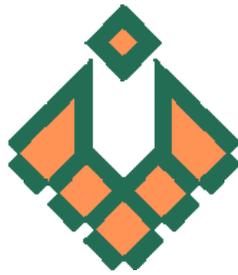


**北京城建投资发展股份有限公司**

**600266**

**2010 年年度报告**



**公司董事长： 刘龙华**

**2011 年 3 月**

## 目 录

第一章	重要提示	1
第二章	公司基本情况简介	2
第三章	主要财务数据和指标	4
第四章	股本变动及股东情况	6
第五章	董事、监事和高级管理人员	10
第六章	公司治理结构	17
第七章	股东大会情况简介	47
第八章	董事会报告	48
第九章	监事会报告	68
第十章	重要事项	70
第十一章	财务会计报告	79
第十二章	备查文件目录	162

## 第一章 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、信永中和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、公司董事长刘龙华、总经理李文、总会计师李莉郑重声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。
- 五、报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- 六、报告期内公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 第二章 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

公司英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT &

DEVELOPMENT CO. , LTD.

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：刘龙华

三、公司董事会秘书：张财广

电话：（010）82275538

传真：（010）82275533

E-mail: [zhangcg@bucid.com](mailto:zhangcg@bucid.com)

公司证券事务代表：李威

电话：（010）82275598

传真：（010）82275533

E-mail: [liwei@bucid.com](mailto:liwei@bucid.com)

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

四、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：[www.bucid.com](http://www.bucid.com)

公司电子信箱：[tz@bucid.com](mailto:tz@bucid.com)

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

公司年度报告备置地点：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 30 日

公司首次注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司最近一次变更注册登记日期：2010 年 11 月 3 日

公司法人营业执照注册号：110000005200596

公司税务登记号码：地税京字 110108633715698 号

公司聘请的境内会计师事务所名称：信永中和会计师事务所

有限责任公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市东城区朝阳门北大街

8 号富华大厦 A 座 9 层

## 第三章 主要财务数据和指标

### 一、本报告期主要财务数据

单位:元

项 目	金 额
营业利润	1,848,764,393.45
利润总额	1,854,901,238.87
归属于上市公司股东的净利润	1,201,148,140.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	857,726,261.99
经营活动产生的现金流量净额	210,731,862.16

### 二、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	444,109,242.63
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,472,798.83
受托经营取得的托管费收入	3,024,090.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,119,557.16
所得税影响额	-114,712,011.36
少数股东权益影响额(税后)	-408,200.00
合计	343,421,878.17

### 三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元

主要会计数据	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业收入	4,646,202,491.98	3,438,102,870.80	35.14	2,515,515,207.53
利润总额	1,854,901,238.87	1,126,443,206.06	64.67	442,957,302.20
归属于上市公司股东的净利润	1,201,148,140.16	849,971,464.46	41.32	326,160,653.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	857,726,261.99	875,702,210.90	-2.05	267,654,461.89
经营活动产生的现金流量净额	210,731,862.16	1,704,721,745.58	-87.64	-192,909,993.09
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产	17,951,025,261.44	15,058,273,644.79	19.21	10,731,613,936.61
所有者权益(或股东权益)	5,205,874,605.40	4,799,362,726.41	8.47	3,530,649,639.70
	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	1.3508	0.9559	41.31	0.3668
稀释每股收益(元/股)	1.3508	0.9559	41.31	0.3668
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.9646	0.9848	-2.05	0.301
加权平均净资产收益率(%)	22.35	21.59	增加 0.76 个百分点	9.28

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	15.96	22.37	减少6.41个百分点	7.65
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.237	1.917	-87.64	-0.217
	<b>2010 年末</b>	<b>2009 年末</b>	<b>本年末比上年末增减 (%)</b>	<b>2008 年末</b>
归属于上市公司股东的每股净资产	5.855	5.397	8.49	3.971

