减额	变化原因
营业收入	5,194,088,185.67	5,839,889,930.71	-645,801,745.04	公司营业收入降低
营业成本	3,363,276,348.47	3,873,553,713.10	-510,277,364.63	结算面积减少
营业税金及附加	443,448,200.41	213,889,811.88	229,558,388.53	①报告期提取土地增值税 1.59 亿元。 ②08 年公司计提土地增值税冲回 0.94 亿元。
销售费用	169,878,421.99	225,134,897.66	-55,256,475.67	报告期内销售费用支出减少
资产减值损失	-65,503,312.97	88,528,939.33	-154,032,252.30	报告期内公司对之前年度计提的部分其他应收款坏账准备及存货跌价准备冲回。
投资收益	671,343,480.69	53,365,658.15	617,977,822.54	①报告期内，公司转让持有的耀辉公司 62% 股权，实现股权转让收益 5.1 亿元。 ②公司参股企业北京国奥投资发展有限公司本期实现利润大幅增长。。
营业利润	1,181,530,033.60	784,456,185.59	397,073,848.01	公司报告期内转让项目公司股权获得较大收益
利润总额	1,172,670,593.02	821,472,732.79	351,197,860.23	报告期公司营业利润增加
归属于母公司股东的净利润	931,702,261.67	570,718,661.44	360,983,600.23	报告期公司营业利润增加

(4) 报告期内公司现金流量表同比发生变动的情况说明 单位：元 币种：人民币

项目	2009年	2008年	增减额	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	1,499,327,798.34	1,088,398,877.60	410,928,920.74	报告期销售商品、提供劳务收到的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-236,648,202.11	-180,296,674.29	-56,351,527.82	报告期，公司投资支付的现金 13.12 亿元
筹资活动产生的现金流量净额	7,978,939,537.35	-1,304,221,624.67	9,283,161,162.02	①报告期公司非公开发行募集资金到账 ②报告期公司取得借款收到的现金 97 亿元
现金及现金等价物净增加额	9,241,619,983.64	-396,675,338.93	9,638,295,322.57	报告期内筹资活动产生的现金流量净额大幅增加

(5) 公司主要控股、参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	本公司直接持股比例%	期末净资产	营业收入	净利润
北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发经营	100.00	321,228.67	430,753.95	71,615.32
海门市融辉置业有限公司	房地产开发经营	90.00	32,031.26	16,879.98	2,211.98
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	90.00	11,416.43	6,442.01	449.08
北京颐安房地产股份有限公司	房地产开发经营	67.65	13,201.56	3,480.96	-576.86
三亚天鸿度假村有限公司	酒店物业经营	95.89	1,610.46	1,655.60	-158.26
北京宝辰饭店有限公司	酒店物业经营	80.00	112.05	4,564.11	-65.33
北京燕华置业有限公司	房地产开发经营	75.00	16,065.09	1,039.77	105.58
京华房产有限公司	物业经营	70.00	13,872.15	6,424.38	-575.88
北京联宝房地产有限公司	物业经营	30.00	13,216.43	1,018.82	294.51
北京首开天成房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	100.00	5,064.37		-1179.86
北京天鸿嘉诚房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	51.00	7,933.45	45,685.63	1,203.79
苏州首开嘉泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	21,196.12		-831.23
苏州首开永泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	9,931.13		-68.87
扬州首开衡泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	20361.29		-35.29

北京首开瑞泰房地产开发有限 公司	房地产开发经营	100.00	3,004.86		4.86
太原首开龙泰置业有限责任公 司	房地产开发经营	85.00	30,003.35		3.35
沈阳首开盛泰置业有限责任公 司	房地产开发经营	95.00	29,996		-4.00
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	50.00	7,159.92		-2,361.01
天津海景实业有限公司	房地产开发经营	50.00	46,836.96	18,640.45	-229.41
北京中关村农林科技园有限责 任公司	房地产开发经营	50.00	6,015.48	0	-143.84
北京发展大厦有限公司	写字楼物业经营	50.00	15,624.73	9,483.13	1,421.48
国奥投资发展有限公司	房地产开发经营	46.00	174,134.83	423,721.78	33,484.52
北京方庄物业管理有限责任公 司	物业管理	36.00	1,523.46	10,287.27	-61.02
北京鸿云投资有限公司	房地产开发经营	33.00	2,579.26		-80
北京东银燕华有限公司	房地产开发经营	40.00	-1,274.82		-662.82

#### 4、公司未来发展的展望

##### (1) 公司所处行业的发展趋势及面临的市场格局

现阶段，从宏观经济层面看，中央已确定 2010 年要保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，根据新形势新情况着力提高政策的针对性和灵活性。同时也应看到，全球经济危机的影响很难在短期内根本消除，我国经济增长的基础仍不够稳固，企业发展的外部环境还存在较多不确定性。

从房地产行业层面看，行业政策将更加明确坚持“支持自住性、鼓励改善性、控制投资性、遏制投机性”的调控导向，2010 年将增加普通商品住房供给，支持居民自主和改善性购房需求，将把保障性住房建设放在房地产业的重要位置，在财政、金融和土地政策上给予大力支持。城镇化在下一步经济发展和结构调整中将发挥重要的带动作用，这也为房地产业的发展开拓了更广阔的空间。如何顺应形势、进一步加强行业发展规律和行业政策的研究，用科学发展战略引导股份公司健康持续发展，是一个重要而紧迫的现实课题。

从商品房市场层面看，当前整体市场的“面”是健康的，仅部分一线城市中心区域、高档产品存在一定的泡沫，预计 2010 年市场将逐步分化。在土地市场方面，由于部分城市的地价已达相对高位，政府对闲置土地已经进行了相关整顿，这对于股份公司如何从企业实际出发、合理确定公司的区域定位和产品定位、灵活调整经营策略、适时增加后续项目储备、主动规避投资风险都提出了全新的课题和挑战。

#### 5、公司当前存在的主要问题：

(1) 目前,公司的管控模式应迅速调整以适应全国性发展的现实要求,必须尽快建立具有高度控制力和执行力的、可复制的管控模式,尽快形成与市场化要求相符的激励机制和约束机制。

2010年初,公司已开始对原有三层级管理架构进行调整,新设京内项目管理部、区域业务拓展部,同时对原有二层级部分区域公司进行调整,以适应公司全国性布局的业务需求。

(2) 公司在项目定位、开发周期、成本控制、营销策划等方面,与行业先进企业相比还存在相当大的差距。

(3) 公司目前在住宅开发方面具有丰富的经验和一定优势,但在商业地产、持有型物业的开发建设方面需要尽快寻求突破,否则会成为制约股份公司进一步发展的瓶颈。

#### 6、公司 2010 年度业务发展计划:

(1) 全面实现年度综合计划:2010 年公司计划实现新开工 223 万平方米左右,竣工 115 万平方米左右,销售面积 95 万平方米左右。

(2) 继续大力增加后续项目,实现新增建筑面积 200 万平方米以上的项目储备,全力争取在北京新增一至两个保障性住房项目。

(3) 全面提升管理水平,加快建立与市场接轨的体制机制。

公司 2010 年度主要开发项目生产经营计划表

单位:万平方米

序号	项目名称	位置	项目类别	项目进度	权益 (%)	占地面积 (公顷)	规划建筑面积	2010 年计划新开工面积	2010 年计划竣工面积	2010 年计划销售签约面积
1	奥运村项目 (国奥村)	北京市朝阳区	商品房	竣工	46.00	27.55	53.44	0.00	0.00	3.50
2	望京 A1 区 C 组团 (国风上观)	北京市朝阳区	商品房	部分竣工	100.00	9.45	24.89	0.00	13.14	2.71
3	望京 K7 区 (知语城)	北京市朝阳区	商品房	部分竣工	100.00	13.58	27.40	0.00	0.52	0.39
4	回龙观 D02 项目 (首开智慧社)	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	5.22	20.93	0.00	0.00	4.86
5	回龙观 F06 项目	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	8.10	21.37	15.72	0.00	3.26
6	回龙观 F05 项目	北京市昌平区	商品房、两限房	未开工	100.00	20.00	40.00	10.00	0.00	0.00
7	回龙观 F01	北京市昌平区	商业金融	未开工	100.00	3.10	4.40	4.40	0.00	0.00
8	回龙观 F03 东-1、F03 东-2 商业项目	北京市昌平区	商业	未开工	100.00	3.30	4.99	4.99	0.00	0.00
9	幸福三村 C 区	北京市朝阳区	综合	在建	100.00	2.50	14.64	0.00	0.00	1.35
10	紫芳园四区 (首开璞缇)	北京市丰台区	商品房	未开工	96.88	2.82	14.98	0.00	0.00	3.38

11	紫芳园五区(时代紫芳荆园)	北京市丰台区	商品房	未开工	96.88	6.89	16.89	16.24	0.00	0.00
12	紫芳园六区	北京市丰台区	商业	未开工	96.88	4.40	5.76	0.00	0.00	
13	回龙观G区经济适用房项目	北京市昌平区	经济适用房	部分竣工	51.00	55.74	81.36	0.00	0.00	3.90
14	单店住宅小区二期(首开常青藤)	北京市朝阳区	商品房	在建	100.00	50.29	59.02	13.33	11.58	6.73
15	广渠路36#地项目(首城国际)	北京市朝阳区	商品房	在建	50.00	23.25	59.46	0.00	50.34	13.10
16	机场东路项目	北京市顺义区	综合	未开工	50.00	7.46	15.67	0.00	0.00	4.27
17	小屯馨城	北京市丰台区	两限房	在建	90.00	14.74	23.65	11.45	0.00	10.50
18	常营二期经济适用房A标段(首开畅馨园)	北京市朝阳区	经济适用房	在建	100.00	7.60	20.50	0.00	17.19	2.80
19	大兴榆堡38#地项目	北京市大兴区	商品房	未开工	100.00	14.09	7.30	0.00	0.00	0.00
20	大兴康庄三期	北京市大兴区	两限房	未开工	100.00	20.46	29.74	29.74	0.00	5.73
21	石榴庄五区(首开石榴派)	北京市丰台区	综合	在建	100.00	2.62	2.73	0.00	0.00	1.12
	京内重点项目汇总					303.16	549.12	105.87	92.77	67.60
22	天津湾	天津市河西区	综合	部分竣工	50.00	60.00	112.64	18.26	17.41	5.67
23	烟台凯旋城二期(滨海广场)	烟台市芝罘区	综合	在建	100.00	1.53	14.77	0.00	0.00	3.25
24	海门项目(首开理想城)	海门市开发区	商品房	在建	100.00	10.83	33.86	5.21	0.00	4.34
25	海门锦源国际项目	海门市海门港	商品房	未开工	73.80	71.19	68.30	5.00	0.00	0.00
26	苏州34#地	苏州市吴中区	商品房	未开工	100.00	9.00	17.83	10.00	0.00	0.00
27	苏州69#地项目	苏州市相城区	商品房	未开工	100.00	11.30	34.26	17.13	0.00	3.00
28	苏州90#地项目(首开悦澜湾)	苏州市工业园区	商品房	在建	100.00	12.62	24.49	11.17	0.00	5.33
29	武汉颐翠苑小区	武汉市	商品房	在建	100.00	2.07	4.85	0.00	4.46	0.90
30	扬州421项目	扬州市邗江区	商品房	未开工	100.00	7.25	12.92	5.21	0.00	3.80
31	扬州456项目	扬州市邗江区	商品房	在建	100.00	18.17	38.21	20.00	0.00	0.70
32	太原项目	太原市龙城大道	商品房	未开工	85.00	55.24	130.51	20.00	0.00	0.00
33	厦门翔安项目	厦门市翔安区	商品房	未开工	100.00	16.53	38.57	5.00	0.00	0.00

34	沈阳沈北新区项目	沈阳市沈北新区	商品房	未开工	95.00	41.74	82.00	0.00	0.00	0.00
35	重庆国奥村项目	重庆市江北区	商品房	在建	46.00	41.30	60.00	12.13	0.88	2.94
	京外重点项目汇总					358.77	673.21	129.11	22.75	29.93
	重点开发项目汇总					661.93	1222.33	234.98	115.52	97.53

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	131,405.78
投资额增减变动数	54,487.21
上年同期投资额	76,918.57
投资额增减幅度(%)	70.84

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京中顺德房地产开发有限公司	开发北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目	100	出资 654.20 万元收购剩余 50%股份,正在办理工商变更手续
苏州首开永泰置业有限公司	开发苏州市相城区 69 号地项目	100	出资 10,000 万元
北京颐安房地产股份有限公司	房地产开发	84.39	出资 1,355 万元收购 8.74%股份,已完成
扬州首开衡泰置业有限公司	开发扬州 421 号,456 号地项目	100	出资 20,396.58 万元
北京首开瑞泰房地产开发有限公司	房地产开发	100	出资 1,550 万元,全资子公司城开集团出资 1,450 万元
太原首开龙泰置业有限责任公司	开发太原龙城大道 CG-0932 地块住宅项目	85	出资 25,500 万元
苏州首开嘉泰置业有限公司	开发苏州市工业园区 90 号地项目(首开悦澜湾)	100	出资 12,000 万元
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	开发沈阳市沈北新区 203 国道东侧-36、37、38、39 地块项目	95	出资 28,500 万元
厦门首开翔泰置业有限公司	开发厦门市翔安区 X2009G05 地块住宅项目	100	出资 30,000 万元

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	461,519.90	85,280.14	85,280.14	376,239.76	将继续用于募投项目的投入
合计	/	461,519.90	85,280.14	85,280.14	376,239.76	/

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
单店住宅小区二期(首开常青藤)	否	212,624	61,286	是	在建,部分销售	83,833	0	是		
回龙观文化居住区D02、F06项目(首开智慧社)	否	124,865	4,278	否	在建,部分销售	48,172	0	是		
苏州市工业园区90号地项目(首开悦澜湾)	否	60,260	9,529	否	在建	16,977	0	是		
北京市顺义区李桥镇住	否	54,005	4,487.14	否	在建	27,458	0	是		

宅商业金融项目										
首开海门理想城二期住宅项目	否	9,765.895	5,700	否	在建	8,915	0	是		
合计	/	461,519.895	85,280.14	/	/	185,355	/	/	/	/

### 3、非募集资金项目情况

公司非募集资金项目具体情况详见公司重点项目情况表。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

### (四) 董事会日常工作情况

#### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十一次会议决议	2009年1月22日		中国证券报 B1、上海证券报 A17	2009年2月2日
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十二次会议	2009年3月23日		中国证券报 D21、上海证券报 C25	2009年3月25日
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十三次会议	2009年4月20日		中国证券报 D063、上海证券报 C8	2009年4月21日
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十四次会议	2009年5月14日	《关于公司参与北京市朝阳区广渠门外10号居住用地国有建设用地使用权竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第五届董事会	2009年6月9日		中国证券报 A12、上海证券报 C14	2009年6月10日

第四十五次会议				
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十六次会议	2009年6月17日	《关于公司参与北京市大兴区黄村16号居住项目用地国有建设用地使用权竞买活动的议案》、《关于公司参与北京市大兴区黄村19、20号地住宅、商业、金融混合用地国有建设用地使用权竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第一次会议	2009年6月29日		中国证券报 B08、 上海证券报 C8	2009年7月1日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二次会议	2009年8月5日		中国证券报 D016、 上海证券报 C17、 C19	2009年8月7日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三次会议	2009年8月29日	《关于公司参与北京市朝阳区望京 B29 项目用地国有建设用地使用权竞买活动的议案》、《关于公司参加北京市朝阳区奥运村乡安立路西侧居住用地国有建设用地使用权竞买活动的议案》、《关于公司参与北京市房山区长阳镇居住、文化娱乐项目地块国有建设用地使用权竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第四次会议	2009年9月17日		中国证券报 B04、 上海证券报 B17	2009年9月18日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第五次会议	2009年10月29日		中国证券报 D027、 上海证券报 B25	2009年10月30日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第六次会议	2009年11月4日		中国证券报 B08、 上海证券报 B9	2009年11月5日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第七次会议	2009年11月13日		中国证券报 C004、 上海证券报 16	2009年11月14日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会	2009年11月23日		中国证券报 B08、 上海证券报 B16	2009年11月24日

第八次会议				
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第九次会议	2009年12月4日		中国证券报 A16、上海证券报 29	2009年12月7日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十次会议	2009年12月10日		中国证券报 D004、上海证券报 B6	2009年12月11日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十一次会议	2009年12月18日		中国证券报 A16、上海证券报 21	2009年12月19日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十二次会议	2009年12月28日		中国证券报 D004、上海证券报 B22	2009年12月29日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据公司 2009 年第四次临时股东大会决议，授权公司董事会全权办理本次发行公司债相关事宜。报告期内，公司董事会已将公司债发行申报材料上报中国证监会，并收到中国证监会行政许可申请受理通知书，目前处于材料审核阶段。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司第六届董事会下设的审计委员会由两名独立董事和一名董事组成，召集人由独立董事担任。报告期内，公司修订了《审计委员会年度审计工作规程》。在公司年度报告的编制和披露过程中，审计委员会能够根据工作规程的要求，认真履行职责，勤勉尽责，对公司规范运作起到了积极作用，维护了公司和中小股东的合法权益。

在收到公司提交的未经审计的 2009 年度财务报告后，审计委员对其进行了认真的审阅。根据审阅过程中产生的公司参与国有建设用地使用权的竞买和筹资等审批程序的规范性、土地增值税的清算进度等方面的疑问向公司经理层进行了询问和核实，同意以此财务报告为基础进行 2009 年度审计。

2010 年 1 月 4 日开始，京都天华会计师事务所派出 6 个审计小组共 22 人正式进场审计。审计委员会与京都天华会计师事务所就公司 2009 年度审计的总体审计策略、具体审计计划及执行情况进行了审查与沟通，对其审计计划的完整性、审计方法的合理性、重要账户认定的客观性、审计人员的数量和级别、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、专家工作的利用等方面进行了讨论。审计过程中，京都天华会计师事务所定期向审计委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计委员会根据审计完成进度及时督促京都天华会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定的时间内完成审计工作。

2010 年 3 月 18 日，京都天华会计师事务所向审计委员会提交《2009 年度审计报告》（初稿，下同），同时提交的还有《2009 年度内控制度自我评估报告核实评价意见》、《2009 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》、《前次募集资金使用情况鉴证报告》等专项报告。经表决，审计委员会一致通过审计报告和其他专项报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

审计委员会认为公司 2009 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

北京首都开发股份有限公司董事会  
审计委员会  
二〇一〇年三月十八日

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

##### 一、报告期内召开专门会议情况：

2009年度，公司薪酬、提名与考核委员会召开专门会议两次，分别对《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》及《北京首都开发股份有限公司激励基金管理办法（首期2009年至2010年）》进行了审议，与会委员一致认为上述议案的内容合法、合理、完备，符合首开股份的实际状况，能进一步健全和完善首开股份的激励约束机制，充分调动和发挥高管以及业务精英的积极性和创造性，促进公司经营战略目标的实现及持续、稳健的发展，委员一致同意将其提交首开股份董事会审议。

##### 二、对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬的审核意见：

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员认真履行相应的职责，较好地完成了公司年度的经营和管理目标。经公司薪酬、提名与考核委员会认真审核，年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理、符合公司有关薪酬政策，同意公司在2009年年度报告中披露对公司董事、监事、高级管理人员支付的薪酬。

北京首都开发股份有限公司董事会  
薪酬、提名与考核委员会  
二〇一〇年三月十八日

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据京都天华会计师事务所有限公司出具的审计报告，公司2009年度合并利润中归属于母公司所有者的净利润931,702,261.67元，期末未分配利润余额1,926,295,279.06元。公司2009年度母公司实现净利润453,106,320.04元，根据《公司章程》，弥补以前年度亏损76,456,620.01元后，按10%提取法定盈余公积金37,664,970.00元，提取法定盈余公积金后母公司2009年可供分配利润总计为338,984,730.03元。

公司拟定的分红预案为：以母公司为主体进行利润分配，按2009年12月31日公司1,149,750,000股总股本为基数，每10股派发现金红利1元(含税)，共计派发现金红利114,975,000元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为224,009,730.03元，全部结转以后年度分配。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：万元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006	1,299	691.19	187.72
2007	0	31,719.18	0
2008	0	57,071.87	0

#### (七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司已建立外部信息使用人管理制度。

### 九、监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	7
监事会会议情况	监事会会议议题
北京首都开发股份有限公司第五届监事会第二十一次会议	《股份公司2008年年度报告及摘要》、《股份公司2008年度财务决算报告》、《股份公司2008年度利润分配预案》、《股份公司2008年度监事会工作报告》、《关于对股份公司相关资产损失进行财务核销的议案》、《关于股份公司向大股东北京首开集团支付资金占用费的议案》、《关

	于收购北京世安住房股份有限公司持有的北京中顺德房地产开发有限公司股权的议案》
北京首都开发股份有限公司第五届监事会第二十二次会议	《公司 2009 年一季度报告》
北京首都开发股份有限公司第五届监事会第二十三次会议	《关于公司监事会换届选举的议案》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第一次会议	《关于选举股份公司第六届监事会主席的议案》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第二次会议	《关于公司向北京首都开发控股（集团）有限公司申请委托贷款的的议案》、《股份公司 2009 年半年度报告》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第三次会议	《公司 2009 年三季度报告》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第四次会议	《关于公司向控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的议案》