#### 四、采用公允价值计量的项目

单位:元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	580,000,000.00		-580,000,000.00	444,091,954.37
<b>合计</b>	<b>580,000,000.00</b>		<b>-580,000,000.00</b>	<b>444,091,954.37</b>

## 第四章 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:万股

	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									
1、国家持股									
2、国有法人持股	2,000	2.7				-2,000	-2,000	0	0
3、其他内资持股									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	72,100	97.3			14,820	2,000	16,820	88,920	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>74,100</b>	<b>100</b>			<b>14,820</b>	<b>0</b>	<b>14,820</b>	<b>88,920</b>	<b>100</b>

2007年1月公司非公开发行A股14,100万股,在本次发行过程中公司股东北京城建集团有限责任公司承诺其所认购的2,000万股限售期自2007年2月5日至2010年2月4日,其他参与定向增发的有限售条件的股份限售期自2007年2月5日至2008年2月4日。2010年2月5日,北京城建集团有限责任公司所持有的2,000万股限售股已上市流通,至此所有非公开发行A股已解除限售。

经公司2010年6月18日召开的2009年年度股东大会审批通过,公司以2009年12月31日总股本74,100万股为基数向全体股东每10股转增2股,共计转增14,820万股,转增后公司总股本增加到88,920万股,2010年8月10日该项转增股权已上市流通。

## 2、限售股份变动情况表

单位:万股

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
北京城建集团有限责任公司	2,000	2,000	0	0	定向增发	2010年2月5日

## 3、证券发行与上市情况

### (1) 前三年历次证券发行情况

单位:万股 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
公司债类						
公司债	2009年9月28日	100	90,000	2009年10月21日	90,000	2016年9月28日

经过公司 2008 年第三次临时股东大会和第三届董事会第三十一、三十二次会议决议,公司向中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)申请发行不超过 9 亿元公司债券。2009 年 8 月 19 日获得中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可【2009】788 号),并于 2009 年 9 月 28 日正式向社会投资者公开发行 9 亿元公司债券,票面利率为 6.8%,七年期固定利率,附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期债券信用等级为 AA。宏源证券股份有限公司为本期债券的主承销商、保荐人和受托管理人。本期债券于 2009 年 10 月 21 日在上海证券交易所上市,证券简称“09 京城建”,证券代码 122027。

### (2) 公司股份总数及结构的变动情况

根据公司 2009 年度利润分配方案,公司以 2009 年 12 月 31 日总股本 74,100 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股,共计转增 14,820 万股,转增后公司总股本增加到 88,920 万股。

### (3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 二、股东情况

### 1、股东数量和持股情况

单位：股

<b>报告期末股东总数</b>							<b>74,637 户</b>
<b>前十名股东持股情况</b>							
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	
北京城建集团有限责任公司	国有法人	50.41	448,240,936	74,706,823	0	无	
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	1.64	14,542,093	14,542,093	0	未知	
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	1.19	10,611,259	2,908,881	0	未知	
中国银行-同盛证券投资基金	其他	1.15	10,209,935	8,891,373	0	未知	
中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.79	7,043,274	7,043,274	0	未知	
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.79	6,999,740	6,999,740	0	未知	
中国建设银行-华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	0.69	6,119,126	6,119,126	0	未知	
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	0.67	6,000,000	6,000,000	0	未知	
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	0.67	6,000,000	6,000,000	0	未知	
裕阳证券投资基金	其他	0.62	5,543,545	5,543,545	0	未知	
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>							
股东名称			持有无限售条件股份数量	股份种类			
北京城建集团有限责任公司			448,240,936	人民币普通股			
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金			14,542,093	人民币普通股			
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金			10,611,259	人民币普通股			
中国银行-同盛证券投资基金			10,209,935	人民币普通股			
中国建设银行股份有限公司-博时策略灵活配置混合型证券投资基金			7,043,274	人民币普通股			
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金			6,999,740	人民币普通股			
中国建设银行-华宝兴业行业精选股票型证券投资基金			6,119,126	人民币普通股			
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金			6,000,000	人民币普通股			
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金			6,000,000	人民币普通股			
裕阳证券投资基金			5,543,545	人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名无限售条件的股东中,北京城建集团有限责任公司与其它无限售条件股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;博时策略灵活配置混合型证券投资基金、裕阳证券投资基金同属于博时基金管理有限公司;未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						

### 2、控股股东及实际控制人简介

#### (1) 法人控股股东情况

控股股东名称：北京城建集团有限责任公司

法人代表：刘龙华

注册资本：108,197.3 万元

成立日期：1993 年 11 月 8 日

主要经营业务或管理活动：授权进行国有资产的经营与管理, 承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程项目总承包, 房地产开发, 商品房销售, 机械施工、设备安装; 商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售, 建筑机械设备及车辆租赁, 仓储、运输服务, 购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材, 零售汽车 (不含轿车), 饮食服务; 物业管理。

北京城建集团有限责任公司是公司的控股股东, 报告期内所持股份比例为 50.41%, 未发生质押、冻结情况。

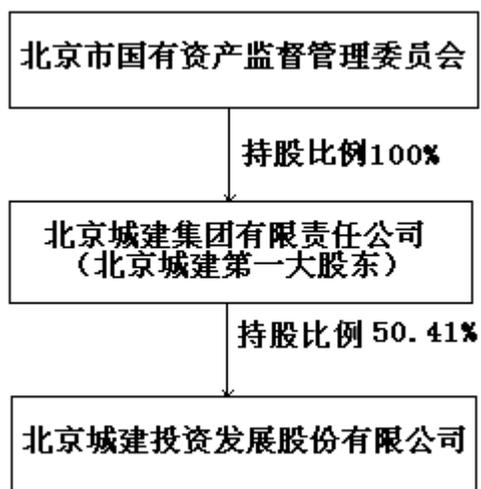
(2) 实际控制人情况

实际控制人名称: 北京市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。

(4) 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。

## 第五章 董事、监事和高级管理人员

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

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)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
刘龙华	董事长	男	59	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
徐贱云	副董事长	男	46	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
陈代华	董事	男	47	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
卢桂菊	董事	女	45	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
李文	董事、总经理	男	56	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		51.52	否
梁伟明	董事、副总经理	男	42	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
张财广	董事、董事会秘书、副总经理	男	48	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
胡俞越	独立董事	男	49	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		5.04	否
李明	独立董事	男	44	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		5.04	否
梁伟	独立董事	男	40	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		5.04	否
田侃	独立董事	男	38	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		5.04	否
胡美行	监事会主席	男	54	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
汤舒畅	监事	男	50	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
万江华	监事	男	49	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
廖廷建	职工监事	男	50	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
肖红卫	职工监事	男	44	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		31.31	否
毛雅清	副总经理	男	43	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
张健	副总经理兼总工程师	男	58	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
程丰	副总经理	男	42	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.65	否
刘长福	副总经理	男	54	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
范亚斌	副总经理	男	49	2010年3月25日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
李学富	总经济师	男	47	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
李莉	总会计师	女	42	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		41.6	否
合计	/	/	/					/	523.04	/

#### 董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

1、刘龙华：2002年4月至今北京城建集团有限责任公司党委书记、董事长；2002年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事长。

2、徐贱云：2004年7月至今北京城建集团有限责任公司党委常委、董事、总经理；2004年11月至今北京城建投资发展股份有限公司副董事长。

3、陈代华：2003年11月至2006年8月北京新城顺城投资开发有限公司经理、北京城建道桥工程有限公司董事、董事长、党委书记；2006年8月至2007年10月北京城建集团有限责任公司副总经理；2007年10月至2009年12月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009年12月至今北京城建集团有限责任公司副总经理；2009年12月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记（兼任）。

4、卢桂菊女士：2001年12月至今北京城建集团有限责任公司总会计师；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。

5、李文：2004年8月至2009年12月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2009年12月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。