## 十、重要事项

### （一）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### （二）破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### （三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、持有其他上市公司股权情况

单位：万元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	2,347		14,042.32	6,923.54		可供出售金融资产	发起设立
600386	北巴传媒	65.68	0.14	817.60	415.52		可供出售金融资产	发起设立
000043	中航地产	143	0.57	1,918.44	1,298.40		可供出售金融资产	发起设立
600175	美都控股	326	1.48	10,131.42	7,701.71		可供出售金融资产	发起设立
合计		2,881.68	/	26,909.78	16,339.17		/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京世安住房股份有限公司	北京中顺德房地产开发有限公司50%股权	2009年3月23日	654.20			是					母公司的控股子公司
远洋地产有限公司	北京颐安房地产股份有限公司8.74%的股份	2009年3月23日	1,355			否		是			

1、报告期内,经公司五届四十二次董事会审议通过,本公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司(以下简称“城开集团”)收购关联公司北京世安住房股份有限公司(以下简称“北京世安”)持有的北京中顺德房地产开发有限公司(以下简称“中顺德公司”)50%股权,收购完成后,城开集团将持有中顺德公司100%的股份。通过此次股权收购,公司将获得北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目的全部权益。同时能够妥善解决今后中顺德公司开发项目所产生的同业竞争问题。北京中顺德房地产开发有限公司成立于2006年8月,注册地址:北京市顺义区李桥镇头二营村东侧,法定代表人:刘安。公司注册资金1200万元,其中,城开集团出资600万元,占其50%股份;北京世安住房股份有限公司出资600万,占其50%股份。中顺德公司开发项目为北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目。本项目位于规划的顺义国门商务区内,具体位于李桥产业用地的北部。四至范围:南侧为顺义区李桥镇头二英村龙塘路,东侧和北侧为六环路,西侧为机场东路,距机场东侧围栏约500米。项目占地面积74,590平方米,总建筑面积198,634平方米,地上建筑面积134,675平方米,其中住宅建筑面积54,011平方米,商业面积80,664平方米,容积率1.8。

2、报告期内,经公司五届四十二次董事会审议通过,公司受让远洋地产有限公司(以下简称“远洋地产”)持有的北京颐安房地产股份有限公司(以下简称“颐安公司”)8.74%的股份,收购价格为人民币1355万元。北京颐安房地产股份有限公司为本公司控股子公司,注册资本15510.51万元人民币,公司法定代表人马希胜,公司主要经营范围:房地产开发、商品房销售、物业管理等。

2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京首都开发控股(集团)有限公司	北京宝汇房地产开发有限公司20%股权	2009年10月30日	473	0		是		否			控股股东
北京世纪恒逸投资有限公司	天津华升房地产发展有限公司70%股权	2009年10月30日	8,785.4	0		否		否			

1、报告期内,经公司6届5次董事会审议通过,同意公司通过北京产权交易所挂牌转让公司持有的北京宝汇公司20%股权,转让价格为不低于人民币473万元。经北京岳华德威评估有限公司评估,截至2009年5月31日,北京宝汇房地产开发有限公司总资产账面价值为22,641.59万元,负债总额20,922.01万元,净资产1,719.58万元。评估值为:资产总额23,287.01万元,负债总额20,922.01万元,净资产2,365万元。上述股权在报告期内,由公司控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司摘得,交易价格为473万元。

2、报告期内,经公司6届5次董事会审议通过,同意公司以不低于8,765.40万元的价格,通过北京产权交易所挂牌转让公司持有的天津华升公司70%股权。经北京岳华德威评估有限公司评估,截至2009年5月31日,天津华升房地产发展有限公司总资产账面价值为15,018.92万元,负债总额11,784.31万元,净资产3,234.61万元。评估值为:资产总额20,577.65万元,负债总额11,784.31万元,净资产8,793.34万元,增值5,558.73万元。截至目前,上述华升股权由北京世纪恒逸投资有限公司摘得,交易价格为8,785.4万元。

#### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

##### 1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
世安股份	母公司的控股子公司	销售商品	转让土地	按照市场价格确定		25,091.00	28.95	银行转账		
博维	母公	购买	材料	按照		663.58		银行		

信	公司的控股子公司	商品	采购	市场价格确定				转账		
望京实业	母公司的控股子公司	购买商品	物业管理	按照市场价格确定		931.42		银行转账		
城开材料	母公司的控股子公司	购买商品	材料采购	按照市场价格确定		345.00		银行转账		
三瑞门窗	母公司的控股子公司	购买商品	材料采购	按照市场价格确定		237.62		银行转账		
大方物业	母公司的控股子公司	接受劳务	环境整治、物业管理	按照市场价格确定		573.50		银行转账		
亿方物业	母公司的控股子公司	接受劳务	花卉设计摆放、供暖服务	按照市场价格确定		200.36		银行转账		
望京实业	母公司的控股子公司	接受劳务	维护费	按照市场价格确定		80		银行转账		

报告期公司转让土地给北京世安住房股份有限公司的关联交易，是之前年度确定的交易在本年内进行结算。本年度公司从母公司的部分控股子公司采购了原材料，环境整治、物业管理、供暖服务等关联交易，这部分关联交易是偶然发生的，具有一定的持续性，选择与其交易是因为其提供的产品和服务质量可靠，价格合理。

关联交易对上市公司独立性无影响。

公司对关联方的依赖程度较低。

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
北京世安住房股份有限公司	母公司的控股子公司	收购股权	收购关联公司北京世安住房股份有限公司持有的北京中顺德房地产开发有限公司 50% 股权	以不低于中顺德公司评估后的净资产价值为定价依据	600.2	654.2	654.2			

3、关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
首开集团	控股股东	373,227,103.65		26,782.32	11,061,168.10
世安股份	母公司的控股子公司	56,860,000.00		86,850,000.00	86,672,397.39
天鸿集团	母公司的全资子公司	3,409,794.20		3,636,821.31	79,244,903.77
鸿云投资	母公司的控股子公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
首城置业	合营公司		178,976,553.75	400,000,000.00	
国奥投资	联营公司			157,622,000.00	
重庆国奥	联营公司			100,000,000.00	
天津海景	合营公司		23,000.00	204,124,680.24	
天鸿安信	联营公司		36,000,000.00	45,000,000.00	

海南控股	母公司的控股子公司			90,000.00	
宝泰房地产	母公司的控股子公司	93,596.07			1,440,573.73
深圳金阳	母公司的控股子公司	134,550.36			
东银燕华	联营公司		62,940,000.00		
中关村科技园	合营公司				191,805.75
城开材料	母公司的控股子公司				43,211,742.09
宝骥材料	母公司的控股子公司				
香港皓年	母公司的全资子公司				2,596,027.56
泰山饭店	母公司的控股子公司				3,541.55
大方物业	母公司的控股子公司				662,918.83
华宝房地产	母公司的控股子公司				1,741,909.36
望京实业	母公司的全资子公司				17,799,831.45
合计		533,725,044.28	277,939,553.75	1,097,350,283.87	244,626,819.58
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）	533,725,044.28				
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0				
关联债权债务形成原因	公司对控股股东及其子公司的债务是历史形成的，对联营、合营子公司的债权是支持其项目开发形成的。				
关联债权债务清偿情况	公司正逐步清偿对控股股东及其子公司的债务，同时随着联营、合营子公司房地产开发项目销售结算，正逐步回收对其的债权。				
与关联债权债务有关的承诺					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响					

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	天津海景实业有限公司	20,000	2008年12月4日	2008年12月4日	2011年12月3日	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									20,000				
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									19,700				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									30,400				
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）									50,400				
担保总额占公司净资产的比例（%）									5.4				
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）									50,400				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）									0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）									50,400				

本公司控股子公司北京首开天成房地产开发有限公司和本公司大股东北京首都开发控股（集团）有限公司共同为本公司50,000万元银行借款提供担保。

## 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

报告期内，公司就转让所持北京耀辉置业有限公司（以下简称“耀辉公司”）股权和耀辉国际城项目进展事宜，与世纪协润公司达成协议，主要工作进展如下：

（1）报告期内，世纪协润公司已向我公司支付港币52,154.36万元股权转让款。

（2）截至2009年11月3日，耀辉公司尚欠本公司股东贷款本息12.92亿元。为规范公司债权，双方同意由首开股份负责安排通过银行向耀辉公司发放委托贷款12.92亿元用以置换耀辉公司尚欠首开股份公司的股东贷款。该笔委托贷款，由中国奥园地产集团股份有限公司与北京王府世纪发展有限公司提供连带责任担保并签署《担保保证合同》。

报告期内，耀辉公司已归还6亿元委托贷款，剩余款项应于2010年3月31日前归还。

（3）公司与香港世纪协润投资有限公司、北京王府世纪发展有限公司签署《股权质押合同》，约定在公

司将持有的耀辉公司 62%股权过户给世纪协润公司后，世纪协润与王府世纪分别将其持有的耀辉公司股权及其派生的收益作为质押的标的物，质押给公司，用以担保耀辉公司按时偿还首开向其发放的委托贷款。在股权质押期间，如果世纪协润公司对耀辉公司增资，增资后耀辉公司的所有股东仍应将持有的耀辉公司全部股权质押给首开股份公司。上述股权质押期限至耀辉公司还清首开股份委托贷款本息为止。报告期内，上述股份的股权质押手续已完成。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>北京首开天鸿集团有限公司承诺：自首开股份股权分置改革方案实施之日起，在 36 个月内不上市交易或者转让。</p> <p>美都控股股份有限公司承诺：            (1) 自首开股份股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；            (2) 在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占首开股份股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。</p> <p>深圳金阳投资有限责任公司承诺：            (1) 自首开股份股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；            (2) 在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占首开股份股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。</p>	报告期内，上述承诺严格履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	首开集团承诺，07 年末公司增发完成后，对本公司直接或间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日起 36 个月不予转让。	报告期内，上述承诺严格履行。
发行时所作承诺	<p>2007 年，公司向实际控制人首开集团定向发行股票，收购首开集团主营业务资产；而首开集团首先对旗下资产进行清理和重组，按照相关原则划分为拟注入上市公司资产(主营业务资产)和不注入上市公司资产，然后以拟注入资产认购本公司增发的股票，从而实现其主营业务资产上市。为有效解决定向发行后首开集团与本公司之间的同业竞争问题，首开集团出具了《避免同业竞争的承诺函》以及与本公司签订了《资产托管协议》。</p> <p>(1) 《避免同业竞争的承诺函》首开集团确认，为实现首开集团房地</p>	<p>报告期内，上述承诺继续履行。截至 2009 年末，首开集团出具的《避免同业竞争承诺函》列明需要处置的资产中，首开集团持有的北京新奥集团有限公司 60% 股权及甘肃天鸿金运置业有限公司 55% 股权，未能按承诺于 2009 年 12 月 31 日前完成股权转让。上述两公司，均属于承诺中列明的“注入公司存在法律或其他障碍、列入处置计划的从事主营业务的公司”。</p> <p>上述两家公司股权处置目前进展情况如下：            第一、北京新奥集团有限公司。该公司实际控制人为北京市国资委。目前，北京市国资委已同意首开集团将该公司 60</p>

	<p>产主营业务资产上市,公司本次向首开集团发行股票收购其房地产主营业务资产,首开集团将主要从事房地产主营业务公司的股权注入公司。首开集团拥有的下述公司不注入公司:</p> <p>①从事非主营业务的公司。</p> <p>②境外公司。</p> <p>③主营业务项目处于收尾阶段(含代建项目)、注入公司存在法律或其他障碍、列入处置计划的从事主营业务的公司。</p> <p>④办理注入公司所需权属证明文件存在障碍、列入处置计划的从事持有型物业经营有关公司及资产。</p> <p>首开集团承诺:</p> <p>①首开股份本次向首开集团发行股票收购其房地产主营业务资产完成后,首开集团作为首开股份的控股股东或主要股东期间,首开集团在中国境内将不再以任何方式新增房地产主营业务项目或不以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)新增直接或间接参与任何与首开股份构成竞争的任何业务或活动。</p> <p>②首开集团拥有的境外公司在首开集团作为首开股份的控股股东或主要股东期间,将不在中国境内新增直接或间接参与任何与首开股份构成竞争的任何业务或活动。</p> <p>③除境外公司外,首开集团拥有的未注入首开股份的从事房地产主营业务公司的股权(除参股公司股权)于2009年12月31日前处置完毕(处置方式为转让、清算、同等条件下首开股份优先收购)或上述公司现有房地产主营业务项目完成后不再新增任何房地产主营业务项目;对于现有未注入首开股份的首开集团及首开集团全资、控股子公司拥有的持有型物业资产,由首开集团及拥有该等持有型物业资产的全资、控股子公司于2009年12月31日前将该等持有型物业资产处置完毕(处置方式为转让、清算、同等条件下首开股份优先收购)或者首开集团及拥有该等持有型物业资产的全资、控股子公司不再增持除上述持有型物业以外的其他持有型物业资产;上述公司股权、持</p>	<p>%股权转让给国资下属的其他国有企业,但需要向市里汇报。北京市国资委同意需要时就此事向证券监管机构出具专项说明。</p> <p>第二、甘肃天鸿金运置业有限公司。目前该公司股权转让手续正在办理当中,预计于2010年1季度实现挂牌转让。</p>
--	---	--

	<p>有型物业资产在处置前全部委托首开股份托管管理。</p> <p>首开集团承诺，首开集团持有的北京新奥集团有限公司 60%的股权于 2009 年 12 月 31 日前转让给无关联的第三方或由首开股份在同等条件下优先收购。</p> <p>首开集团确认，甘肃天鸿金运置业有限公司的现有股东为首开集团、甘肃金运房地产开发（集团）有限公司，分别持有甘肃天鸿金运置业有限公司 55%、45%的股权，鉴于甘肃金运房地产开发（集团）有限公司不同意首开集团将其持有的甘肃天鸿金运置业有限公司 55%的股权注入首开股份，依据《中华人民共和国公司法》等法律法规及规范性文件的规定，甘肃金运房地产开发（集团）有限公司在同等条件下应收购首开集团持有的甘肃天鸿金运置业有限公司 55%的股权。</p>	
其他对公司中小股东所作承诺		

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	京都天华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	220
境内会计师事务所审计年限	2

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

1、报告期内，公司接控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司通知，北京市人民政府国有资产监督管理委员会已将首开集团划转至北京国有资本经营管理中心。中心成立于 2008 年 12 月 30 日，是北京市国资委组建的全民所有制企业，初始注册资本 300 亿元。此次划转完成后，首开集团持有本公司的股份数量不发生变化，实际控制人未发生变化，仍为北京市国资委。

2、2009 年 4 月 22 日，证监会发行审核委员会审核有条件通过了首开股份非公开发行股票申请。

2009 年 5 月 31 日，证监会“证监许可[2009]450 号”文《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》核准了首开股份的本次发行。

报告期内，公司向 7 名特定投资者发行 33,995 万股股票，发行价格为 13.96 元/股，发行募集资金总额为 474,570.20 万元，扣除发行费用 13,050.305 万元人民币（其中包括承销保荐费用、与本次发行直接相关的路演推介费、律师费、验资费、增发登记费等），募集资金净额为 461,519.895 万元人民币。

2009 年 7 月 20 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次特定投资者现金认股

的股权登记相关事宜。

3、报告期内，公司第五届董事会、监事会任期结束。经公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过，选举刘希模先生、王少武先生、杨文侃先生、任景全先生、王明先生、王爱明先生为公司第六届董事会董事；选举孙茂竹先生、刘云波先生、王德勇先生为公司第六届董事会独立董事；选举胡仕林先生、李波女士为公司第六届监事会监事。经公司职工代表提名、公司五届二十三次监事会审议通过，选举郭仕友先生为公司第六届监事会监事。经公司六届一次董事会审议，选举股份公司董事刘希模先生为股份公司董事长。选举股份公司董事王少武先生为股份公司副董事长。选举董事会各专业委员会成员如下：战略与投资委员会：主任：刘希模先生，委员：王少武先生、杨文侃先生、王明先生、王德勇先生。提名、薪酬与考核委员会：主任：王德勇先生，委员：刘云波先生、任景全先生。审计委员会：主任：孙茂竹先生，委员：刘云波先生、王明先生。经公司六届一次董事会审议通过，聘任股份公司董事王少武先生为股份公司总经理，委任王怡先生为股份公司董事会秘书，委任杨文侃先生、王明先生、潘刚升先生、潘文先生、赵龙节先生为股份公司副总经理；杨文侃先生兼任股份公司财务总监；胡瑞深先生为股份公司总工程师；王宏伟先生为股份公司总经济师。委任钟宁先生为股份公司证券事务代表。经公司六届一次监事会审议通过，选举胡仕林先生为公司第六届监事会主席。

4、经公司六届八次董事会及 2009 年第四次临时股东大会审议，通过了关于发行公司债的系列议案，拟在中国境内发行本金总额不超过 35 亿元人民币的公司债券，期限为 3-10 年。报告期内，中国证监会已正式受理我公司的申报材料。

5、报告期后截至目前的重大事项：

(1)、申请信托贷款：2010 年 1 月 7 日，本公司董事会审议通过如下决议：同意向吉林省信托有限责任公司申请 11 亿元人民币信托贷款，用于公司所属各项目开发，期限 24 个月，贷款利率 7%，由公司控股股东首开集团提供担保，并向首开集团支付担保金额的 0.5%担保费。同意为城开集团向吉林省信托有限责任公司申请的信托贷款 14 亿元人民币提供第三方连带责任保证担保，期限 24 个月。

(2)、新设子公司：2010 年 1 月 15 日，本公司出资人民币 3 亿元，设立全资子公司厦门首开翔泰置业有限公司，开发厦门市翔安区 X2009G05 地块住宅项目。

(3)、向城开集团增资：2010 年 2 月 24 日，公司第二次临时股东大会审议通过关于向全资子公司城开集团增资 25 亿元人民币的议案，增资后城开集团注册资本变更为 30 亿元人民币。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京首都开发股份有限公司关于会计师事务所名称变更的公告	中国证券报 D004、上海证券报 C20	2009 年 1 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十一次会议决议公告	中国证券报 B1、上海证券报 A17	2009 年 2 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司股票交易异常波动公告	中国证券报 D005、上海证券报 C16	2009 年 2 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司有限售条件的流通股上市流通的公告	中国证券报 D044、上海证券报 C32	2009 年 3 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十二次会议决议公告暨召开公司 2008 年度股东大会的通知	中国证券报 D21、上海证券报 C25	2009 年 3 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

北京首都开发股份有限公司关联交易公告	中国证券报 D21、上海证券报 C25	2009年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关联交易公告	中国证券报 D21、上海证券报 C25	2009年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 D21、上海证券报 C26	2009年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司收购资产公告	中国证券报 D21、上海证券报 C26	2009年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第五届监事会第二十一次会议决议公告	中国证券报 D21、上海证券报 C26	2009年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司2008年度报告摘要	中国证券报 D21、上海证券报 C25	2009年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于变更股东大会召开地点的公告	中国证券报 B01、上海证券报 C32	2009年4月10日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于大股东划转至北京国有资本经营管理中心公告	中国证券报 B04、上海证券报 C33	2009年4月15日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司澄清公告	中国证券报 D016、上海证券报 C23	2009年4月16日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司2008年度股东大会决议公告	中国证券报 C073、上海证券报 112	2009年4月18日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于股东股权质押的公告	中国证券报 C073、上海证券报 112	2009年4月18日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司2009年第一季度报告	中国证券报 D063、上海证券报 C8	2009年4月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司澄清公告	中国证券报 C12、上海证券报 C16	2009年4月22日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于本次非公开发行股票获得中国证监会发审会审核通过的公告	中国证券报 C12、上海证券报 C72	2009年4月23日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 A12、上海证券报 C24	2009年5月8日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

北京首都开发股份有限公司关于非公开发行股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	中国证券报 D008、上海证券报 C32	2009年6月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第五届董事会第四十五次会议决议公告暨召开公司2009年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报 A12、上海证券报 C14	2009年6月10日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 A12、上海证券报 C14	2009年6月10日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第五届监事会第二十三次会议决议公告	中国证券报 A12、上海证券报 C14	2009年6月10日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于取消2009年7月10日股东大会的通知	中国证券报 D007、上海证券报 C16	2009年6月12日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于2009年第一次临时股东大会增加临时提案的通知	中国证券报 D007、上海证券报 C16	2009年6月12日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于召开2009年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 D007、上海证券报 C16	2009年6月12日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于全资子公司2008年利润分配的公告	中国证券报 B04、上海证券报 C9	2009年6月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于控股子公司竞得土地的公告	中国证券报 C004、上海证券报 17	2009年6月27日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第一次会议决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009年7月1日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外担保公告	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009年7月1日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份	中国证券报 B08、上海证	2009年7月1	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

有限公司第六届监事会第一次会议决议公告	券报 C8	日	
北京首都开发股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009 年 7 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009 年 7 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于召开 2009 年第二次临时股东大会的提示性公告	中国证券报 A16、上海证券报 C8	2009 年 7 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 D012、上海证券报 C8	2009 年 7 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股份变动公告	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009 年 7 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司简式权益变动报告书	中国证券报 B08、上海证券报 C8	2009 年 7 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于签署募集资金专户存储三方监管协议的公告	中国证券报 C08、上海证券报 C16	2009 年 7 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于 2009 年中期业绩预增公告	中国证券报 C08、上海证券报 C16	2009 年 7 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 B01、上海证券报 C24	2009 年 8 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司 2009 半年度报告摘要	中国证券报 D016、上海证券报 C17、C19	2009 年 8 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二次会议决议公告暨召开公司 2009 年度第三次临时股东大会的通知	中国证券报 D016、上海证券报 C17、C19	2009 年 8 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份	中国证券报 D016、上海	2009 年 8 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