6、梁伟明：2003年9月至2006年5月北京城建四建设工程有限公司副董事长、总经理、党委副书记；2006年7月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理。

7、张财广：2005年3月至2006年5月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼任北京城建中稷实业发展有限公司常务副总裁；2006年5月至今北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、董事会秘书、副总经理。

8、胡俞越：现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长、首都改革与发展研究会常务理事、中国商业史学会副会长、中国期货业协会专家委员会委员；2002年6月任山西漳泽电力股份有限公司独立董事；2006年6月至今任北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

9、李明先生：2005年5月至今财政部科研所财务会计研究室主任、会计学博士生导师；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

10、梁伟先生：1999年6月至今任北京清华城市规划设计研究院副院长；2009年6月北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

11、田侃先生：2005年7月至2007年12月，北京大学经济学院；2007年12月至今中国社会科学院财政与贸易经济研究所；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

12、胡美行：2000年12月至2006年8月北京城建一建设工程有限公司董事长、党委书记；2006年8月至今北京城建集团有限责任公司党委常委、纪委书记；2007年4月至今北京城建投资发展股份有限公司监事会主席。

13、汤舒畅：2001年11月至今北京城建集团有限责任公司资本运营部部长；2002年6月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

14、万江华：2003年1月至2005年10月北京城建八工程有限责任公司董事、总会计师；2005年10月至2009年4月北京城建安装工程有限公司董事、总会计师；2009年4月至今北京城建集团有限责任公司财务部部长；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

15、廖廷建：2000年3月至2007年1月北京城建投资发展股份有限公司公司工会副主席；2007年1月至今北京城建投资发展股份有限公司工会主席；2007年3月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。

16、肖红卫：2002年6月至2005年3月北京城建投资发展股份有限公司审计部副经理；2005年3月至2010年9月北京城建投资发展股份有限公司审计部经理；2010年9月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼审计部经理；2002年6月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。

17、毛雅清：2002年11月至2006年5月北京城建置业有限公司董事、总经理、党总支副书记；2006年5月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

18、张健：2004年2月至2006年4月北京城建投资发展股份有限公司工程部经理、公司经理助理；2005年3月至今北京汇和房地产开发有限公司董事长；2006年7月至2007年1月北京城建投资发展股份有限公司总工程师；2007年1月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼总工程师。

19、程丰：2004年12月至2007年2月北京市人民政府“2008”工程建设指挥部办公室主任助理兼重大工程建设部部长；2007年2月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2007年3月至今北京首城置业有限公司董事长。

20、刘长福：2001年6月至2005年3月北京城建房地产开发有限公司总经理、党委副书记；2005年3月至2006年5月北京城建房地产开发有限公司董事长、党委副书记；2006年5月至2008年9月北京城建兴业置地有限公司董事长、党支部书记；2008年9月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

21、范亚斌：2002年4月至2006年10月北京城建投资发展股份有限公司人力资源部经理；2006年10月至2010年3月北京城建投资发展股份有限公司总经理助理兼人力资源部经理；2010年3月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼人力资源部经理。

22、李学富：2002年8月至2005年3月北京城建投资发展股份有限公司副总经济师；2005年3月至今北京城建投资发展股份有限公司总经济师。

23、李莉：2002年4月至2006年5月北京城建投资发展股份有限公司财务部经理兼副总会计师；2006年5月至今北京城建投资发展股份有限公司总会计师。

## 二、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
刘龙华	北京城建集团有限责任公司	董事长、党委书记	是
徐贱云		董事、总经理	是
陈代华		副总经理	是
卢桂菊		总会计师	是
胡美行		董事、纪委书记	是
汤舒畅		资本运营部部长	是
万江华		财务部部长	是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
刘龙华	金州工程技术公司	副董事长	否
刘龙华	北京首城置业有限公司	董事	否
刘龙华	深圳市中科远东创业投资有限公司	董事	否
刘龙华	国奥投资发展有限公司	副董事长	否
刘龙华	国信证券股份有限公司	监事	否
刘龙华	北京城建新城投资开发有限公司	董事长	否
刘龙华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	否
刘龙华	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事	否
刘龙华	北京城建成都地产有限公司	董事	否
刘龙华	锦州银行股份有限公司	董事	否