有限公司对外投资公告	证券报 C17、C19	日	
北京首都开发股份有限公司关于向控股股东申请委托贷款的关联交易公告	中国证券报 D016、上海证券报 C17、C19	2009年8月7日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第二次会议决议公告	中国证券报 D016、上海证券报 C17、C19	2009年8月7日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司2009年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 C137	2009年8月26日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司重大事项公告	中国证券报 D004、上海证券报 B16	2009年9月8日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第四次会议决议公告	中国证券报 B04、上海证券报 B17	2009年9月18日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于控股子公司竞得土地的公告	中国证券报 B01、上海证券报 B24	2009年9月29日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 C08、上海证券报 B16	2009年10月16日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司2009年第三季度报告	中国证券报 D027、上海证券报 B25	2009年10月30日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第五次会议决议公告	中国证券报 D027、上海证券报 B25	2009年10月30日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第六次会议决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 B9	2009年11月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 B08、上海证券报 B9	2009年11月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 B08、上海证券报 B9	2009年11月5日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第七次会议决议公告	中国证券报 C004、上海证券报 16	2009年11月14日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 C004、上海证券报 16	2009年11月14日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第八次会议决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 B16	2009年11月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关联交易公告	中国证券报 B08、上海证券报 B16	2009年11月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 B08、上海证券报 B16	2009年11月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 B08、上海证券报 B16	2009年11月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第四次会议决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 B16	2009年11月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于会计师事务所名称变更的公告	中国证券报 D004、上海证券报 B17	2009年12月1日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第九次会议决议公告暨召开公司2009年度第四次临时股东大会的通知	中国证券报 A16、上海证券报 29	2009年12月7日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外担保公告	中国证券报 A16、上海证券报 29	2009年12月7日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司竞得土地的公告	中国证券报 A20、上海证券报 B9	2009年12月8日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于公司竞得土地的公告	中国证券报 D004、上海证券报 B6	2009年12月11日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十次会议决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 B6	2009年12月11日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 D004、上海证券报 B6	2009年12月11日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外担保公告	中国证券报 D004、上海证券报 B6	2009年12月11日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

北京首都开发股份有限公司关于 2009 年第四次临时股东大会增加临时提案的补充通知	中国证券报 C008、上海证券报 28	2009 年 12 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于召开 2009 年第四次临时股东大会的提示性公告	中国证券报 D012、上海证券报 B25	2009 年 12 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十一次会议决议公告	中国证券报 A16、上海证券报 21	2009 年 12 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 B8	2009 年 12 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司关于控股子公司竞得土地的公告	中国证券报 D004、上海证券报 B22	2009 年 12 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十二次会议决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 B22	2009 年 12 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 D004、上海证券报 B22	2009 年 12 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http:// www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司注册会计师关黎明、郭丽娟审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

## 审计报告

京都天华审字（2010）第 0006 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京首都开发股份有限公司（以下简称 首开股份）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2009 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

#### 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首开股份管理层的责任。这种责任包括：（1）设计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于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，首开股份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首开股份2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

京都天华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：关黎明、郭丽娟

北京市朝阳区建国门外大街22号赛特大厦五层

2010年3月18日

## (二) 财务报表

### 合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		11,969,187,156.06	2,800,558,901.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		110,562,368.69	50,378,270.90
预付款项		68,117,195.31	376,300,050.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			12,481,333.78
其他应收款		541,892,559.95	1,537,460,866.45
买入返售金融资产			
存货		15,860,870,786.59	13,948,276,866.50
一年内到期的非流动资产		304,567.54	
其他流动资产		999,018,146.24	219,563,801.93
流动资产合计		29,549,952,780.38	18,945,020,091.95
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			

可供出售金融资产		269,097,804.99	105,706,054.82
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,323,773,785.92	1,183,018,993.67
投资性房地产		447,507,337.91	466,192,127.07
固定资产		958,785,298.85	986,590,925.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		12,794,585.84	12,764,505.31
开发支出			
商誉		323,628.69	16,843,558.69
长期待摊费用		29,933,338.12	31,920,879.18
递延所得税资产		490,691,373.41	385,407,516.01
其他非流动资产		19,733,749.03	20,232,836.00
非流动资产合计		3,552,640,902.76	3,208,677,396.31
资产总计		33,102,593,683.14	22,153,697,488.26
<b>流动负债：</b>			
短期借款		610,000,000.00	1,230,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,267,849,452.78	1,597,808,464.04
预收款项		5,226,816,791.42	3,631,767,233.78
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		114,872,358.43	100,399,239.81
应交税费		321,977,663.10	375,469,683.90
应付利息			
应付股利		76,155,362.98	79,728,226.92
其他应付款		806,842,071.89	1,270,536,451.59
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动		3,717,000,000.00	3,708,000,000.00

负债			
其他流动负债		1,738,637,370.03	1,077,606,380.62
流动负债合计		13,880,151,070.63	13,071,315,680.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		9,452,000,000.00	5,063,000,000.00
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		59,545,165.61	18,697,228.07
其他非流动负债		10,054,391.84	10,054,391.84
非流动负债合计		9,521,599,557.45	5,091,751,619.91
负债合计		23,401,750,628.08	18,163,067,300.57
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,149,750,000.00	809,800,000.00
资本公积		5,603,275,479.49	1,229,414,202.38
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		655,258,428.76	617,593,458.76
一般风险准备			
未分配利润		1,926,295,279.06	1,032,257,987.39
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		9,334,579,187.31	3,689,065,648.53
少数股东权益		366,263,867.75	301,564,539.16
所有者权益合计		9,700,843,055.06	3,990,630,187.69
负债和所有者权益 总计		33,102,593,683.14	22,153,697,488.26

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栎新

### 母公司资产负债表

2009年12月31日

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,095,151,630.60	1,021,212,093.88
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,024,794.00	4,498,056.10

预付款项		3,260,500.00	
应收利息			
应收股利		54,061,076.53	89,542,410.31
其他应收款		4,364,326,927.76	2,682,380,484.92
存货		152,887,091.42	162,825,960.74
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		686,286,204.12	3,539,448.41
流动资产合计		11,357,998,224.43	3,963,998,454.36
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,029,634,618.83	4,065,681,878.43
投资性房地产			
固定资产		2,311,893.87	1,645,189.12
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		20,300.00	22,620.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		176,000.00	220,000.00
递延所得税资产		1,363,364.10	1,363,364.10
其他非流动资产		18,511,486.32	18,908,454.94
非流动资产合计		5,052,017,663.12	4,087,841,506.59
资产总计		16,410,015,887.55	8,051,839,960.95
<b>流动负债：</b>			
短期借款		500,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		7,643,639.43	7,643,639.43
预收款项		310,525.08	1,146,944.75
应付职工薪酬		27,724,535.70	8,539,761.91
应交税费		59,350,332.30	1,423,672.64
应付利息			
应付股利		1,183,397.75	4,068,013.10
其他应付款		952,570,287.53	2,277,893,064.85

一年内到期的非流动负债		875,000,000.00	820,000,000.00
其他流动负债		15,093,189.53	15,290,154.08
流动负债合计		2,438,875,907.32	3,136,005,250.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		5,125,000,000.00	1,138,000,000.00
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,125,000,000.00	1,138,000,000.00
负债合计		7,563,875,907.32	4,274,005,250.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,149,750,000.00	809,800,000.00
资本公积		7,238,047,630.67	2,962,798,680.67
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		119,357,619.53	81,692,649.53
一般风险准备			
未分配利润		338,984,730.03	-76,456,620.01
所有者权益（或股东权益）合计		8,846,139,980.23	3,777,834,710.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,410,015,887.55	8,051,839,960.95

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栎新

**合并利润表**  
2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		5,194,088,185.67	5,839,889,930.71
其中：营业收入		5,194,088,185.67	5,839,889,930.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,683,901,632.76	5,108,799,403.27
其中：营业成本		3,363,276,348.47	3,873,533,713.10
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		443,448,200.41	213,889,811.88
销售费用		169,878,421.99	225,134,897.66
管理费用		407,366,755.49	372,581,080.38
财务费用		365,435,219.37	335,130,960.92
资产减值损失		-65,503,312.97	88,528,939.33
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		671,343,480.69	53,365,658.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		134,381,640.63	-13,343,447.47
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,181,530,033.60	784,456,185.59
加：营业外收入		1,959,443.44	44,101,836.54
减：营业外支出		10,818,884.02	7,085,289.34
其中：非流动资产处置损失		-256,968.40	188,936.70
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,172,670,593.02	821,472,732.79
减：所得税费用		267,178,708.73	247,879,170.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		905,491,884.29	573,593,562.79
归属于母公司所有者的净利润		931,702,261.67	570,718,661.44
少数股东损益		-26,210,377.38	2,874,901.35
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.9509	0.7048
（二）稀释每股收益		0.9509	0.7048
七、其他综合收益		122,543,812.63	-190,934,438.76
八、综合收益总额		1,028,035,696.92	382,659,124.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,036,917,218.45	393,537,282.88
归属于少数股东的综合收益总额		-8,881,521.53	-10,878,158.85

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栢新

**母公司利润表**  
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		19,344,532.07	33,704,281.92
减: 营业成本		10,832,526.30	9,466,761.81
营业税金及附加		1,459,366.47	1,852,944.79
销售费用		3,048,600.00	947,852.00
管理费用		91,510,069.82	46,715,087.72
财务费用		102,674,292.03	3,105,397.93
资产减值损失		3,292,487.95	-16,662,433.95
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		703,351,850.78	20,363,769.99
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,661,065.78	7,882,436.21
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		509,879,040.28	8,642,441.61
加: 营业外收入			87,062.39
减: 营业外支出		130,759.17	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		509,748,281.11	8,729,504.00
减: 所得税费用		56,641,961.07	-245,108.60
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		453,106,320.04	8,974,612.60
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.4625	0.0111
(二) 稀释每股收益		0.4625	0.0111
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		453,106,320.04	8,974,612.60

法定代表人: 刘希模 主管会计工作负责人: 杨文侃 会计机构负责人: 王栢新

**合并现金流量表**  
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,664,927,366.89	5,008,768,472.92
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增			

加额			
向其他金融机构拆入 资金净增加额			
收到原保险合同保费 取得的现金			
收到再保险业务现金 净额			
保户储金及投资款净 增加额			
处置交易性金融资产 净增加额			
收取利息、手续费及 佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加 额			
收到的税费返还		15,087.89	151,800.00
收到其他与经营活动 有关的现金		3,386,646,219.33	4,751,311,977.13
经营活动现金流入 小计		10,051,588,674.11	9,760,232,250.05
购买商品、接受劳务 支付的现金		6,095,826,295.63	4,156,309,883.80
客户贷款及垫款净增 加额			
存放中央银行和同业 款项净增加额			
支付原保险合同赔付 款项的现金			
支付利息、手续费及 佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职 工支付的现金		238,901,680.35	193,185,818.06
支付的各项税费		896,956,677.80	537,451,216.51
支付其他与经营活动 有关的现金		1,320,576,221.99	3,784,886,454.08
经营活动现金流出 小计		8,552,260,875.77	8,671,833,372.45
经营活动产生的		1,499,327,798.34	1,088,398,877.60

现金流量净额			
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		600,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		43,770,102.16	16,075,080.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,708,617.30	25,047.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		435,620,309.15	181,691,999.80
收到其他与投资活动有关的现金		11,728,959.04	
投资活动现金流入小计		1,092,827,987.65	197,792,127.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,926,189.76	51,311,878.84
投资支付的现金		1,312,550,000.00	7,992,803.17
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			303,263,611.71
支付其他与投资活动有关的现金			15,520,508.12
投资活动现金流出小计		1,329,476,189.76	378,088,801.84
投资活动产生的现金流量净额		-236,648,202.11	-180,296,674.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,677,658,900.00	42,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00	42,000,000.00
取得借款收到的现金		9,697,000,000.00	6,032,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		13,322,308.33	
筹资活动现金流入小计		14,387,981,208.33	6,074,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,719,000,000.00	6,585,210,000.00
分配股利、利润或偿		651,075,620.98	715,927,124.67

付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,000.00	36,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		38,966,050.00	77,084,500.00
筹资活动现金流出小计		6,409,041,670.98	7,378,221,624.67
筹资活动产生的现金流量净额		7,978,939,537.35	-1,304,221,624.67
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		850.06	-555,917.57
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		9,241,619,983.64	-396,675,338.93
加：期初现金及现金等价物余额		2,709,687,297.69	3,106,362,636.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		11,951,307,281.33	2,709,687,297.69

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栎新

**母公司现金流量表**  
2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,212,415.00	22,727,504.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,430,265,581.16	4,603,055,427.79
经营活动现金流入小计		8,449,477,996.16	4,625,782,932.22
购买商品、接受劳务支付的现金		551,946,688.36	3,227,465.25
支付给职工以及为职工支付的现金		58,027,935.43	25,084,790.61
支付的各项税费		9,057,973.15	9,787,682.21
支付其他与经营活动有关的现金		10,858,299,504.29	3,487,143,709.59
经营活动现金流出小计		11,477,332,101.23	3,525,243,647.66
经营活动产生的		-3,027,854,105.07	1,100,539,284.56

现金流量净额			
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		600,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		60,683,266.49	54,978,921.66
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		459,012,927.67	
收到其他与投资活动有关的现金		11,728,959.04	
投资活动现金流入小计		1,131,425,153.20	54,978,921.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,455,803.00	781,929.00
投资支付的现金		1,967,850,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			15,000.00
投资活动现金流出小计		1,972,305,803.00	100,796,929.00
投资活动产生的现金流量净额		-840,880,649.80	-45,818,007.34
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,617,658,900.00	
取得借款收到的现金		5,800,000,000.00	850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		13,322,308.33	
筹资活动现金流入小计		10,430,981,208.33	850,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,258,000,000.00	776,210,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		206,835,966.74	125,054,912.43
支付其他与筹资活动有关的现金		23,470,950.00	43,325,000.00
筹资活动现金流出		1,488,306,916.74	944,589,912.43

小计			
筹资活动产生的现金流量净额		8,942,674,291.59	-94,589,912.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		5,073,939,536.72	960,131,364.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,021,212,093.88	61,080,729.09
六、期末现金及现金等价物余额		6,095,151,630.60	1,021,212,093.88

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栎新

### 合并所有者权益变动表 2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	809,800,000.00	1,229,414,202.38			617,593,458.76		1,032,257,987.39		301,564,539.16	3,990,630,187.69
加：会计政策变更										
期差错更正										
其他										
二、本年初余额	809,800,000.00	1,229,414,202.38			617,593,458.76		1,032,257,987.39		301,564,539.16	3,990,630,187.69
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	339,950,000.00	4,373,861,277.11			37,664,970.00		894,037,291.67		64,699,328.59	5,710,212,867.37
（一）净利润							931,702,261.67		-26,210,377.38	905,491,884.29
（二）其他综合收益		105,214,956.78							17,328,855.85	122,543,812.63

上述 (一) 和 (二) 小计		105,214,956.78				931,702,261.67		-8,881,521.53	1,028,035,696.92
(三) 所有者投入和减少资本	339,950,000.00	4,268,646,320.33						73,620,850.12	4,682,217,170.45
1. 所有者投入资本	339,950,000.00	4,275,248,950.00						37,946,975.19	4,653,145,925.19
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-6,602,629.67						35,673,874.93	29,071,245.26
(四) 利润分配					37,664,970.00	-37,664,970.00		-40,000.00	-40,000.00
1. 提取盈余公积					37,664,970.00	-37,664,970.00			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-40,000.00	-40,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其									

他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	1,149,750,000.00	5,603,275,479.49		655,258,428.76		1,926,295,279.06	366,263,867.75	9,700,843,055.06

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	809,800,000.00	1,406,595,580.94			617,593,458.76		778,151,461.64		321,431,755.51	3,933,572,256.85
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	809,800,000.00	1,406,595,580.94			617,593,458.76		778,151,461.64		321,431,755.51	3,933,572,256.85
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)		-177,181,378.56					254,106,525.75		-19,867,216.35	57,057,930.84
(一) 净利润							570,718,661.44		2,874,901.35	573,593,562.79
(二) 其他综合收益		-177,181,378.56							-13,753,060.20	-190,934,438.76
上述(一)和(二)		-177,181,378.56					570,718,661.44		-10,878,158.85	382,659,124.03

小计										
(三)所有者投入和减少资本								-316,612,135.69	62,474,124.22	-254,138,011.47
1.所有者投入资本									46,000,000.00	46,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他								-316,612,135.69	16,474,124.22	-300,138,011.47
(四)利润分配									-71,463,181.72	-71,463,181.72
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配									-71,463,181.72	-71,463,181.72
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈										

余公 积弥 补亏 损								
4. 其 他								
(六) 专项 储备								
1. 本 期提 取								
2. 本 期使 用								
四、 本期 期末 余额	809,800,000.00	1,229,414,202.38		617,593,458.76		1,032,257,987.39	301,564,539.16	3,990,630,187.69

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栎新

### 母公司所有者权益变动表 2009年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减： 库存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	所 有 者 权 益 合 计
一、上年年末余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-76,456,620.01	3,777,834,710.19
加：会计 政策变更								
前期 差错更正								
其他								
二、本年初余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-76,456,620.01	3,777,834,710.19
三、本期增减变动 金额(减少以 “－”号填列)	339,950,000.00	4,275,248,950.00			37,664,970.00		415,441,350.04	5,068,305,270.04
(一) 净利润							453,106,320.04	453,106,320.04
(二) 其他综合 收益								
上述(一)和 (二)小计							453,106,320.04	453,106,320.04
(三)所有者投 入和减少资本	339,950,000.00	4,275,248,950.00						
1. 所有者投入 资本	339,950,000.00	4,275,248,950.00						4,615,198,950.00
2. 股份支付计 入所有者权益 的金额								
3. 其他								
(四)利润分配					37,664,970.00		-37,664,970.00	
1. 提取盈余公 积					37,664,970.00		-37,664,970.00	
2. 提取一般风 险准备								
3. 对所有者(或 股东)的分配								
4. 其他								

(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			119,357,619.53		338,984,730.03	8,846,139,980.23

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-85,431,232.61	3,768,860,097.59
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-85,431,232.61	3,768,860,097.59
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							8,974,612.60	8,974,612.60
(一)净利润							8,974,612.60	8,974,612.60
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							8,974,612.60	8,974,612.60
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股								

本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-76,456,620.01	3,777,834,710.19

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：杨文侃 会计机构负责人：王栎新

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

北京首都开发股份有限公司（以下简称公司或本公司），曾用名北京天鸿宝业房地产股份有限公司，成立于1993年12月29日，是经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第128号文件和京体改委字（1993）第152号文件批准，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院（以下简称房屋设计院）共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为6,825万股，出资方式全部为现金出资。

1996年12月24日，经北京市人民政府办公厅京政办函〔1996〕145号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于1996年12月31日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。本公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司，现更名为北京首开天鸿集团公司，以下简称天鸿集团）、北京华澳房产有限公司、房屋设计院、海南宝华实业股份有限公司、深圳金阳投资有限责任公司（原北京市房地产开发经营深圳公司，以下简称深圳金阳）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司（以下简称宝信实业）、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共11家单位。北京华澳房产有限公司已将其持有的股份，转让给美都控股股份有限公司（原海南宝华实业股份有限公司，以下简称美都控股）。北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）已将所持股份转让给宝信实业。北京宝华饭店与房屋设计院将所持有本公司股份转让给流通股。

2001年1月15日，本公司在上交所上网定价发行4,000万A股股票，2001年3月12日在上海交易所挂牌上市。

2002年4月25日，根据公司2001年度股东大会审议通过的《股份公司2001年度利润分配预案》，以10,825万股为基数，每10股送6股股票股利，每股面值1元，共分配6,495万元。

2006年1月19日，根据公司股东大会通过的公司股权分置改革方案，公司流通股股东每10股获得股票3股。

2006年6月14日，根据公司2005年度股东大会审议通过的《股份公司2005年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以17,320万股为基数，每10股转增5股，每股面值1元，共分配8,660万元。

2007年3月27日，根据本公司召开的第五届董事会第十三次会议审议通过的《股份公司2006年度利润分配预案》，按当年净利润的10%提取法定盈余公积金，以年末总股本25,980.00万股为基数，每10股派发现金股利0.5元（含税），共分配现金股利1,299.00万元。

根据公司2007年第二次临时股东大会决议，并经过2007年12月27日中国证券监督管理委员会下发的证监公司字[2007]229号《关于核准北京天鸿宝业房地产股份有限公司向北京首都开发控股（集团）有限公司发行新股购买资产的批复》批准，公司向实际控制人北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）非公开发行股票55,000万股购买其持有的16家下属股权，发行后的股本总额为80,980万股，变更后的注册资本为人民币80,980万元，业经北京京都会计师事务所有限责任公司京都验字（2007）第075号验资报告予以验证，并于2007年12月29日办理了企业法人营业执照变更手续。

2008年4月11日，本公司名称由北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股份有限公司。

根据公司2008年第三次临时股东大会决议，并经过2009年5月31日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2009]450号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票33,995万股，发行后的股本总额为114,975万股，变更后的注册资本为人民币114,975万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司北京京都天华验字（2009）第032号验资报告予以验证，并于2009年9月10日办理了企业法人营业执照变更手续。

公司注册地址：北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层。

公司法定代表人：刘希模。

公司经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装潢；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

## 二、公司主要会计政策、会计估计

### 1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 3、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

## 6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和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后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司

和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其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，本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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

#### 7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

#### 8、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

#### 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

##### (2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始

确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

## 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### (4) 金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (5) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对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。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的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，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该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。发生的减值损失一经确认，不再转回。

#### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指本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（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃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。

#### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

##### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额重大的应收款项的确认标准

期末余额达到 4,000 万元以上（含 4,000 万元）的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，单独测试未发生减值的单项

金额重大的应收款项，以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备，见附注二、10、（3）。

（2）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款项坏账准备的确定依据、计提方法

单项金额不重大但按类似信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项：指期末单项金额未达到上述 4,000 万元标准的，按照逾期状态进行组合后风险较大的应收款项，具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。

按信用风险特征组合后风险较大的应收款项，以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备，见附注二、10、（3）。

（3）以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备的计提方法：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄划分为若干组合，根据应收款项组合余额的以下比例计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内	0	0
1 到 2 年		10 10
2 到 3 年		30 30
3 年以上		50 50

（4）本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 11、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、开发成本、开发产品、短期出租开发产品等。

### （2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### （4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### （5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

## 12、长期股权投资

### （1）长期股权投资的初始计量

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

### （2）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资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；对长期股权投资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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指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。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）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，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、25。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司计提资产减值的方法见附注二、9（5）。

## 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注二、25。

#### 14、固定资产

##### (1) 固定资产的确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50年	3-10	1.80-4.85
机器设备	10年	3-10	9.00-9.70
运输设备	5-6年	3-10	15.00-19.40
其他设备	5-10年	3-10	9.00-19.40

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、25。

##### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

##### (6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

#### 15、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、25。

#### 16、借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

#### 17、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见本附注二、25。

#### 18、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### 19、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 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本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认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，则补偿金额只能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负债的账面价值。

#### 20、股份支付及权益工具

##### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### (2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

##### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

#### 21、收入的确认原则

##### (1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

#### （2）提供劳务

对在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收入。

#### （3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

#### （4）建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

### 22、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 23、递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 24、经营租赁、融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 25、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 26、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

## 27、公司年金计划

除了社会基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策于2008年建立企业年金计划，公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金，相应支出计入当期损益。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

### 28、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

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

## 三、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率

本公司之最终控股子公司深圳市祈年实业发展有限公司本期适用所得税税率为20%。

## 四、企业合并及合并财务报表

### 1、截至2009年12月31日止，本公司子公司概况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司（单位：万元）

公司名称	简称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例%		表决权比例%
							直接持股	间接持股	
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	天鸿嘉诚	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	1,530.00	51.00	--	51.00
北京首开天成房地产开发有限公司	首开天成	北京	有限责任	10,000.00	房地产开发	10,000.00	60.00	40.00	100.00
苏州首开嘉泰置业有限公司	苏州嘉泰	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	22,000.00	100.00	--	100.00
苏州首开永泰置业有限公司	苏州永泰	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	10,000.00	100.00	--	100.00
扬州首开衡泰置业有限公司	扬州衡泰	扬州	有限责任	10,000.00	房地产开发	20,396.58	100.00	--	100.00
北京首开瑞泰房地产开发有限公司	首开瑞泰	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	3,000.00	51.00	49.00	100.00
太原首开龙泰置业有限责任公司	太原龙泰	太原	有限责任	30,000.00	房地产开发	25,500.00	85.00	--	85.00
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	沈阳盛泰	沈阳	有限责任	30,000.00	房地产开发	28,500.00	95.00	--	95.00

(2) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司 (单位: 万元)

公司名称	简称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	持股比例%		表决权 比例%
							直接 持股	间接 持股	
北京城市开发集团有限责任公司	城开集团	北京	有限责任	50,000.00	房地产开发	217,452.53	100.00	--	100.00
烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台天鸿	烟台	有限责任	3,000.00	房地产开发	12,318.28	100.00	--	100.00
北京首开立信置业股份有限公司	首开立信	北京	股份公司	15,510.51	房地产开发	12,128.15	76.39	8.00	84.39
三亚天鸿度假村	三亚度假村	三亚	有限责任	3,650.00	酒店	1,949.45	95.89	--	95.89
北京宝辰饭店有限公司	宝辰饭店	北京	有限责任	1,274.00	饭店	405.87	80.00	--	80.00
北京燕华置业有限公司	燕华置业	北京	有限责任	10,400.00	房地产开发	17,018.04	75.00	--	80.00
京华房产有限公司	京华房产	北京	有限责任	2,000.00	房地产开发	21,283.53	70.00	--	80.00
北京联宝房地产有限公司	联宝房地产	北京	有限责任	9,971.18	房地产开发	8,479.88	30.00	45.00	80.00

说明:

①同一控制的实际控制人为首开集团。

②本公司对燕华置业、京华房产、联宝房地产的持股比例分别为 75%、70%、75%，表决权比例均为 80%，持股比例和表决权比例的差异原因为上述子公司为外商投资企业，其最高权利机构为董事会，本公司董事会成员占比均为 80%。

(3) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司 (单位: 万元)

公司名称	简称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	持股比例%		表决权 比例%
							直接 持股	间接 持股	
海门融辉置业有限公司	海门融辉	海门	有限责任	5,000.00	房地产开发	64,374.83	90.00	10.00	100.00
天津华升房地产发展有限公司	天津华升	天津	有限责任	5,000.00	房地产开发	3,308.98	70.00	--	70.00

上述子公司均纳入合并报表范围，除期末实际出资额外，均无实质上构成对子公司净投资的其他项目余额。各子公司少数股东权益见附注五、33。本期从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额为 0。

2、合并范围发生变更的说明

拥有半数以上表决权而未纳入合并报表范围的子公司

公司名称	表决权比例%	未纳入合并报表原因
京澳有限公司 (以下简称 京澳公司)	90.00	进入破产清算程序

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

#### (1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
苏州永泰	99,311,323.77	-688,676.23
扬州衡泰	203,612,888.67	-352,861.33
首开瑞泰	30,048,627.18	48,627.18
太原龙泰	300,033,514.30	33,514.30
沈阳盛泰	299,959,983.43	-40,016.57

①本公司于2009年3月以货币出资设立苏州永泰，注册资本10,000万元人民币。本公司本期将其纳入合并范围。

②本公司于2009年6月以货币出资设立扬州衡泰，注册资本10,000万元人民币。本公司本期将其纳入合并范围。

③本公司于2009年8月与城开集团共同以货币出资设立首开瑞泰，注册资本3,000万元人民币，其中本公司持股比例51.00%、城开集团持股比例49.00%。本公司本期将其纳入合并范围。

④本公司于2009年11月与北京浩雍投资管理有限公司（以下简称北京浩雍）共同以货币出资设立太原龙泰，注册资本30,000万元人民币，其中本公司持股比例85.00%、北京浩雍持股比例15.00%。本公司本期将其纳入合并范围。

⑤本公司于2009年12月与沈阳翰文房地产开发有限责任公司（以下简称沈阳翰文）共同以货币出资设立沈阳盛泰，注册资本30,000万元人民币，其中本公司持股比例95.00%、沈阳翰文持股比例5.00%，本公司本期将其纳入合并范围。

#### (2) 本期不再纳入合并范围的子公司

公司名称	简称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京耀辉置业有限公司	耀辉置业	-110,816,369.59	-66,271,736.70

#### 4、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
耀辉置业	2009年11月9日	将处置对价与本公司按比例享有的被投资单位净资产份额及初始投资成本超过其实收资本按比例部分的差额确认为处置损益

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	2009.12.31			2008.12.31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
现金：			1,172,392.08			1,307,918.92
人民币			1,115,040.77			1,250,617.01
美元	4,376.00	6.8282	29,880.20	4,376.00	6.8346	29,908.21
港币	25,409.90	0.8805	22,373.42	25,409.90	0.8819	22,408.99
新加坡币	1,048.80	4.8605	5,097.69	1,048.75	4.7530	4,984.71
银行存款：			11,954,973,917.41			2,788,994,359.64
人民币			11,952,256,851.09			2,786,624,978.20
美元	345,324.29	6.8282	2,357,946.43	294,046.55	6.8346	2,009,690.55
港币	407,859.04	0.8805	359,119.89	407,859.04	0.8819	359,690.89
其他货币资金：			13,040,846.57			10,256,622.99
人民币			13,040,846.57			10,256,622.99
合计			11,969,187,156.06			2,800,558,901.55

说明：期末使用受限保证金存款为 17,879,874.73 元。

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款按账龄披露

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	87,405,408.15	71.53	--	27,245,864.91	44.79	--
1至2年	9,792,794.40	8.01	952,649.44	13,479,888.99	22.16	1,347,988.89
2至3年	9,457,689.50	7.74	2,837,306.85	5,109,476.66	8.40	1,532,843.00
3年以上	15,537,836.56	12.72	7,841,403.63	14,990,875.16	24.65	7,567,002.93
合计	122,193,728.61	100.00	11,631,359.92	60,826,105.72	100.00	10,447,834.82

#### (2) 应收账款按种类披露

种类	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的 应收账款	54,704,185.00	44.76	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大 但按信用风险特	15,537,836.56	12.72	7,841,403.63	50.47	14,990,875.16	24.65	7,567,002.93	50.48

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	51,951,707.05	42.52	3,789,956.29	7.30	45,835,230.56	75.35	2,880,831.89	6.29
合 计	122,193,728.61	100.00	11,631,359.9 2	9.52	60,826,105.72	100.00	10,447,834.82	17.18

(3) 期末单项金额重大的应收账款坏账准备计提情况

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
北京思源兴业房地产经纪有限公司	54,704,185.00	--	--	不存在减值且账龄一年以内

(4) 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

账 龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
3年以上	15,537,836.56	100.00	7,841,403.63	14,990,875.16	100.00	7,567,002.93

(5) 截至 2009 年 12 月 31 日止，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的欠款情况、无其他关联方欠款情况。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比例%
北京思源兴业房地产经纪有限公司	非关联方	54,704,185.00	1年以内	44.77
北京市西城区机关事务服务中心	非关联方	25,140,980.00	3年以内	20.57
北京车来啦电动车商城有限公司	非关联方	7,443,876.00	2年以内	6.09
市政府基建房管理处	非关联方	6,310,302.00	3年以上	5.16
王一飞	非关联方	2,332,480.00	1至2年	1.91
合 计		95,931,823.00		78.50

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	57,119,745.71	83.86	8,485,931.08	2.26
1至2年	824,000.00	1.21	4,673,465.02	1.24
2至3年	1,449.60	--	35,214,689.50	9.36
3年以上	10,172,000.00	14.93	327,925,965.24	87.14
合计	68,117,195.31	100.00	376,300,050.84	100.00

说明：账龄超过1年的预付账款10,997,449.60元，主要为项目履约保证金。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
龙信建设集团有限公司	非关联方	28,480,000.00	1年以内	工程未完工
烟台市国土资源局	非关联方	20,000,000.00	1年以内至3年以上	预付履约金
北京汇通汇利技术开发有限公司	非关联方	9,207,182.00	1年以内	工程未完工
北京中达天创信息技术有限公司	非关联方	2,410,000.00	1年以内	项目未完工
北京高屋兴业投资顾问公司	非关联方	1,339,400.00	2年以内	项目未完工
合计		61,436,582.00		

(3) 截至2009年12月31日止，预付账款中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

4、应收股利

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
账龄一年以内：				
北京宝汇房地产开发有限责任公司(以下简称北京宝汇)	12,481,333.78	--	12,481,333.78	--
合计	12,481,333.78	--	12,481,333.78	--

5、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	244,515,407.97	34.31	519,782.92	648,799,270.95	36.63	633,637.41
1至2年	193,722,310.98	27.19	6,685,506.79	654,726,612.73	36.97	42,146,307.64
2至3年	15,738,869.30	2.21	4,710,597.23	170,866,498.86	9.65	46,167,370.75
3年以上	258,565,973.56	36.29	158,734,114.92	296,598,283.84	16.75	144,582,484.13
合计	712,542,561.81	100.00	170,650,001.86	1,770,990,666.38	100.00	233,529,799.93

(2) 其他应收款按种类披露

种类	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的其他 应收款	535,698,826.43	75.18	114,181,808.33	21.31	1,605,322,328.58	90.65	191,413,844.33	11.92

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	99,783,700.88	14.00	50,430,328.99	50.54	68,816,011.16	3.88	38,278,698.20	55.62
其他不重大的其他应收款	77,060,034.50	10.82	6,037,864.54	7.84	96,852,326.64	5.47	3,837,257.40	3.96
合计	712,542,561.81	100.00	170,650,001.86	23.95	1,770,990,666.38	100.00	233,529,799.93	13.19

### (3) 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提情况

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提依据
北京首城置业有限公司(以下简称首城置业)	178,976,553.75	3,982,200.17	2.22	未来现金流折现
北京市土地整理储备中心	135,000,000.00	--	--	账龄1年以内
北京东银燕华投资有限公司(以下简称东银燕华)	62,940,000.00	21,774,000.00	34.59	账龄1年以内至3年以上
华侨二期工程	60,956,973.49	30,478,486.74	50.00	账龄3年以上
京澳公司	57,825,299.19	57,825,299.19	100.00	破产债权
扬州市业恒城市建设投资管理有限公司	40,000,000.00	121,822.23	0.30	未来现金流折现
合计	535,698,826.43	114,181,808.33	21.31	

### (4) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3年以上	99,783,700.88	100.00	50,430,328.99	68,816,011.16	100.00	38,278,698.20

(5) 截至2009年12月31日止,其他应收款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的欠款情况。

(6) 应收关联方款项详见附注六、6。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比例%
首城置业	关联方	178,976,553.75	2年以内	25.12
北京市土地整理储备中心	非关联方	135,000,000.00	1年以内	18.95
东银燕华	关联方	62,940,000.00	1年以内至3年以上	8.83
华侨二期工程	非关联方	60,956,973.49	3年以上	8.55
京澳公司		57,825,299.19	3年以上	8.12
合计		495,698,826.43		69.57

## 6、存货

## (1) 存货分类

项目	2009.12.31			2008.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,238,158.03	--	1,238,158.03	1,792,722.94	--	1,792,722.94
库存商品	1,880,488.93	--	1,880,488.93	1,398,160.89	--	1,398,160.89
开发成本	12,745,403,088.24	--	12,745,403,088.24	10,132,222,136.90	18,215,871.92	10,114,006,264.98
开发产品	2,717,169,505.22	21,930,639.90	2,695,238,865.32	3,754,604,663.50	21,930,639.90	3,732,674,023.60
短期出租开发产品	417,110,186.07	--	417,110,186.07	98,405,694.09	--	98,405,694.09
合计	15,882,801,426.49	21,930,639.90	15,860,870,786.59	13,988,423,378.32	40,146,511.82	13,948,276,866.50

说明：所有权受到限制的存货见附注五、18。

## (2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009.12.31	2008.12.31
首开悦澜湾	2009年	2012年	12.33亿	583,027,892.65	570,566,285.88
凯旋城	2007年	2010年	6.69亿	225,188,821.95	324,103,594.69
万德花园二期	2009年	2012年	5.09亿	114,066,117.85	113,242,039.00
单店项目	2008年	2013年	41.02亿	1,386,028,496.10	1,037,670,742.83
西八里庄南区	--	--	--	98,040,950.72	97,933,950.72
沿江 R-800702 地块	--	--	--	493,374,098.86	490,854,236.86
首开理想城	2007年	2012年	7.81亿	162,136,503.83	344,562,659.21
回龙观项目	2006年	2012年	66.35亿	913,233,715.36	1,338,130,141.36
建内二期	--	--	--	5,018,256.18	4,669,769.18
小屯馨城	2009年	2010年	14.55亿	465,698,956.85	331,408,200.00
八达岭项目	--	--	--	--	5,985,508.87
石榴庄五区公建项目	2009年	2011年	2.26亿	75,667,594.10	65,452,443.64
东库项目	--	--	--	200,000.00	100,000.00
邗江区蒋王片区改造项目	2009年	--	--	5,086,250.00	693,000.00
锦合天地	2008年	2010年	1.46亿	95,103,411.20	40,742,066.03
时代紫芳(四-六区)	2004年	2012年	40.63亿	873,094,249.85	718,274,992.31
榆垓 38#地	2006年	2011年	4.23亿	113,213,065.50	108,851,895.50
四元桥建材超市	转让	--	--	18,857,333.49	15,877,621.49
常营项目	2008年	2010年	9.82亿	645,507,566.70	402,883,542.25
望京土地、住宅及商业	2006年	--	--	1,382,040,490.84	1,151,064,103.11
望京 B15 区	转让	--	--	153,345,617.00	153,048,027.00
幸福三村	2007年	2011年	14.69亿	900,471,095.04	783,914,211.65
顺义李桥镇	2009年	2011年	10.08亿	234,701,823.72	198,628,939.38
首开水晶城	2009年	2011年	5.59亿	206,731,031.41	--
耀辉国际城	转让	--	--	--	1,067,313,976.85

幸福村 208 地块	转让	--	--	10,149,122.00	10,149,122.00
望京 B29 地块	转让	--	--	3,480,800.00	330,784.00
万中锅炉房	转让	--	--	6,490,383.29	--
桃园 C 地	转让	--	--	115,253,319.28	101,492,258.70
南闸 2-2、3-1、3-2	转让	--	--	23,936,150.52	26,919,370.59
佟麟阁 4-2、8-1、8-2 地	转让	--	--	28,686,255.32	80,569,316.30
苏州 34#地块	2010 年	2013 年	10.80 亿	415,687,885.50	266,590,433.50
苏州 69#地块	2010 年	2013 年	17.75 亿	701,475,893.00	280,198,904.00
大兴康庄三期	2010 年	2012 年	15.52 亿	673,712,054.95	--
扬州 456#地块	2010 年	2014 年	20.42 亿	260,204,121.18	--
沈北新区虎石台项目	2010 年	2017 年	30.20 亿	304,682,264.00	--
太原龙城大道	2010 年	2014 年	33.05 亿	500,361,500.00	--
厦门翔安区地块				551,450,000.00	--
合计				12,745,403,088.24	10,132,222,136.90

### (3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
新洲商务大厦	2001 年	10,250,913.05	--	2,140,462.26	8,110,450.79
曙光花园	2003 年	51,390,109.51	--	5,536,635.58	45,853,473.93
回龙观	2002-2009 年	240,819,087.69	682,677,030.08	456,055,911.16	467,440,206.61
宝岛花园别墅	2005 年	32,753,414.61	--	11,707,078.51	21,046,336.10
西三旗 3 号	2007 年	2,171,015.78	--	--	2,171,015.78
西八里庄北区	2008 年	13,824,406.25	--	7,148,667.26	6,675,738.99
凯旋城	2007-2010 年	346,346,334.55	380,494,600.66	36,179,100.85	690,661,834.36
燕华苑	1997 年	37,701,113.39	--	2,360,271.59	35,340,841.80
方庄住宅	1994-2008 年	329,862,652.99	--	121,494,167.11	208,368,485.88
颐翠苑一期	2004 年	466,237.18	--	--	466,237.18
深圳安柏丽晶	2003 年	20,800,837.98	--	20,800,837.98	--
通惠家园住宅及底商	2009 年	478,630,343.01	20,794,985.81	373,167,300.46	126,258,028.36
望京住宅及商业	1994-2009 年	848,256,327.37	409,946,995.18	774,544,287.69	483,659,034.86
幸福二村	2008 年	679,450,726.81	--	504,336,932.24	175,113,794.57
建内住宅及商业	1999-2005 年	52,721,180.99	--	7,002,310.76	45,718,870.23
三峡大厦	1999 年	15,302,977.83	--	15,302,977.83	--
西内 1 号楼	2009 年	322,439,627.17	10,538,763.04	332,978,390.21	--
首开理想城一期	2009 年	--	273,946,622.19	136,784,271.92	137,162,350.27
其他项目	--	271,417,357.34	2,184,222.17	10,478,774.00	263,122,805.51
合计		3,754,604,663.50	1,780,583,219.13	2,818,018,377.41	2,717,169,505.22

开发产品减少中包括将深圳安柏丽晶公寓 20,800,837.98 元转入固定资产核算。

### (4) 2009 年度开发成本中借款费用资本化金额情况:

项目	资本化利息
首开理想城	7,034,541.50
首开悦澜湾	828,000.00
大兴康庄三期	9,410,430.08
小屯馨城	8,807,926.08
单店项目	36,263,506.31
凯旋城	13,905,270.82
望京住宅及商业	58,088,113.40
常营项目	15,085,581.89
幸福三村	44,205,356.05
合计	193,628,726.13

#### (5) 存货跌价准备情况

存货种类	期初数	本期计提额	本期转回	期末数
开发成本-苏州 34#地	6,994,947.49	--	6,994,947.49	--
开发成本-苏地 69#地	11,220,924.43	--	11,220,924.43	--
开发产品-望京住宅及商业	21,930,639.90	--	--	21,930,639.90
合计	40,146,511.82	--	18,215,871.92	21,930,639.90

说明：本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。本期根据周边市场的参考售价回升等因素转回以前年度计提的苏州 34#地、苏州 69#地跌价准备。

#### 7、其他流动资产

项目	2009.12.31	2008.12.31
预交税费	314,443,990.99	217,718,365.81
预付保险费、维护费、修缮费等	777,670.45	938,184.83
委托贷款	682,934,050.48	
其他	862,434.32	907,251.29
合计	999,018,146.24	219,563,801.93

说明：本期公司将耀辉置业的往来欠款转为对耀辉置业的委托贷款，到期日 2010 年 3 月 31 日。委托贷款期末余额 692,000,000.00 元，本公司根据未来现金流折现计提坏账准备 9,065,949.52 元。

## 8、可供出售金融资产

项目	2009.12.31	2008.12.31
可供出售权益工具	269,097,804.99	105,706,054.82

说明：公允价值的确定依据为 2009 年 12 月 31 日股票的证券交易市场收盘价格。

## 9、长期股权投资

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
对合营企业投资	462,007,933.04	-22,495,539.28	10,201,932.71	429,310,461.05
对联营企业投资	601,653,030.53	173,452,264.24	--	775,105,294.77
对其他企业投资	168,237,630.10	--	--	168,237,630.10
小计	1,231,898,593.67	150,956,724.96	10,201,932.71	1,372,653,385.92
长期投资减值准备	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00
合计	1,183,018,993.67	150,956,724.96	10,201,932.71	1,323,773,785.92

## 长期股权投资汇总表

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
①对合营企业投资										
首城置业	权益法	50,000,000.00	-75,125,799.62	-20,748,031.39	-95,873,831.01	50.00	50.00	--	--	--
天津海景实业公司(以下简称天津海景)	权益法	20,000,000.00	235,331,825.25	-1,147,046.99	234,184,778.26	50.00	50.00	--	--	--
北京中关村农林科技园建设有限责任公司(以下简称中关村科技园)	权益法	32,506,850.00	31,701,639.56	-719,219.24	30,982,420.32	50.00	50.00	--	--	--
北京发展大厦有限公司(以下简称发展大厦)	权益法	279,000,566.80	270,100,267.85	-10,083,174.37	260,017,093.48	50.00	50.00	--	--	10,201,932.71
②对联营企业投资										
国奥投资发展有限公司(以下简称国奥投资)	权益法	644,000,000.00	587,208,507.59	154,027,026.90	741,235,534.49	46.00	46.00	--	--	--
北京方庄物业管理有限责任公司(以下简称方庄物业)	权益法	3,960,000.00	4,755,393.93	-219,688.50	4,535,705.43	36.00	36.00	--	--	--
北京鸿云投资有限公司(以下简称鸿云投资)	权益法	9,893,400.00	8,775,560.01	-263,999.74	8,511,560.27	33.00	33.00	--	--	--
东银燕华	权益法	12,000,000.00	--	--	--	40.00	40.00	--	--	--
北京天鸿安信房地产开发有限公司(以下简称天鸿安信)	权益法	2,026,260.00	913,569.00	19,908,925.58	20,822,494.58	20.00	20.00	--	--	--
③对其他企业投资										
北京科技园建设(集团)股份有限公司(以下简称北科建)	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	7.69	7.69	--	--	--
南方证券有限公司	成本法	48,879,600.00	48,879,600.00	--	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00	--	--
北京天鸿房地产有限公司(以下简称天鸿有限)	成本法	15,858,030.10	15,858,030.10	--	15,858,030.10	5.00	5.00	--	--	--

北京天鸿宝威土地开发有限责任公司（以下简称天鸿宝威）	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--
北京宝汇	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	--	2,000,000.00	20.00	20.00	--	--	18,000,000.00
京澳公司	成本法	963,000.00	--	--	--	90.00	90.00	--	--	--
合计		1,231,898,593.67	140,754,792.25	1,372,653,385.92			48,879,600.00			28,201,932.71

### (1) 对合营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（万元）	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
首城置业	有限责任	北京	程丰	房地产开发	10,000.00	50.00	50.00	799007229	4,678,678,433.50	4,607,079,260.50	71,599,173.00	--	-23,610,062.77
天津海景	有限责任	天津	张建台	房地产开发	50,000.00	50.00	50.00	764321488	1,871,324,130.21	1,402,954,573.70	468,369,556.51	186,404,512.44	-2,294,093.97
中关村科技园发展大厦	有限责任	北京	王力刚	房地产开发	7,000.00	50.00	50.00	740052260	61,045,741.25	890,962.60	60,154,778.65	--	-1,438,397.25
	有限责任	北京	王少武	写字楼租赁	13,053.32	50.00	50.00	600014422	186,936,832.08	30,689,525.68	156,247,306.40	94,831,287.03	14,214,799.64

### (2) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（万元）	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
国奥投资	有限责任	北京	张敬东	房地产开发	140,000.00	46.00	46.00	717855110	7,420,813,229.96	5,679,464,956.89	1,741,348,273.07	4,237,217,770.10	334,845,229.42
方庄物业	有限责任	北京	栗群	物业管理	1,100.00	36.00	36.00	10218172X	288,465,191.44	273,230,604.30	15,234,587.14	102,872,686.67	-610,245.82
鸿云投资	有限责任	北京	李勇军	房地产开发	2,998.00	33.00	33.00	77636723-X	229,132,606.87	203,340,000.00	25,792,606.87	--	-799,999.21
东银燕华	有限责任	北京	辛伟民	房地产开发	3,000.00	40.00	40.00	76935048-0	217,276,793.07	230,024,971.67	-12,748,178.60	--	-6,628,215.50
天鸿安信	有限责任	北京	杨宝林	房地产开发	2,000.00	20.00	20.00	73345527-4	550,969,247.75	446,856,774.86	104,112,472.90	492,431,800.00	106,899,584.66

## 10、投资性房地产

项目	2009.01.01	本期增加		本期减少		2009.12.31
		购置	自用房地产或 存货转换为 投资性房地产	处置	投资性房地 产转换为自 用房地产	
房屋、建筑物原值	613,455,284.40	--	--	2,918,184.37	--	610,537,100.03
房屋、建筑物累计折旧	147,263,157.33	--	16,481,671.06	715,066.27	--	163,029,762.12
房屋、建筑物账面价值	466,192,127.07					447,507,337.91

说明：（1）本期增加的累计折旧中计提折旧额为 16,481,671.06 元。

（2）截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司投资性房地产不存在减值情形、不存在抵押担保情况。

## 11、固定资产

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
账面原值合计	1,253,857,499.30	29,123,210.62	15,975,503.70	1,267,005,206.22
房屋及建筑物	1,094,913,964.66	20,800,837.98	1,159,704.00	1,114,555,098.64
机器设备	43,058,281.72	507,787.00	599,896.47	42,966,172.25
运输设备	28,528,878.64	1,570,121.00	9,239,203.36	20,859,796.28
其他设备	83,230,268.22	4,887,279.64	4,976,699.87	83,140,847.99
固定资产装修	4,126,106.06	1,357,185.00	--	5,483,291.06
累计折旧合计	266,429,708.37	54,320,278.10	13,366,944.47	307,383,042.00
房屋及建筑物	167,291,487.32	36,972,381.11	229,157.76	204,034,710.67
机器设备	22,925,572.78	3,410,220.77	548,258.97	25,787,534.58
运输设备	20,886,709.55	2,776,638.95	8,083,778.76	15,579,569.74
其他设备	55,269,636.20	9,599,525.94	4,505,748.98	60,363,413.16
固定资产装修	56,302.52	1,561,511.33	--	1,617,813.85
减值准备合计	836,865.37	--	--	836,865.37
房屋及建筑物	270,000.00	--	--	270,000.00
机器设备	--	--	--	--
运输设备	--	--	--	--
其他设备	566,865.37	--	--	566,865.37
固定资产装修	--	--	--	--
账面价值合计	986,590,925.56			958,785,298.85
房屋及建筑物	927,352,477.34			910,250,387.97
机器设备	20,132,708.94			17,178,637.67
运输设备	7,642,169.09			5,280,226.54
其他设备	27,393,766.65			22,210,569.46
固定资产装修	4,069,803.54			3,865,477.21

说明：①本期增加的固定资产折旧中计提折旧额为 54,320,278.10 元。

②减值准备为部分陈旧过时、闲置的固定资产可收回金额低于账面价值的部分。

③所有权受限的固定资产见附注五、18。

## 12、无形资产

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
账面原值合计	15,620,988.69	644,280.00	--	16,265,268.69
软件	2,110,637.00	644,280.00	--	2,754,917.00
土地使用权	13,510,351.69	--	--	13,510,351.69
累计摊销合计	2,856,483.38	614,199.47	--	3,470,682.85
软件	1,457,370.69	421,194.47	--	1,878,565.16
土地使用权	1,399,112.69	193,005.00	--	1,592,117.69
账面价值合计	12,764,505.31			12,794,585.84
软件	653,266.31			876,351.84
土地使用权	12,111,239.00			11,918,234.00

说明：①本期无形资产摊销额为 614,199.47 元。

②截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司无形资产不存在减值情况。

## 13、商誉

形成来源	初始金额	2009.01.01	本期变动	2009.12.31	计提的减值准备
耀辉置业	16,519,930.00	16,519,930.00	-16,519,930.00	--	--
天津华升	323,628.69	323,628.69	--	323,628.69	--
苏州宝京	1,204,290.00	--	--	--	1,204,290.00
合计		16,843,558.69	-16,519,930.00	323,628.69	1,204,290.00

说明：本公司本期对外转让子公司耀辉置业，期末不再纳入合并范围，故将以前年度确认的商誉转销。

## 14、长期待摊费用

项目	2009.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2009.12.31
临时设施	10,942,302.15	314,470.74	2,629,152.42	--	8,627,620.47
装修改造费	20,896,576.98	8,111,234.25	7,452,192.77	304,567.54	21,251,050.92
其他	82,000.05	--	27,333.32	--	54,666.73
合计	31,920,879.18	8,425,704.99	10,108,678.51	304,567.54	29,933,338.12

说明：其他减少 304,567.54 元系将长期待摊费用重分类至一年内到期的非流动资产。

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2009.12.31	2008.12.31
递延所得税资产:		
广告费	--	682,231.94
预提费用	315,236,575.36	199,091,219.15
可弥补亏损	14,299,781.09	24,016,673.17
坏账准备	16,997,101.79	29,450,730.44
长期待摊费用摊销	68,558.78	350,159.91
预收账款预计利润	132,410,069.49	113,926,275.65
存货跌价准备	5,482,659.97	10,036,627.95
清产核资损失可税前列支	--	402,255.05
应付未付款项	6,196,626.93	6,982,467.75
长期投资减值准备	--	468,875.00
小计	490,691,373.41	385,407,516.01
递延所得税负债:		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	59,545,165.61	18,697,228.07

### (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2009.12.31	2008.12.31
可抵扣暂时性差异	21,824,420.35	--
可抵扣亏损	70,638,972.67	87,293,350.89
合计	92,463,393.02	87,293,350.89

### (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	2009.12.31	2008.12.31
2010年	13,476,823.06	13,476,823.06
2011年	13,107,281.47	13,107,281.47
2012年	7,527,594.76	15,415,680.69
2013年	17,506,885.75	45,293,565.67
2014年	19,020,387.63	--
合计	70,638,972.67	87,293,350.89

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2009.12.31	2008.12.31
广告费	--	2,728,927.76
预提费用	1,260,995,108.95	796,764,895.94
可弥补亏损	56,348,287.45	99,200,786.39
坏账准备	67,988,407.11	117,802,921.70
长期待摊费用摊销	297,585.26	1,705,590.90
预收账款预计利润	529,640,277.95	453,585,817.02
存货跌价准备	21,930,639.90	40,146,511.82
清产核资损失可税前列支	--	1,609,020.20
应付未付款项	24,953,843.90	28,306,377.35
长期投资减值准备	--	1,875,500.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	238,180,662.49	74,788,912.32

16、资产减值准备

项目	2009.01.01	本期计提额	本期减少额		2009.12.31
			转回	转销	
坏账准备	243,977,634.75	32,368,711.92	88,722,102.49	5,342,882.40	182,281,361.78
存货跌价准备	40,146,511.82	--	18,215,871.92	--	21,930,639.90
其他流动资产减值准备	--	9,065,949.52	--	--	9,065,949.52
长期股权投资减值准备	48,879,600.00	--	--	--	48,879,600.00
固定资产减值准备	836,865.37	--	--	--	836,865.37
商誉减值准备	1,204,290.00	--	--	--	1,204,290.00
其他非流动资产减值准备	145,346,191.24	--	--	5,169,764.92	140,176,426.32
合计	480,391,093.18	41,434,661.44	106,937,974.41	10,512,647.32	404,375,132.89

17、其他非流动资产

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.12.31
			金额	其中：摊销	
曙光花园车位	164,254,646.18	--	5,566,733.54	5,566,733.54	158,687,912.64
其他	1,324,381.06	--	102,118.35	102,118.35	1,222,262.71
小计	165,579,027.24	--	5,668,851.89	5,668,851.89	159,910,175.35
曙光花园车位减值准备	145,346,191.24	--	5,169,764.92	--	140,176,426.32
合计	20,232,836.00	--	--	--	19,733,749.03

说明：本期曙光花园车位少量实现销售，减值准备相应转出。

## 18、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	2009.01.01	本期增加额	本期减少额	2009.12.31
一、用于抵押的资产	683,938,566.25	760,651,845.35	426,612,254.88	1,017,978,156.72
存货-53号地项目土地*1	95,655,189.00	--	--	95,655,189.00
土地使用权*2	45,703,106.40	--	--	45,703,106.40
新洲商务大厦*3	98,405,694.09	--	98,405,694.09	--
丽亭华苑*4	323,712,866.44	--	323,712,866.44	--
宝辰饭店*5	120,461,710.32	--	4,493,694.35	115,968,015.97
土地使用权*6	--	567,740,000.00	--	567,740,000.00
华宝大厦*7	--	192,911,845.35	--	192,911,845.35
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	90,871,603.86	--	72,991,729.13	17,879,874.73
货币资金	90,871,603.86	--	72,991,729.13	17,879,874.73
合计	774,810,170.11	760,651,845.35	499,603,984.01	1,035,858,031.45

\*1 根据 2007 年北马路（抵）字 0016 号抵押合同，烟台天鸿将在建的 53 号地项目土地用于抵押担保，取得中国工商银行股份有限公司烟台北马路支行 7,500 万元的长期借款，截至 2009 年 12 月 31 日止，上述抵押借款余额为 6,500 万元。

\*2 以海门融辉拥有的位于海门市开发区的海国用（2006）第 071249 号土地使用权抵押，取得长期借款 10,000 万元。

\*3 以新洲商务大厦部分房产作价 17,084 万元，向中国农业银行北京朝阳路支行抵押借入长期借款 10,300 万元，该笔借款已于 2009 年全部偿还。

\*4 城开集团以北京丽亭华苑酒店用于抵押担保，向中国建设银行北京城市建设开发专业支行取得长期借款 35,000 万元，该笔借款已于 2009 年全部偿还。

\*5 城开集团将北京宝辰饭店用于抵押担保，向中国建设银行北京城市建设开发专业支行取得长期借款 65,000 万元。

\*6 以位于苏州工业园区的苏工园国用（2008）第 02115 号土地使用权抵押，取得长期借款 32,000 万元。

\*7 城开集团将华宝大厦 5 号楼用于抵押担保，向中国银行股份有限公司北京昌平支行取得长期借款 18,000 万元。

## 19、短期借款

借款类别	2009.12.31	2008.12.31
质押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
保证借款	600,000,000.00	1,220,000,000.00
合计	610,000,000.00	1,230,000,000.00

说明:

(1) 质押借款以海门市城市发展投资有限公司的定期存单 1,120 万元作为质押物。

(2) 保证借款中接受关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团	100,000,000.00

## 20、应付账款

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	357,350,551.00	28.19	680,915,291.08	42.61
1至2年	205,705,735.25	16.22	756,386,564.54	47.34
2至3年	611,273,272.14	48.21	58,587,416.60	3.67
3年以上	93,519,894.39	7.38	101,919,191.82	6.38
合计	1,267,849,452.78	100.00	1,597,808,464.04	100.00

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日止，欠本公司股东单位天鸿集团 48,805,854.49 元。

(3) 欠本公司关联方款项情况，见本附注六、6 关联交易未结算金额。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款未结算的原因主要为工程尚未完工。

## 21、预收款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	3,859,167,220.96	73.83	3,304,739,543.33	91.00
1至2年	1,337,476,265.32	25.59	311,803,861.06	8.58
2至3年	21,949,391.96	0.42	4,547,234.13	0.13
3年以上	8,223,913.18	0.16	10,676,595.26	0.29
合计	5,226,816,791.42	100.00	3,631,767,233.78	100.00

(2) 预收款项按项目分类

项目	2009.12.31	2008.12.31	预计竣工时间
常营项目	566,621,346.00	349,729,833.00	2010 年
单店项目	830,891,669.04	54,667,280.00	2013 年
方庄项目	331,232,023.00	49,591,170.39	2012 年
回龙观项目	228,983,402.00	529,767,583.00	2011 年

桃园项目	--	380,000,000.00	--
通惠项目	7,288,781.00	138,211,751.00	2009年
望京项目	2,799,004,134.60	1,297,303,402.00	2010年
幸福村项目	43,895,773.79	544,343,181.35	2011年
凯旋城	197,889,304.00	167,084,136.00	2010年
首开理想城	34,817,480.00	51,047,414.00	2012年
锦合天地	140,392,289.00	10,596,428.02	2010年
其他	59,425,055.02	45,800,588.99	--
合计	5,226,816,791.42	3,631,767,233.78	

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日止，无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位预收款项的情况。

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日止，无预收本公司关联方款项情况。

(5) 账龄超过 1 年的预收账款的原因为尚未结算。

## 22、应付职工薪酬

项 目	2009.01.01	本期增加	本期支付	2009.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	40,092,052.78	177,719,743.39	157,753,074.84	60,058,721.33
职工福利费	43,254,465.14	8,821,398.81	8,821,398.81	43,254,465.14
社会保险费	13,068,192.49	51,434,954.30	58,196,076.50	6,307,070.29
住房公积金	675,842.07	21,217,692.79	20,316,831.74	1,576,703.12
辞退福利	--	35,000.00	35,000.00	--
工会经费和职工教育经费	3,308,687.33	5,094,350.65	4,727,639.43	3,675,398.55
其他	--	210.00	210.00	--
合计	100,399,239.81	264,323,349.94	249,850,231.32	114,872,358.43

## 23、应交税费

税项	2009.12.31	2008.12.31
营业税	56,704,410.07	74,429,839.73
城市维护建设税	3,798,514.56	4,918,306.75
教育费附加	1,678,719.58	2,174,298.38
企业所得税	237,271,960.44	273,209,429.76
个人所得税	2,011,033.21	734,584.77
房产税	592,247.42	199,212.25
土地增值税	19,708,136.23	19,694,407.61
土地使用税	108,301.20	108,307.69

其他	104,340.39	1,296.96
合计	321,977,663.10	375,469,683.90

#### 24、应付股利

股东名称	2009.12.31	2008.12.31
香港皓年有限公司（以下简称香港皓年）	73,504,112.13	73,504,112.13
美都控股	--	2,884,615.35
北京亿方物业管理有限公司（以下简称亿方物业）	1,250,884.31	1,250,884.31
宝信实业	211,200.00	211,200.00
中国轻工业原材料总公司	152,225.41	152,225.41
中远房地产开发有限公司	55,694.60	55,694.60
城建集团	9,048.78	249,494.60
深圳金阳	972,197.75	972,197.75
北京住总集团有限责任公司（以下简称住总集团）	--	240,445.82
北京北辰实业集团公司	--	138,973.27
清华同方股份有限公司	--	68,383.68
合计	76,155,362.98	79,728,226.92

#### 25、其他应付款

##### （1）账龄分析及百分比

账龄	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	41,587,478.81	5.16	1,000,272,046.74	78.73
1至2年	565,104,543.12	70.04	155,532,287.75	12.24
2至3年	106,613,753.26	13.21	16,742,331.23	1.32
3年以上	93,536,296.70	11.59	97,989,785.87	7.71
合计	806,842,071.89	100.00	1,270,536,451.59	100.00

##### （2）欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项情况

股东单位名称	欠款金额
首开集团	11,061,168.10

（3）欠本公司关联方款项情况，见附注六、6 关联交易未结算金额。

（4）账龄超过 1 年的其他应付款为未结算往来款。

（5）金额较大的其他应付款

项目	2009.12.31	款项性质
北京市西城区财政局	100,000,000.00	未完工项目补偿款

北京世安住房股份有限公司（以下简称世安股份）	86,672,397.39	往来款
北京崇文区房管局	48,110,000.00	代收代付款
北京龙天陆投资有限公司	35,000,000.00	项目定金
宝信实业	27,092,587.17	往来款

## 26、一年内到期的非流动负债

### 一年内到期的长期借款

借款类别	币种	2009.12.31	2008.12.31
抵押借款	人民币	65,000,000.00	800,000,000.00
保证借款	人民币	3,552,000,000.00	2,908,000,000.00
信用借款	人民币	100,000,000.00	--
合计		3,717,000,000.00	3,708,000,000.00

说明：

(1) 公司用于抵押、质押的财产见附注五、18。

(2) 保证借款中接受关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团	970,000,000.00
首开集团与首开天成共同担保	275,000,000.00
首开集团与北京建工集团有限责任公司共同担保	500,000,000.00
首开集团与北京首开亿信置业股份有限公司（以下简称首开亿信）共同担保	107,000,000.00
合计	1,852,000,000.00

## 27、其他流动负债

项目	2009.12.31	2008.12.31
预提工程成本	1,079,609,850.25	544,030,477.46
预提项目土增税	653,645,120.40	528,725,538.10
预提展销费、推广费、维护费	677,391.25	572,315.92
供暖费	1,354,493.22	1,677,754.49
销售代理费	2,874,170.16	1,911,351.40
维修基金	236,606.00	236,606.00
其他	239,738.75	452,337.25
合计	1,738,637,370.03	1,077,606,380.62

## 28、长期借款

借款类别	币种	2009.12.31	2008.12.31
抵押借款	人民币	1,250,000,000.00	891,000,000.00

保证借款	人民币	7,952,000,000.00	4,172,000,000.00
信用借款	人民币	250,000,000.00	--
合计		9,452,000,000.00	5,063,000,000.00

说明:

(1) 公司用于抵押、质押的财产见附注五、18。

(2) 保证借款中接受关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团	4,700,000,000.00
本公司(为子公司借款担保)	197,000,000.00
首开集团、华宝大厦5号楼抵押	180,000,000.00
首开集团与首开天成共同担保	225,000,000.00
首开集团及宝辰饭店抵押	650,000,000.00
首开集团与北京建工集团有限责任公司共同担保	450,000,000.00
合计	6,402,000,000.00

(3) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	2009.12.31	2008.12.31
中国对外经济贸易信托有限公司	2009-12-21	2011-12-21	7.00	2,000,000,000.00	--
北京国有资本经营管理中心	2009-4-30	2011-4-29	5.00	1,000,000,000.00	--
中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	2008-3-28	2011-3-27	5.40	650,000,000.00	650,000,000.00
北京银行红星支行	2009-1-24	2012-1-24	5.94	500,000,000.00	--
上海浦东发展银行北京紫竹院支行	2009-9-17	2011-9-16	4.86	450,000,000.00	--
合计				4,600,000,000.00	650,000,000.00

## 29、股本(单位:万元)

股份类别	2009.01.01		本期增减 2009.12.31		
	股数	比例%	发行新股	股数	比例%
人民币普通股股份总数	80,980.00	100.00	33,995.00	114,975.00	100.00

说明: 公司本期非公开发行股票 33,995 万股, 业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司出具的北京京都天华验字(2009)第 032 号验资报告予以验证。

## 30、资本公积

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
股本溢价	1,148,274,217.06	4,275,248,950.00	--	5,423,523,167.06
其他资本公积	81,139,985.32	105,214,956.78	6,602,629.67	179,752,312.43
合计	1,229,414,202.38	4,380,463,906.78	6,602,629.67	5,603,275,479.49

说明:

(1) 本期增加 4,380,463,906.78 元, 包括: 2009 年非公开发行股票所募集资金扣除新增股本及与本次发行直接相关的发行费用后的溢价部分 4,275,248,950.00 元; 本期可供出售金融资产的公允价值变动及相应的递延所得税影响净额 105,214,956.78 元。

(2) 本期减少 6,602,629.67 元, 系购买烟台天鸿、首开立信、中顺德 3 家子公司的少数股权的购买成本超过按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额。

### 31、盈余公积

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.12.31
法定盈余公积	617,593,458.76	37,664,970.00	--	655,258,428.76

### 32、未分配利润

项目	2009 年度	2008 年度
年初未分配利润	1,032,257,987.39	778,151,461.64
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	931,702,261.67	570,718,661.44
减: 提取法定盈余公积	37,664,970.00	--
直接计入所有者权益的损失	--	316,612,135.69
年末未分配利润	1,926,295,279.06	1,032,257,987.39
其中: 子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	69,201,511.10	58,023,418.87

### 33、少数股东权益

被投资单位名称	2009.12.31	2008.12.31
耀辉置业	--	-16,926,960.50
天津华升	9,246,805.15	10,124,284.79
天鸿嘉诚	38,873,927.60	32,975,360.06
烟台天鸿	--	10,967,351.51
首开立信	20,557,164.98	33,485,412.38
三亚度假村	661,897.30	726,943.21
宝辰饭店	224,099.99	354,761.41
燕华置业	36,080,093.93	39,898,772.19
京华房产	41,616,462.76	26,015,233.99
联宝房地产	33,041,065.88	32,304,790.52
太原龙泰	45,005,027.14	--
沈阳盛泰	14,997,999.17	--
首开亿信	20,112,845.43	18,541,264.63
北京首开仁信置业有限公司	28,262,738.26	29,721,281.29
扬州首开正兴城市开发投资有限公司	39,310,843.07	39,014,052.68

北京中顺德房地产开发有限公司	--	6,001,998.19
锦源国际投资有限公司	37,949,570.32	38,052,843.16
北京颐安鑫鼎科技企业孵化器有限公司	323,326.77	307,149.65
合计	366,263,867.75	301,564,539.16

### 34、营业收入及成本

#### (1) 营业收入

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	5,190,026,499.37	5,836,936,729.27
其他业务收入	4,061,686.30	2,953,201.44
营业成本	3,363,276,348.47	3,873,533,713.10

#### (2) 主营业务

项目	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	4,078,759,722.86	2,797,217,539.43	3,873,712,036.30	2,836,729,310.47
土地开发、转让	866,677,407.83	451,725,561.09	1,677,595,036.21	984,659,631.17
酒店物业经营等	244,589,368.68	114,001,020.03	285,629,656.76	51,849,437.60
合计	5,190,026,499.37	3,362,944,120.55	5,836,936,729.27	3,873,238,379.24

#### (3) 主营业务（分地区）

地区名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	4,879,274,708.13	3,154,275,075.22	5,723,335,462.43	3,820,480,994.39
华东区	208,811,571.54	161,144,263.13	48,004,543.20	18,256,456.08
华南区	37,228,584.70	10,405,059.56	30,592,782.64	1,607,224.58
环渤海区	64,711,635.00	37,119,722.64	35,003,941.00	32,893,704.19
合计	5,190,026,499.37	3,362,944,120.55	5,836,936,729.27	3,873,238,379.24

#### (4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占全部营业收入的比
北京市西城区机关服务中心	400,000,000.00	7.70
世安股份	250,910,000.00	4.83
北京美迪亚置业有限公司	159,967,375.00	3.08
北京龙禧云投资有限公司	148,740,000.00	2.86
北京思源兴业房地产经纪有限公司	113,324,327.00	2.18
合计	1,072,941,702.00	20.65

### 35、营业税金及附加

项目	计缴标准	2009 年度	2008 年度
营业税	应税收入的 5%	259,899,339.68	282,065,928.28
城市维护建设税	应纳流转税的 7%、5%	16,970,796.99	18,160,447.41
教育费附加	应纳流转税的 3%、1%	7,678,285.08	7,437,564.39
土地增值税	土地增值额超率累进	158,777,877.97	-93,775,329.27
其他税费		121,900.69	1,201.07
合计		443,448,200.41	213,889,811.88

### 36、财务费用

项目	2009 年度	2008 年度
利息支出	580,421,987.84	707,218,356.20
减：利息资本化	193,628,726.13	324,589,765.82
减：利息收入	59,153,901.60	83,921,060.39
汇兑损失	46,053.79	1,107,177.19
减：汇兑收益	542,719.67	21,262.56
筹资费用	36,506,100.00	33,369,500.00
手续费其他等	1,786,425.14	1,968,016.30
合计	365,435,219.37	335,130,960.92

说明：利息资本化金额已计入存货。

本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.31%（上期 7.45%）

### 37、资产减值损失

项目	2009年度	2008年度
坏账损失	-56,353,390.57	47,815,562.14
存货跌价损失	-18,215,871.92	40,146,511.82
委托贷款减值损失	9,065,949.52	--
固定资产减值损失	--	566,865.37
合计	-65,503,312.97	88,528,939.33

### 38、投资收益

#### （1）投资收益明细情况

项目	2009年度	2008年度
成本法核算的长期股权投资收益	18,000,000.00	13,081,333.78
权益法核算的长期股权投资收益	139,077,230.38	-13,343,447.47

处置长期股权投资产生的投资收益	511,199,146.81	47,857,545.32
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,067,103.50	4,740,226.52
合作公司分红	--	1,030,000.00
合计	671,343,480.69	53,365,658.15

说明：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京宝汇	18,000,000.00	13,081,333.78

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
天津海景	-1,147,046.99	8,125,779.37
中关村科技园	-719,219.24	-805,210.44
发展大厦	118,758.34	1,074,558.28
天鸿安信	-913,569.00	-1,112,691.00
首城置业	-11,805,031.39	-1,220,831.00
国奥投资	154,027,026.90	-7,420,524.35
鸿云投资	-263,999.74	-447,624.72
方庄物业	-219,688.50	-953,108.55
东银燕华	--	-10,583,795.06
合计	139,077,230.38	-13,343,447.47

说明：投资收益本期比上期增加的主要原因是

- ①联营单位国奥投资本期实现利润大幅增长；
- ②本期转让耀辉置业股权实现股权转让收益 51,119.91 万元。

39、营业外收入

项目	2009年度	2008年度
不需支付的应付款	--	10,974,519.71
初始投资成本小于被投资单位可辨认净资产公允价值	--	17,909,631.07
违约金收入	595,372.47	2,762,478.00
固定资产处置利得	573,297.60	104,371.36
政府补助	630,500.00	5,870,100.00
担保解除冲回以前预计损失	--	6,453,500.01
其他	160,273.37	27,236.39
合计	1,959,443.44	44,101,836.54

其中，政府补助明细

项目	2009年度	2008年度
采育镇政府奖励基金	--	5,022,000.00
大兴中水建设基金	--	750,000.00
丰台区突出贡献企业奖	80,500.00	98,100.00
财政纳税奖励	20,000.00	--
科技园区扶植基金	530,000.00	--
合计	630,500.00	5,870,100.00

#### 40、营业外支出

项目	2009年度	2008年度
固定资产处置损失	316,329.20	293,308.06
公益性捐赠支出	--	100,000.00
盘亏损失	2,880.13	--
违约金	10,130,813.02	3,420,678.66
滞纳金	19,194.57	2,403,653.12
其他	349,667.10	867,649.50
合计	10,818,884.02	7,085,289.34

#### 41、所得税费用

项目	2009年度	2008年度
当期所得税	379,139,274.84	319,100,320.52
递延所得税	-111,960,566.11	-71,221,150.52
合计	267,178,708.73	247,879,170.00

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	2009年度	2008年度
利润总额	1,172,670,593.02	821,472,732.79
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	293,167,648.23	205,368,183.20
某些子公司适用不同税率的影响	-210,709.59	217,765.80
对以前期间当期所得税的调整	7,518,613.33	12,977,441.10
归属于合营企业和联营企业的损益	-32,533,557.59	16,405,908.61
无须纳税的收入	-26,063,330.67	-10,114,915.74
不可抵扣的费用	15,407,378.84	4,723,320.41
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	-2,042,798.45	-685,961.71
利用以前期间的税务亏损	-8,918,691.46	-264,246.03
土地增值税所得税的税金影响	21,323,031.09	18,787,700.26

其他	-468,875.00	468,875.00
所得税费用	267,178,708.73	247,879,170.00

#### 42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

每股收益的计算	代码	2009年度	2008年度
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	931,702,261.67	570,718,661.44
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	460,381,652.74	809,800,000.00
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	471,320,608.93	316,288,799.70
期初股份总数	S0	809,800,000.00	809,800,000.00
报告期因发行新股增加股份数	S1	339,950,000.00	--
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	M1	6	--
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1*M1/M0$	979,775,000.00	809,800,000.00
不存在稀释性潜在普通股			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.9509	0.7048
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.4810	0.3906

#### 43、其他综合收益

项目	2009年度	2008年度
可供出售金融资产产生的利得金额	163,391,750.17	-254,579,251.70
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	40,847,937.54	-63,644,812.94
	122,543,812.63	-190,934,438.76

#### 44、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
往来款项	3,258,583,190.14	3,794,260,636.99
利息收入	30,484,176.17	14,613,780.63
保证金、押金	91,211,809.38	134,500,000.00
政府补助	630,500.00	5,870,100.00
其他	5,736,543.64	802,067,459.51
合计	3,386,646,219.33	4,751,311,977.13

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
往来款项	905,350,628.31	2,766,878,252.43
期间费用、支出	241,465,561.56	211,453,329.43
保证金支出	171,627,876.36	181,280,840.00
其他	2,132,155.76	625,274,032.22
合计	1,320,576,221.99	3,784,886,454.08

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
北京吉创投资有限公司股权转让款	6,454,221.00	--
委托贷款利息	5,274,738.04	--
合计	11,728,959.04	--

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
处置子公司	--	15,520,508.12

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
募集资金利息收入	13,322,308.33	--

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
筹资费用	2,459,950.00	43,325,000.00
财务顾问费	26,506,100.00	33,759,500.00
信托贷款担保费	10,000,000.00	--
合计	38,966,050.00	77,084,500.00

## 45、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2009年度	2008年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	905,491,884.29	573,593,562.79
加：资产减值准备	-65,503,312.97	88,528,939.33
固定资产折旧	70,801,949.16	65,657,759.40
无形资产摊销	614,199.47	871,282.36
长期待摊费用摊销	10,108,678.51	8,337,075.31

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-412,892.22	188,936.70
固定资产报废损失	155,923.82	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	423,298,511.65	416,554,007.95
投资损失	-671,343,480.69	-53,365,658.15
递延所得税资产减少	-111,960,566.11	-87,785,299.78
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	-2,971,464,804.26	-1,223,395,974.51
经营性应收项目的减少	1,330,743,140.48	895,780,427.59
经营性应付项目的增加	2,578,718,413.86	381,968,480.84
其他	80,153.35	21,465,337.77
经营活动产生的现金流量净额	1,499,327,798.34	1,088,398,877.60

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	11,951,307,281.33	2,709,687,297.69
减：现金的期初余额	2,709,687,297.69	3,106,362,636.62
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	9,241,619,983.64	-396,675,338.93

(2) 本期取得或处置子公司的相关信息

项目	2009年度	2008年度
1. 一、取得子公司的有关信息：	2.	3.
4. 1. 取得子公司的价格	5. --	6. 415,185,700.00
7. 2. 取得子公司支付的现金和现金等价物	8. --	9. 304,440,274.53
10. 减：子公司持有的现金和现金等价物	11. --	12. 1,176,662.82
13. 3. 取得子公司支付的现金净额	14. --	15. 303,263,611.71
16. 4. 取得子公司的净资产	17. --	18. 156,483,044.15
19. 流动资产	20. --	21. 172,821,623.56
22. 非流动资产	23. --	24. --
25. 流动负债	26. --	27. 16,338,579.41

28. 非流动负债	29. --	30. --
31. 二、处置子公司的有关信息:	32.	33.
34. 1. 处置子公司的价格	35. 458,700,000.00	36. 238,266,306.09
37. 2. 处置子公司收到的现金和现金等价物	38. 459,012,927.67	39. 238,213,327.61
40. 减: 子公司持有的现金和现金等价物	41. 23,392,618.52	42. 87,668,205.50
43. 3. 处置子公司收到的现金净额	44. 435,620,309.15	45. 150,545,122.11

### (3) 现金和现金等价物的构成

项目	2009年	2008年
46. 一、现金	47. 11,951,307,281.33	48. 2,709,687,297.69
49. 其中: 库存现金	50. 1,172,392.08	51. 1,307,918.92
52. 可随时用于支付的银行存款	53. 11,942,626,946.57	54. 2,698,122,755.78
55. 可随时用于支付的其他货币资金	56. 7,507,942.68	57. 10,256,622.99
58. 二、现金等价物	59. 11,951,307,281.33	60. 2,709,687,297.69
61. 其中: 三个月内到期的债券投资	62. --	63. --
64. 三、期末现金及现金等价物余额	65. 11,951,307,281.33	66. 2,709,687,297.69

### (4) 货币资金与现金和现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括:	金额
期末货币资金	11,969,187,156.06
减: 使用受到限制的存款	17,879,874.73
加: 持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	11,951,307,281.33
减: 期初现金及现金等价物余额	2,709,687,297.69
现金及现金等价物净增加/(减少)额	9,241,619,983.64

说明: 使用受限的存款为本公司保函保证金及个人购房贷款保证金。

## 六、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	组织机构代码	注册资本(万元)	对本公司持股比例%	对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
首开集团	有限责任	北京	刘希模	房地产	782504544	100,000.00	47.84	47.84	首开集团

2、本公司的子公司情况, 详见附注四。

3、本公司的合营企业情况见附注五、9(1)。

本公司的联营企业情况见附注五、9(2)。

#### 4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
香港皓年	同一最终控制方	152430237
天鸿集团	同一最终控制方	101209057
亿方物业	同一最终控制方	101113821
北京市城开实业发展公司（以下简称城开实业）	同一最终控制方	101361489
北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司（以下简称天鸿圆方）	同一最终控制方	722616587
北京望京谊合混凝土有限责任公司（以下简称望京谊合）	同一最终控制方	101639225
泰安泰山国际饭店有限公司（以下简称泰山饭店）	同一最终控制方	613682032
北京华宝房地产开发有限责任公司（以下简称华宝房地产）	同一最终控制方	101167133
北京宝骥材料设备有限责任公司（以下简称宝骥材料）	同一最终控制方	101173162
北京望京实业总公司（以下简称望京实业）	同一最终控制方	101731742
北京城市建设开发材料设备公司（以下简称城开材料）	同一最终控制方	101639225
北京博维信物资贸易有限责任公司（以下简称博维信）	同一最终控制方	633688714
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司（以下简称三瑞门窗）	同一最终控制方	633715364
北京宏基建筑装饰工程有限公司（以下简称宏基装饰）	同一最终控制方	102169499
世安股份	同一最终控制方	600037552
北京大方物业管理有限责任公司（以下简称大方物业）	同一最终控制方	102244196
海南天鸿投资控股有限公司（以下简称海南天鸿）	同一最终控制方	767452897
深圳金阳	同一最终控制方	192212429
北京京信怡和物业管理有限责任公司（以下简称京信怡和）	同一最终控制方	801747569
北京宝泰房地产开发有限责任公司（以下简称宝泰房地产）	同一最终控制方	101200554
重庆国奥实业发展有限公司（下简称重庆国奥）	联营企业	768863321

#### 5、关联交易情况

##### (1) 向关联方销售商品

关联方	关联交易内容	2009年度		2008年度	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
世安股份	转让土地	25,091.00	28.95	--	--

说明：关联交易定价按照市场价格确定。

##### (2) 从关联方购买商品

关联方	关联交易内容	2009年度		2008年度	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
城开实业	材料采购	--	--	1,004.12	--

博维信	材料采购	663.58	--	1,001.42	--
天鸿集团	材料采购	--	--	462.05	--
宏基装饰	材料采购	--	--	109.20	--
望京实业	物业管理	931.42	--	--	--
城开材料	材料采购	345.00	--	--	--
三瑞门窗	材料采购	237.62	--	--	--
合计		2,177.62	--	2,576.79	--

### (3) 接受关联方劳务

关联方	关联交易内容	2009 年度		2008 年度	
		金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %
大方物业	环境整治费 物业管理费	573.50	--	18.00	--
亿方物业	花卉设计摆放、供 暖服务	200.36	--	5.46	--
望京实业	维护费	80.00	--	139.38	--
天鸿集团		--	--	23.83	--
天鸿圆方		--	--	62.80	--
京信怡和		--	--	20.45	--
合计		853.86		269.92	

### (4) 关联托管情况

首开集团将所有未注入本公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司的股权及持有型物业资产（除境外公司）委托本公司管理，托管的期限为 2007 年 12 月 28 日至 2009 年 12 月 31 日，托管费 250 万元，本年实际收到并确认托管费收入 100 万元。

### (5) 关联担保情况

接受担保见附注五、19、26、28。本期本公司支付首开集团担保费 1,000 万元。

提供担保见附注七、2。

### (6) 关联方资金往来

关联方名称	本期借入	本期偿还
首开集团	26,782.32	373,227,103.65
世安股份	86,850,000.00	56,860,000.00
天鸿集团	3,636,821.31	3,409,794.20
鸿云投资	100,000,000.00	100,000,000.00
首城置业	400,000,000.00	--

国奥投资	157,622,000.00	--
重庆国奥	100,000,000.00	--
天津海景	204,124,680.24	--
天鸿安信	45,000,000.00	--
海南天鸿	90,000.00	--
宝泰房地产	--	93,596.07
深圳金阳	--	134,550.36

2009年经董事会决议，公司对控股股东首开集团提供的资金支持按银行同期贷款利率支付资金占用费，本期实际支付 9,857,016.54 元。

#### (7) 支付关键管理人员薪酬

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	2009 年度 金额（万元）	2008 年度 金额（万元）
18 人	董事会批准	698.98	396.25

#### 6、关联方应收应付款项余额

科目	关联方名称	2009.12.31	2008.12.31
其他应收款	天津海景	23,000.00	191,620,191.39
	天鸿安信	36,000,000.00	81,000,000.00
	重庆国奥	--	257,622,000.00
	首城置业	178,976,553.75	561,090,553.75
	东银燕华	62,940,000.00	57,740,000.00
	国奥投资	--	166,000.00
	中关村科技园	-191,805.75	-191,805.75
其他应付款	天鸿集团	26,175,004.57	17,106,941.66
	首开集团	11,061,168.10	372,352,749.48
	城开材料	3,940,711.02	3,940,711.02
	世安股份	86,672,397.39	297,169,704.12
	宝骥材料	--	1,764,795.90
	香港皓年	2,596,027.56	3,106,952.07
	泰山饭店	3,541.55	4,761.55
	宝泰房地产	1,440,573.73	1,439,913.64
	海南天鸿	--	11,810,000.00
	应付账款	天鸿集团	53,069,899.20
大方物业		662,918.83	180,000.00

	城开材料	40,379,431.07	19,041,220.16
	博维信	14,828,879.93	27,777,330.05
	宏基建筑	2,812,069.51	1,867,180.70
	三瑞门窗	1,054,971.28	1,371,321.00
	宝骥材料	--	4,264,044.71
	望京谊合	--	843,098.70
	华宝房地产	1,741,909.36	1,741,909.36
	望京实业	17,799,831.45	17,448,103.56
预付账款	城开材料	1,108,400.00	--
	宝骥材料	--	5,235,188.18

## 七、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁

京澳公司由于债务原因，于2005年5月9日被澳门初级法院宣布破产。在随后进行的债权人登记中，城开集团债权登记人民币19,695万元、华京国际贸易有限公司债权登记港币78万元、珠海燕海房地产开发有限公司债权登记人民币215万元。2006年9月底，接到澳门初级法院的通知，2007年3月22日澳门法院对城开集团、华京国际贸易有限公司是否是京澳公司债权人的身份进行法庭听证。在2007年3月23日、29日澳门当地证人出庭后，又于4月23日和5月21日进行了内地证人的出庭作证。2009年1月，澳门初级法院做出法院判决，未完全承认上述三家公司的债权登记请求。本公司已对判决中不利于本公司或不能明确有利于本公司的部分向澳门中级法院进行上诉，目前尚无结果。

### 2、对外提供担保形成的或有负债

担保人	被担保人	担保事项	担保金额（万元）
首开集团、首开亿信共同担保	烟台天鸿	银行借款	10,700.00
首开集团、首开天成共同担保	本公司	银行借款	50,000.00
本公司	烟台天鸿	银行借款	19,700.00
本公司	天津海景	银行借款	20,000.00
合计			100,400.00

## 八、承诺事项

截至2009年12月31日止，本公司已竞得土地项目中有部分尚未支付全部地价款，相关合同内容及执行情况如下表（单位：万元）

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付额	尚未支付额
太原 CG-0932	太原市小店区龙城新区	132,000.00	50,000.00	82,000.00
沈北 2009-093	沈阳市沈北新区 203 国道东侧—38 地块	7,004.33	860.00	6,144.33
沈北 2009-094	沈阳市沈北新区 203 国道东侧—39 地块	5,237.47	770.00	4,467.47
厦门 X2009G05	厦门市翔安区	110,290.00	55,145.00	55,145.00
待编	扬州文汇西路与西三环路交叉口东南角	78,288.13	23,486.44	54,801.69

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### 1、资产负债表日后利润分配情况说明

2010 年 3 月 18 日，本公司董事会通过利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2009 年 12 月 31 日公司 1,149,750,000 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 114,975,000 元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额为 224,009,730.03 元，全部结转以后年度分配。

### 2、申请信托贷款

2010 年 1 月 7 日，本公司董事会审议通过如下决议：（1）同意向吉林省信托有限责任公司申请 11 亿元人民币信托贷款，用于公司所属各项目开发，期限 24 个月，贷款利率 7%，由公司控股股东首开集团提供担保，并向首开集团支付担保金额的 0.5%担保费。（2）同意为城开集团向吉林省信托有限责任公司申请的信托贷款 14 亿元人民币提供第三方连带责任保证担保，期限 24 个月。

### 3、新设子公司

2010 年 1 月 15 日，本公司出资人民币 3 亿元，设立全资子公司厦门首开翔泰置业有限公司，开发厦门市翔安区 X2009G05 地块住宅项目。

### 4、向城开集团增资

2010 年 2 月 24 日，公司第二次临时股东大会审议通过关于向全资子公司城开集团增资 25 亿元人民币的议案，增资后城开集团注册资本变更为 30 亿元人民币。

截至 2010 年 3 月 18 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

### 1、处置子公司

（1）本年不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额	本公司合计的 持股比例%	本公司合计的 表决权比例%	不再成为子 公司原因
耀辉置业	北京	房地产	47,519,930.00	62.00	62.00	转让

本公司于 2008 年 4 月 24 日审议通过转让耀辉置业 62% 股权的议案，将持有的耀辉置业全部股权转让给香港世纪协润投资有限公司（下称：香港协润），经双方协商后确定转让价格为人民币 4.587 亿元。该事项业经中华人民共和国商务部商资批[2008]1343 号文件审批生效，本公司已收到全部股权转让款并于 2009 年 11 月向香港协润办理了股权转让手续，期末不再将其纳入合并范围。

(2) 本期出售的子公司出售日、上年末的财务状况列示如下：

项目	2009.10.31	2008.12.31
流动资产	1,628,497,459.31	1,450,767,859.21
固定资产	845,931.31	1,290,990.40
其他非流动资产	6,676,708.71	6,676,708.71
流动负债	1,546,836,468.92	1,203,280,191.21
非流动负债	200,000,000.00	300,000,000.00
	-110,816,369.59	-44,544,632.89
处置损益	511,199,146.81	
处置对价	459,012,927.67	

(3) 本期出售的子公司年初至出售日、上年度的经营成果列示如下：

项目	2009.01.01-2009.10.31	2008 年度
营业收入	--	23,315,950.00
营务利润	-66,271,736.70	-42,886,910.59
利润总额	-66,271,736.70	-42,886,910.59
所得税费用	--	3,579,824.77
净利润	-66,271,736.70	-46,466,735.36

## 2、以公允价值计量的资产

项目	2009.01.01	本期公允价值变动	计入权益的累计 公允价值变动	2009.12.31
可供出售金融资产	105,706,054.82	163,391,750.17	212,623,519.99	269,097,804.99

## 3、拟发行公司债券公司

2009 年第四次临时股东大会审议通过了在中国境内发行本金总额不超过 35 亿元人民币公司债券的议案，拟发行的债券期限为 3-10 年，可以为单一期限或多种期限的混合品种，可向公司原 A 股股东配售。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按账龄披露

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	340,000.00	11.77	--	9,600.00	0.18	--
1至2年	--	--	--	4,563,074.00	85.51	456,307.40
2至3年	2,049,770.00	70.93	614,931.00	--	--	--
3年以上	499,910.00	17.30	249,955.00	763,379.00	14.31	381,689.50
合计	2,889,680.00	100.00	864,886.00	5,336,053.00	100.00	837,996.90

#### (2) 应收账款按种类披露

种类	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
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	499,910.00	17.30	249,955.00	50.00	763,379.00	14.31	381,689.50	50.00
其他不重大应收账款	2,389,770.00	82.70	614,931.00	25.73	4,572,674.00	85.69	456,307.40	9.98
合计	2,889,680.00	100.00	864,886.00	29.93	5,336,053.00	100.00	837,996.90	15.70

(3) 截至2009年12月31日止，应收账款中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。

#### (4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比例%
北京凤凰兴业商贸有限公司	非关联方	1,342,485.00	2至3年	46.46
郝荣华	非关联方	595,000.00	2至3年	20.59
郭晓贵	非关联方	499,910.00	3年以上	17.30
北京顶级健身有限责任公司	非关联方	340,000.00	1年以内	11.76
付洋	非关联方	112,285.00	2至3年	3.89
合计		2,889,680.00		100.00

### 2、其他应收款

#### (1) 其他应收款按账龄披露

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	3,296,657,846.89	75.22	--	953,065,336.54	35.21	--
1至2年	586,358,896.99	13.38	65,518.98	1,088,570,575.89	40.21	2,690,494.95
2至3年	439,741,644.35	10.03	35,549.68	576,750,603.09	21.31	45,564.19

3年以上	60,248,466.54	1.37	18,578,858.35	88,460,057.08	3.27	21,730,028.54
合计	4,383,006,854.77	100.00	18,679,927.01	2,706,846,572.60	100.00	24,466,087.68

## (2) 其他应收款按种类披露

种类	2009.12.31				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的其他应收款	3,513,582,270.52	80.16	--	--	2,631,258,057.83	97.21	20,678,645.06	0.79
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	37,157,716.70	0.85	18,578,858.35	50.00	7,460,057.08	0.28	3,730,028.54	50.00
其他不重大其他应收款	832,266,867.55	18.99	101,068.66	0.01	68,128,457.69	2.51	57,414.08	0.08
合计	4,383,006,854.77	100.00	18,679,927.01	0.43	2,706,846,572.60	100.00	24,466,087.68	0.90

## (3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3年以上	37,157,716.70	100.00	18,578,858.35	7,460,057.08	100.00	3,730,028.54

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

## (5) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占总额的比例%
首开天成	子公司	963,056,961.51	21.97
天津华升	子公司	77,439,993.71	1.77
海门融辉	子公司	269,790,670.25	6.16
烟台天鸿	子公司	327,492,641.95	7.47
首开立信	子公司	140,473,036.33	3.20
三亚度假村	子公司	37,364,667.94	0.85
宝辰饭店	子公司	33,703,255.14	0.77
燕华置业	子公司	161,983,730.20	3.70
苏州嘉泰	子公司	393,156,163.47	8.97
苏州永泰	子公司	573,273,285.00	13.08
扬州衡泰	子公司	266,415,788.10	6.08
首开瑞泰	子公司	170,500,000.00	3.89
太原龙泰	子公司	170,000,000.00	3.88
沈阳盛泰	子公司	20,000,000.00	0.46
天津海景	合营企业	23,000.00	--
天鸿安信	联营企业	36,000,000.00	0.82
合计		3,640,673,193.60	83.07

### 3、长期股权投资：

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2009.01.01	增减变动	2009.12.31	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
①对子公司投资										
天鸿嘉诚	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00	--	15,300,000.00	51.00	51.00	--	--	--
首开天成	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	--	60,000,000.00	60.00	60.00	--	--	--
耀辉置业	成本法	47,519,930.00	31,000,000.00	-31,000,000.00	--	62.00	62.00	--	--	--
天津华升	成本法	33,089,774.18	33,089,774.18	--	33,089,774.18	70.00	70.00	--	--	--
城开集团	成本法	2,174,525,289.44	2,174,525,289.44		2,174,525,289.44	100.00	100.00	--	--	--
海门融辉	成本法	635,755,458.95	635,755,458.95		635,755,458.95	90.00	90.00	--	--	--
烟台天鸿	成本法	123,182,758.12	108,182,758.12	15,000,000.00	123,182,758.12	100.00	100.00	--	--	--
首开立信	成本法	108,290,105.64	94,740,105.64	13,550,000.00	108,290,105.64	76.39	76.39	--	--	--
三亚度假村	成本法	19,494,508.93	19,494,508.93		19,494,508.93	95.89	95.89	--	--	--
宝辰饭店	成本法	4,058,657.64	4,058,657.64		4,058,657.64	80.00	80.00	--	--	--
燕华置业	成本法	170,180,382.22	116,627,270.86		116,627,270.86	75.00	80.00	--	--	--
京华房产	成本法	212,835,318.21	93,424,241.68		93,424,241.68	70.00	80.00	--	--	--
联宝房地产	成本法	39,990,575.76	37,936,511.33		37,936,511.33	30.00	80.00	--	--	--
苏州嘉泰	成本法	220,000,000.00	100,000,000.00	120,000,000.00	220,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
苏州永泰	成本法	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
扬州衡泰	成本法	203,965,750.00	--	203,965,750.00	203,965,750.00	100.00	100.00	--	--	--

首开瑞泰	成本法	15,300,000.00	--	15,300,000.00	15,300,000.00	51.00	51.00	--	--	--
太原龙泰	成本法	255,000,000.00	--	255,000,000.00	255,000,000.00	85.00	85.00	--	--	--
沈阳盛泰	成本法	285,000,000.00	--	285,000,000.00	285,000,000.00	95.00	95.00	--	--	--
②对合营企业投资										
天津海景	权益法	20,000,000.00	235,331,825.25	-1,147,046.99	234,184,778.26	50.00	50.00	--	--	--
中关村科技园	权益法	32,506,850.00	31,701,639.56	-719,219.24	30,982,420.32	50.00	50.00	--	--	--
发展大厦	权益法	279,000,566.80	270,100,267.85	-10,083,174.37	260,017,093.48	50.00	50.00	--	--	10,201,932.71
③对联营企业投资										
天鸿安信	权益法	2,026,260.00	913,569.00	-913,569.00	--	20.00	20.00	--	--	--
④对其他企业投资										
天鸿宝威	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--
北京宝汇	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	--	2,000,000.00	20.00	20.00	--	--	18,000,000.00
京澳公司	成本法	963,000.00	--	--	--	90.00	90.00	--	--	--
<b>合计</b>			4,065,681,878.43	963,952,740.40	5,029,634,618.83			--		28,201,932.71

说明：本公司对燕华置业、京华房产、联宝房地产的持股比例分别为 75%、70%、75%，表决权比例均为 80%，持股比例和表决权比例的差异原因为上述子公司为外商投资企业，其最高权利机构为董事会，本公司董事会成员占比均为 80%。

#### 4、营业收入和营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	18,344,532.07	32,198,817.92
其他业务收入	1,000,000.00	1,505,464.00
营业成本	10,832,526.30	9,466,761.81

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细

项目	2009年度	2008年度
成本法核算的长期股权投资收益	278,000,000.00	13,081,333.78
权益法核算的长期股权投资收益	-2,661,076.89	7,282,436.21
处置长期股权投资产生的投资收益	428,012,927.67	--
合计	703,351,850.78	20,363,769.99

说明：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

##### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度
北京宝汇	18,000,000.00	13,081,333.78
城开集团	260,000,000.00	--
合计	278,000,000.00	13,081,333.78

##### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度
天津海景	-1,147,046.99	8,125,779.37
中关村科技园	-719,219.24	-805,210.44
发展大厦	118,758.34	1,074,558.28
天鸿安信	-913,569.00	-1,112,691.00
合计	-2,661,076.89	7,282,436.21

#### 6、现金流量表补充资料

补充资料	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	453,106,320.04	8,974,612.60
加：资产减值准备	3,292,487.95	-16,662,433.95
固定资产折旧	641,769.63	453,787.55
无形资产摊销	2,320.00	580.00
长期待摊费用摊销	44,000.00	--

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	--	--
固定资产报废损失	39,859.17	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	131,129,229.39	5,248,371.57
投资损失	-703,351,850.78	-20,363,769.99
递延所得税资产减少	--	--
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	10,335,837.94	8,325,711.00
经营性应收项目的减少	-2,060,550,756.36	-373,586,879.94
经营性应付项目的增加	-862,543,322.05	1,488,149,305.72
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-3,027,854,105.07	1,100,539,284.56
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,095,151,630.60	1,021,212,093.88
减：现金的期初余额	1,021,212,093.88	61,080,729.09
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	5,073,939,536.72	960,131,364.79

## 十一、补充资料

### 1、本期非经常性损益明细表

项目	2009 年度
非流动性资产处置损益	511,456,115.21
政府补助	630,500.00
对非金融企业收取的资金占用费	47,147,699.77
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	31,149,768.63
对外委托贷款取得的收益	5,274,738.04
受托经营取得的托管费收入	1,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,981,105.99
非经常性损益总额	589,677,715.66
减：非经常性损益的所得税影响数	128,858,624.12

非经常性损益净额	460,819,091.54
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	437,438.80
归属于公司普通股股东的非经常性损益	460,381,652.74

## 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.31%	0.9509	0.9509
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.24%	0.4810	0.4810

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	931,702,261.67
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	460,381,652.74
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	471,320,608.93
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	3,689,065,648.53
报告期发行新股新增的归属于公司普通股股东的净资产	E1	4,615,198,950.00
发行新股新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	M1	6
可供出售金融资产公允价值变动引起的净资产增减变动	E2	105,214,956.78
可供出售金融资产公允价值变动下一月份起至报告期期末的月份数	M2	6
报告期购买子公司少数股权减少的归属于公司普通股股东的净资产 1	E3	-5,563,654.48
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 1	M3	11
报告期购买子公司少数股权减少的归属于公司普通股股东的净资产 2	E4	-1,038,975.19
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 2	M4	0
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	9,334,579,187.31
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0$	6,510,023,716.15
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	14.31%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	7.24%

## 3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

(1) 货币资金期末金额为人民币 1,196,918.72 万元，较期初金额增加 327.39%，主要是由本期非公开发行股票募集资金、贷款筹资增加、经营活动现金净流量增加形成。

(2) 其他应收款期末金额人民币 54,189.26 万元, 较期初金额减少 64.75%, 主要是由于本期公司加大催款力度, 往来欠款大量收回。

(3) 其他流动资产期末金额人民币 99,901.81 万元, 较期初金额增加 355.00%, 主要是由于本期将应收耀辉置业的往来款转为对耀辉置业的委托贷款。

(4) 长短期借款期末金额人民币 1,377,900.00 万元, 较期初金额增加 37.78%, 系公司借款筹资额增加所致。

(5) 其他应付款期末金额人民币 79,752.30 万元, 较期初金额减少 37.23%, 主要是公司偿还往来欠款所致。

(6) 其他流动负债期末金额人民币 173,863.74 万元, 较期初金额增加 61.34%, 主要是根据本期结算项目的具体情况预提尚未发生的工程成本。

(7) 股本及资本公积增加, 主要是由本期非公开发行股票形成。

(8) 投资收益本期金额人民币 67,134.35 万元, 较上期增加 1158.01%, 主要是由于本期实现了耀辉置业的股权转让收益以及对国奥投资按比例享有的投资收益大幅增长。

## 十二、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第十八次会议于 2010 年 3 月 18 日批准。

北京首都开发股份有限公司

2010 年 3 月 18 日

## 十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有京都天华会计师事务所有限责任公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：刘希模

北京首都开发股份有限公司

2010 年 3 月 18 日

## 内部控制自我评价报告的审核评价意见

京都天华专字（2010）第 0372 号

### 北京首都开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）管理层编制的内部控制自我评价报告进行了鉴证。首开股份管理层的责任是按照《企业内部控制基本规范》及相关规范建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是对首开股份上述评价报告中所述的与财务报表相关的内部控制的有效性发表意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价与财务报表相关的内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有局限性，存在由于错误或舞弊而导致错报发生但未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策和程序遵循的程度，根据内部控制鉴证结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

我们认为，首开股份按照《企业内部控制基本规范》及相关规范于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效内部控制。

本报告仅作为首开股份披露年度报告时使用，不适用于其他任何目的。

京都天华会计师事务所有限公司

中国·北京 2010 年 3 月 18 日

中国注册会计师：关黎明

中国注册会计师：郭丽娟

## 北京首都开发股份有限公司 内控制度自我评价报告

为了进一步加强和规范公司内部控制,提高公司管理水平和风险防范能力,促进公司规范运作和健康可持续发展,保护投资者的合法权益,依据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》和上海证券交易所《上市公司内部控制指引》等规定,对本公司内部控制制度的建设及执行情况进行了全面检查,在查阅了公司各项规章制度、了解公司各业务流程和各部门、(分)子公司在内部控制方面所做工作的基础上,对本公司内部控制的建立健全与实施情况进行了全面评价,形成了本公司的内部控制自我评价报告,现将本公司 2009 年内部控制的建立健全与实施情况报告如下:

### 一、本公司董事会关于内部控制的承诺与说明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是:合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进企业实现发展战略。本公司的董事会、监事会和经理层立足于全体股东利益的最大化,以诚实守信、勤勉尽责为己任,不断地提高公司治理和经营管理水平,不断地提高公司盈利能力和持续发展能力。

内部控制存在固有局限性,故仅能对达到上述目标提供合理保证;而且,内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制,内控缺陷一经识别,本公司将立即采取整改措施。

### 二、本公司建立和实施内部控制的基本目标和原则

#### (一) 本公司建立和实施内部控制的基本目标

- 1、建立和完善符合现代管理要求的公司治理结构及内部组织结构,形成科学的决策机制、执行机制和监督机制,确保公司经营管理目标的实现;
- 2、建立行之有效的风险控制系统,强化风险管理,确保公司各项业务活动的健康运行;
- 3、堵塞漏洞、消除隐患,防止并及时发现和纠正各种欺诈、舞弊行为,保护公司财产的安全完整;
- 4、规范公司会计行为,保证会计资料真实、完整,提高会计信息质量;
- 5、确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

#### (二) 本公司建立和实施内部控制遵循的原则

1、合规性原则。企业必须在国家法律法规规定的范围内从事其经营活动，不能进行违法经营，更不能借助内部控制来从事非法活动，或通过内部控制来逃避国家法规的监管；

2、全面性和系统性原则。内部控制贯穿于经营管理活动的全过程并涉及全体员工，应使公司各机构、岗位形成较为系统的既相互制约又具有纵横交错关系的统一整体，确保其相互协调地发挥作用；

3、重要性原则。在全面控制的基础上，重点关注重要业务和高风险领域；

4、内部牵制和不相容原则。内部控制制度的制定和实施应保证公司各机构、岗位的合理设置及其职权的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位职责分明、相互制约、相互监督；

5、成本效益原则。内部控制制度的制定和实施应遵循成本与效益相适应原则，力争以合理的控制成本获取最佳的经济效益。

### 三、本公司内控制度的要素及实际情况

根据财政部《企业内部控制基本规范》的规定，本公司在建立和实施内部控制制度时，考虑了内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项基本要素。本公司根据自身建立内控的实际情况，分述如下：

#### （一）内部环境

公司建立了符合现代企业管理要求的涵盖公司经营管理各个方面的内部控制制度，形成了良好的内部控制环境，确保公司经营管理目标的实现。

#### 1、公司治理

公司不断完善法人治理结构，规定了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序及义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构及监督机构科学分工、各司其责、相互制衡的治理结构。

股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的常设决策机构，下设提名、薪酬与考核委员会、审计委员会、战略与投资委员会三个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，对《公司章程》规定应由股东大会决定的重大事项提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、经理的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司根据需要对《公司章程》不断进行修订和完善，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及《总经理工作细则》。同时，公司制定了《独立董事工作制度》、《战略与投资委员会实施细则》、《提名、薪酬与考核委员会实施细则》、《审计委员会实施细则》、《信息披露管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动的专项管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理办法》、《对外担保管理办法》、《关联交易决策制度》、《独立董事年度报告工作制度》、《审计委员会工作规程》、《激励基金管理办法》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究

究制度》、《年报报告制度》等相关制度。公司“三会”制度以及其他基本内部控制制度有力的保证了公司最高权力、决策、监督、管理机构的规范运作。

## 2、公司组织机构设置

公司自 2007 年向控股股东首开集团定向发行股份收购其房地产主营业务资产以来，根据业务发展状况和经营管理的需要，设置了以公司总部为第一级、以北京多项目管理公司、房产经营公司、京外区域管理总部为第二级、以开发项目部、全资和合作项目子公司为第三级的组织架构。为了加强京内外重点市场研究和项目拓展的需要，2009 年末公司总部增设京内项目管理部及区域业务拓展部，并对区域分公司管控模式进行了调整。目前公司总部设置的主要管理部门有：证券部、董事会工作部、总经理办公室、战略投资部、人力资源部、财务部、资产管理部、法务审计部、产品研发部、成本合约部、营销策划部、监事办公室、京内项目管理部和区域业务拓展部。第二层级的（分）子公司有北京首开仁信置业有限公司、北京首开亿信置业股份有限公司、北京首开立信置业股份有限公司、首开志信分公司、首开同信分公司、首开渤海分公司、华东区域公司、首开嘉信房地产经营分公司，第三层级的（分）子公司为京内的项目部、全资和合作项目子公司、以及京外的城市项目子公司。

公司制定的管理架构和相关规定明确了各机构、部门和人员的职责、权限和责任分配，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南。确保了公司生产经营活动的有序健康运行，保障了控制目标的实现。

## 3、内部审计

公司董事会下设审计委员会，根据《审计委员实施细则》等规定，负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。审计委员会由 3 名董事组成，独立董事 2 名，其中有 1 名独立董事为会计专业人士，且担任委员会召集人。

公司设有法务审计部，制定了《内部审计管理办法》，配备了 4 名内部审计人员，对公司及所属单位生产经营过程中的财务收支、财务预决算、经营绩效等进行监督检查。按照年初制定的内部审计工作计划，2009 年法务审计部完成了 21 项审计工作，其中有 4 家单位的离任审计工作，10 项二层级单位经济合同的专项审计；以及 7 个项目的建设跟踪审计工作。内部审计工作的开展对加强经营管理、提高企业经济效益、保障公司内控管理机制的有效执行，防范和化解经营风险发挥了重要的作用。

## 4、人力资源管理

依照国家有关法律法规，公司积极推进人力资源管理的市场化转型，提出了“激发活力、提高效率、实现价值”的人力资源改革目标，先后制定并完善了《劳动合同管理办法》、《考勤与请休假管理办法》、《培训管理办法》、《薪酬管理办法》、《员工绩效考核办法》、《员工聘任管理办法》、《员工异动管理办法》、《待聘员工管理办法》、《中层管理人员管理办法》、《企业年金实施细则》、《退休人员管理暂行办法》、《首开股份工资总额管理办法》、《二、三层级公司经营团队薪酬管理制度》、《二、三层级公司经营团队绩效管理》、《高管薪酬管理制度》、《高管绩效管理制度》、《激励基金管理办法》等制度，对人才管理、聘任管理、薪酬结构、绩效奖惩等各个环节进行规范，形成了有效的激励机制，促进了个体绩效及组织整体绩效的提升。

## 5、企业文化

公司作为控股股东首开集团的旗舰上市公司，坚持以房地产开发为主业，秉承“诚信务实，和谐共赢，做中国最受信赖和尊敬的房地产企业”为企业愿景，不断强化企业凝聚力、增强企业竞争力，积极以社会责任打造中国房地产的典范企业，为建设首都成为宜居城市作贡献。

公司在发展过程中形成了“责任地产”的核心价值观，强调在承担基本的法律责任和道德责任的基础上，以促进社会的个人发展，促进经济社会的科学发展，促进社会和谐稳定的发展为目的，通过改善城市环境，提高居民居住条件，来实现企业自身持续发展的理念。公司的这种价值观念通过高层领导、中层领导和全体员工的一系列行为准则和高管人员以身作则的表率得以全面落实，并通过相应的奖惩制度来褒扬先进、处罚违反公司制度和行为准则的行为。公司将进一步加强企业文化建设，对每个员工进行必要的公司文化培训，进一步提高员工的市场化意识、精细化管理意识和全局观，以充分调动员工的积极性，进一步提高员工对公司的忠诚度。

## （二）风险评估

公司根据战略发展目标，建立了系统有效的风险评估体系，管理层及时识别和充分评估经营活动所面临的各种风险，并采取相应策略，以确保内控目标的实现。

### 1、外部主要风险及应对措施

在外部风险评估上，公司主要关注宏观经济变化、国家对房地产行业宏观调控政策的变化、以及房地产行业竞争加剧的风险。在宏观经济方面，2009年中国经济保增长取得超预期成绩，在政府应对国际金融危机一揽子方案的作用下，中国经济实现了V型反转，全年GDP增长8.7%，并呈逐季加快的走势。为了进一步使经济复苏势头得到稳固，2010年国家将继续实施适度宽松的货币政策和积极的财政政策。在房地产行业调控政策方面，2009年房地产市场从年初的平淡到年中的持续活跃，并且随着投资性需求以及改善性需求的持续升温，商品房价格出现了上涨过快的势头，局部出现了泡沫化倾向。房地产行业调控政策基调随之发生了转向，将有保有压地维护市场稳定和健康发展，重点目标是遏制部分城市房价过快上涨的势头，并综合运用住宅供应结构、土地、金融、税收等手段来加以调控。随着房地产市场的发展和房价的较大幅度上涨，房地产行业竞争加剧，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场，同时房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

公司的应对措施是：2009年公司顺应市场形势，紧紧抓住机遇，充分挖掘潜力，采取灵活的营销策略，最大限度地保证经营收入的有效增长。2010年随着政府刺激性政策的逐步退出，银根的逐步收紧，公司将密切关注经济形势变化，加强对房地产调控政策研究，加强市场监测与分析，在合理预判的基础上制定并调整经营目标和计划。在应对市场竞争方面，公司将按照战略发展规划，充分发挥作为国有控股上市公司的资源优势，积极寻求成本合理、风险可控、盈利前景较好、且符合公司区域和产品定位的项目；公司将持续关注并积极参与公开招拍挂市场的竞争，同时也积极寻求通过合作开发、股权收购、土地一、二级联动开发等方式获取项目，关注限价商品房等保障性住房项目、旧城改造、城镇化进程等带来的投资机会。对于已经获取的开发土地，及时在合同规定的时间内完成规划、报建、开工和销售等流程，减少资金占用，规避土地闲置和被政府收回的风险。

### 2、内部主要风险及应对措施

在内部风险评估上,公司主要关注项目投资风险,跨区域经营和业务快速拓展所引致的管理风险。项目投资风险主要体现在决策信息失真、使用过时或不当的信息,以及投资决策和实施相互脱节。跨区域经营风险主要体现在公司的业务分布是以北京为中心,并且已经进入了天津、苏州等 11 个城市开发经营房地产项目。由于房地产开发具有地域性强的特征,为了保证项目开发的顺利进行,公司必须适应当地开发环境,否则将面临一定的经营风险。公司跨区域经营使得公司的业务快速拓展到多个城市,成立了多家直接和间接控股子公司,而且公司正在积极采取股权收购方式获取更多的项目资源。在公司开发项目、资产总额、下属控股子公司数量持续增加的情况下,倘若公司未能建立规范有效的控制机制,对控股子公司没有足够的控制能力,将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

公司的应对措施是:针对项目投资风险,从项目前期可研阶段就开始加强项目开发的全程监控,缩短开发周期,规避开发风险,确保项目盈利能力,同时避免房地产项目投资决策和实施相互脱节的现象发生。公司明确了项目可研经济指标作为项目经营考核责任书的考核指标,编制了《房地产项目可行性研究报告编制指引》及《房地产项目可行性研究报告审查技术标准》,进一步加强了房地产项目可研管理的规范化,提高了项目可研在开发建设中的统领作用。针对跨区域经营和业务快速拓展所引致的管理风险,公司将按照公司的战略发展规划,谨慎选择目标区域或城市,做好市场调研,尽快适应项目所在城市的开发环境。在管理架构上,总部增设京内项目管理部及区域业务拓展部,并对区域分公司管控模式进行了调整,设立城市公司,使得公司对项目的管理模式更加扁平化,突出了公司总部对项目的总体控制能力;在各项职能和业务管理方面,公司制定了一系列的制度对各子公司和项目进行管理,2009 年在 2008 年对主要开发项目全过程管理的成功经验基础上,加大力度、提前介入,继续推进项目开发经营测算审核与责任书签订工作;在绩效考评方面,加大了对二、三层级项目公司经营团队项目业绩的过程考核力度。

### (三) 主要控制活动

#### 1、项目可研及决策控制

从项目所在区域的市场研究、项目市场定位及产品定位,到可行性研究及审核、项目立项决策等关键环节,公司已经逐步形成了以房地产项目可研管理为核心环节,科学、规范、有效的决策体系,以缩短开发周期,规避开发风险,确保项目盈利能力。并把项目可研主要经济指标作为项目经营考核责任书的主要考核指标,在合理范围内严格加以落实,确保项目可研的严肃性和可实施性。在操作流程上,由公司二层级单位根据项目所在区域的市场研究、项目市场定位及产品定位,按照公司统一的可研编制指引等相关文件编制可行性研究报告并上报公司总部营销策划部,由公司总经济师负责,营销策划部牵头成本合约部、产品研发部、财务部等有关部门组成的项目可研管理小组,依据公司规定的可研评估审查标准进行审核,审核通过后再报公司总经理办公会审议,必要的时候聘请有关专家进行评议,审议通过后,在董事长的授权额度内的由董事长批准公司管理层具体执行,超过董事长授权额度的由董事会批准,如超出董事会决策权限,由董事会提交本公司股东大会审议。股东大会批准立项后授权董事会或经营层具体执行。

#### 2、项目质量控制

公司结合多年的房地产项目开发的经验,建立了一套专业化、规范化、程序化的项目质量控制体系。公司制定了《项目质量管理办法》、《开发项目合格供方管理办法》,《合格供方名册》、《工程招标管理办法》、《工程合同管理实施细则》、《工程预结算管理

办法》等一系列内部控制制度和文件，确保实现无重特大质量事故、工程合格率 100%、工程质量创优等质量目标。

项目开工前，要求项目责任单位建立质量保证体系、同时要求监理、施工、材料供应单位也建立质量保证体系及措施并进行审核；选择供方时，严格挑选投标方，要求其具备与将承担的工作相适应的企业资质及良好的企业信誉和业绩；在招标文件中明确质量要求；要求投标方提供质量保证措施、质量计划等质量保证文件，在同等条件下，优先选用承诺争创结构长城杯的总承包供方，与供方签署合同时，执行质量保证金制度。

在施工准备阶段，要求项目责任单位组织施工图审图工作，针对日后易发生质量问题的关键部位及工程做法重点审查，并签署书面意见；认真审核《监理规划》和《施工组织设计》内容中质量计划的符合性、针对性、有效性。

在施工阶段，要求项目责任单位监督并控制施工单位依照国家和地方相关规范、规程及标准、施工组织设计进行施工；监督并要求监理单位依照《监理规程》及《监理大纲》进行监理工作，履行监理职责；重点控制隐蔽工程质量，严格工序质量检查；参与并督促监理单位加强对材料、成品、半成品进场的检验工作；严格执行见证取样制度；在易发生质量通病的关键部位，督促监理单位要求施工单位编制专项施工方案并认真执行；为保证产品质量，项目执行样板先行制度；每月项目责任单位组织不少于一次的专项质量检查，及时发现和预测质量问题，协同监理单位和施工单位，对质量问题进行处理。

项目竣工后，项目责任单位要及时组织竣工验收，并将有关文件报公司总部备案。公司总部质量管理部门参与重大项目的竣工验收工作，对项目质量目标进行考核。

### 3、成本控制

公司总部设有成本合约部负责成本管控工作，制定了《加强房地产开发项目成本控制的指导意见》、《工程招标管理办法》、《工程合同管理实施细则》、《工程预结算管理办法》、《开发项目后评价管理暂行办法》、《开发项目经营业绩考核办法》等内部控制制度，建立并完善了开发项目全过程成本管理体系，制定了开发项目主要环节的成本控制性指标，强化了资金的时间价值在成本控制中的体现。针对项目开发可研、施工、结算的全过程涉及的开发成本、销售费用、管理费用、财务费用、税费、开发周期等方面提出了一系列成本控制的保障措施。在控制方法上，加强了计划管理，建立了项目成本台帐，定期对工程成本、控制措施及其效果进行分析总结，形成目标成本数据、动态成本数据等成本数据库，最终依据经营责任书中成本指标的完成情况对项目责任单位进行考核。

### 4、财务管理控制

公司在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定并完善了《综合计划管理办法》、《资金管理辦法》、《财务管理规定》、《财务预算管理办法》、《资产减值准备财务核销工作制度》，《会计基础工作规范》、《会计核算办法》、《会计档案管理实施细则》等一系列内部控制制度，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。总的来看，公司在制度规范建设方面的成效较为明显。

在资金支出方面，公司制定了严格的付款审批程序，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批。在资金预算方面，公司实行严格的计划管理，经营性资金流入、地价款支出、工程支出、费用支出、固定资产购置等均需按计划执行，严控计划外支出，各项收支计划均需有明确的编制依据。年度资金计划及上年度计

划执行情况均需总经理办公会及董事会通过。在财务人员岗位设置方面，合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。对子公司财务负责人实行委派制，对其进行直接管理并定期轮换，确保子公司财务负责人的独立性，有效防范风险。

#### 5、固定资产的控制

本公司针对经营有一定规模的持有型物业的特点，制定了《房产管理办法》等内部控制制度，对固定资产特别是经营性房产全面加强了管理。从房产的入库、出库、权属办理、销售和租赁、处置与更新改造等各个环节以及办公用房、配套及附属用房等性质方面进行了规范化管理，保证了公司房产的安全与完整、充分发挥了该部分资产的综合效益。对非房产类固定资产也规范了其购置、领用、核算、日常管理维护、清查报废等程序。

#### 6、对参控股子公司的控制

根据公司战略发展规划的要求，公司建立完善了对参控股子公司的内部控制制度，如《股权管理办法》等。明确公司对参控股子公司的三会管理及公司向派出、选任董事、监事、高级管理人员的方法；规范子公司项目投资、收购或出售资产、对外担保、签订重大合同等经济行为；定期取得子公司财务报表和生产经营统计和分析资料，及时检查、了解生产经营及管理状况。在产品的设计、营销策划、成本控制、财务管理、投资管理、劳动人事工资管理及信息披露等方面加强管理，有利于公司总体经营及战略目标的实现。

#### 7、关联交易控制

公司根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定制定了《关联交易决策制度》，明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易须经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时严格按照上海证券交易所的规定格式和内容披露，同时披露独立董事的意见。股东大会审议关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司对关联交易采取公平、自愿的原则，关联交易定价按照市场价格，充分保护各方尤其是中小投资者的利益。

#### 8、对外担保控制

按照《公司法》、《担保法》、证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，公司制定了《对外担保管理办法》，明确规定除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，公司对外担保行为由公司统一管理，未经公司董事会或股东大会批准，不得对外提供担保、互保或请第三方担保。在担保条件的规定、批准、披露、合同审查和订立、执行和风险管理等环节对担保业务进行控制。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成损失。

#### 9、募集资金使用控制

公司为规范募集资金的使用，根据《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》、《公司章程》等有关规定，公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金存储、审批、使用、投向变更、报告、监督和披露等进行

明确规定。公司已在银行设立专用账户对募集资金进行专户存储管理，募集资金均按所列资金用途使用，资金支付需由项目负责人、财务总监及总经理签字审批后拨付使用。超过董事会授权范围的，还应报董事会审批。财务部指定人员跟踪项目进度及募集资金的付款及使用情况，每月向公司管理层、通过董事会秘书向董事会、监事会报送募集使用情况报告，每季公司向保荐人和证券监管部门报送募集使用情况报告。公司每半年在半年报和年报中对募集资金投资项目的进展情况及资金使用收益情况等进行披露。

#### （四）信息与沟通

公司针对内部信息的交流和沟通建立了《信息工作管理办法》、《信息网络系统管理办法》、《总经理办公会议制度》、《重大信息内部报告制度》等一系列比较完善的内控制度，使公司能够及时、准确地收集相关信息，保证信息传递的真实、准确，用于指导各项工作的开展；为满足公司各管理部门对各类业务经营数据进行统计分析的需要，公司从2009年开始实施了包括营销及客户关系管理系统、成本管理系统、合同管理系统、招采及供应商管理系统、与财务软件接口等业务管理信息系统的建设，并于2009年底实现了营销系统的试运行，以加强各公司、部门间传递及相互核对信息的及时性，降低营销、实物资产和财务记录等环节出现信息偏差的风险，从而大大提高工作和决策效率，为在全国范围内跨地域发展打下坚实的信息化基础；公司OA办公系统不断完善，各层级、各单位的各个员工都能方便的查阅和获得公司相关文件和制度，而且实现了文件的电子化审批，提高了工作效率；公司完成了财务集中核算系统的建设，并建立了VPN系统，以保证财务数据的安全；公司对办公楼网络设备技术等级、综合布线系统、安全保障系统和视频会议系统等进行了全面升级，保证了公司网络系统的安全与稳定；公司2009年创办了《首开股份》杂志，和控股股东首开集团共同创办了《首开关注》杂志、《首开集团》报等内部刊物，加强了员工的交流，促进了企业文化建设等。

在公司的对外信息披露和投资者关系管理等方面，公司严格按照上海证券交易所的监管要求，制定或重新修订了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》等相关制度，进一步完善了公司信息披露制度。公司能准确及时做好信息披露工作，并采取接受投资者电话咨询、接待机构调研、组织机构交流会、路演推介、建立并完善公司网站交流渠道等方式加强投资者关系管理。公司最近几年严格按照有关要求对外披露内部控制自我评价报告，披露公司内部控制信息，并聘请会计师事务所出具鉴证报告。

#### （五）内部监督

公司内控制度在实际工作中得到了贯彻执行，公司各职能部门及各（分）子公司均能严格按照公司内控制度的有关规定规范工作内容及工作程序，同时为防止意外情况发生，公司采用以下方式对内控制度的有效实施进行检查监督：

- 1、公司对内控制度的落实情况进行定期检查，以保证内控制度的有效实施。公司根据自身业务特点及房地产行业特点，以董事会工作部和法务审计部为主组织公司各部门，每季度对（分）子公司在包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等各方面，涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节的工作运行进行日常检查监督，以保证承担主要生产经营活动的子公司运作符合公司内控制度的要求。

2、内部审计，为确保公司财产安全、保证公司利益不受侵犯，由公司审计委员会领导，制定了《内部审计管理规定》并由法务审计部负责对公司进行合规审计，实施过程控制，开展专项审计、离任审计及对下属分公司的审计工作，2009年共完成了21项内部审计工作。

3、年度外部审计，公司聘请具有证券从业资格的会计师事务所对公司本部及子公司进行审计工作，借助专业中介机构的力量对公司内控制度的有效实施进行检查监督。

通过上述检查监督方法，公司将预防并能及时发现内控制度及其实施过程中出现的重大风险，并加以控制。

#### **四、本公司关于内部控制的整体自我评价**

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评价，评价发现，自本年度1月1日起至本报告期末，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司董事会认为，自本年度1月1日起至本报告期末止，本公司内部控制是健全的、执行是有效的。

本报告已于2010年3月18日经公司第六届第十八次董事会审议通过，本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京首都开发股份有限公司董事会

2010年3月18日