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
徐贱云	北京海亚金源环保有限公司	副董事长	否
徐贱云	北京城建新城投资开发有限公司	董事	否
徐贱云	北京长青国际老年公寓有限公司	副董事长	否
陈代华	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事长	否
陈代华	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事	否
陈代华	国奥投资发展有限公司	董事	否
陈代华	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	否
陈代华	北京城建成都地产有限公司	董事	否
陈代华	北京首城置业有限公司	董事	否
卢桂菊	北京轨道交通建设有限公司	董事	否
卢桂菊	北京城建新城投资开发有限公司	监事长	否
卢桂菊	北京地铁京通公司	董事	否
李文	北京城建房地产开发有限公司	董事	否
李文	北京首城置业有限公司	董事	否
李文	北京城建成都地产有限公司	董事	否
梁伟明	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	否
梁伟明	北京城建兴华地产有限公司	董事长	否
张财广	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	否
张财广	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	否
张财广	北京汇和房地产开发有限公司	董事	否
张财广	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
张财广	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	否
张财广	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	否
张财广	北京城建兴合房地产有限公司	董事	否
张财广	北京城建重庆地产有限公司	董事	否
胡俞越	北京工商大学证券期货研究所	所长	是
胡俞越	北京工商大学经济学院	教授	是
胡俞越	山西漳泽电力股份有限公司	独立董事	是
胡俞越	宁夏大元化工股份有限公司	独立董事	是
李明	财政部科研所	研究室主任	是
李明	武汉长江通讯股份有限公司	独立董事	是
李明	河南伯利联股份有限公司	独立董事	是
梁伟	北京清华城市规划设计研究院	副院长	是
梁伟	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司	独立董事	是
田侃	中国社会科学院财贸所	无	是
胡美行	北京城建四建设工程有限公司	副董事长	否
汤舒畅	北京城建房地产开发有限公司	监事长	否
万江华	北京城建三公司	董事	否
肖红卫	北京城建兴泰房地产开发有限公司	监事	否
肖红卫	北京首都国际投资管理有限责任公司	监事	否
肖红卫	北京汇和房地产开发有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建国际建设有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	否
肖红卫	北京大东房地产开发有限公司	监事长	否

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
肖红卫	北京城建重庆地产有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴达投资开发有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴合房地产有限公司	董事	否
毛雅清	北京城建纵横文化传媒有限公司	董事长、总经理	否
张健	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
张健	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	否
程丰	北京首城置业有限公司	董事长	是
刘长福	北京城建兴业置地有限公司	董事长	是
李学富	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事长	否
李学富	北京城建重庆地产有限公司	董事长	否
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	否
李学富	北京城和房地产开发有限责任公司	董事长	否
李学富	重庆尚源地产有限公司	董事长	否
李学富	北京城建成都地产有限公司	董事长	否
李学富	北京城建兴合房地产有限公司	董事长	否
李莉	北京世纪鸿城置业有限公司	监事	否
李莉	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	否
李莉	北京城建兴华地产有限公司	董事	否
李莉	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	否
李莉	北京首城置业有限公司	监事	否
李莉	北京科技园建设(集团)股份有限公司	监事	否
李莉	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	否
李莉	北京城建成都地产有限公司	监事	否
李莉	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	否
范亚斌	北京汇和房地产开发有限公司	董事	否
范亚斌	北京城建兴达投资开发有限公司	董事	否

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序:公司董事、监事和高级管理人员的报酬由基本岗薪、效益岗薪和年终奖励组成,基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务按月支付,年终奖励由公司董事会按承包责任目标考核后确定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据:基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务确定,年终奖励按承包责任目标考核后确定。

3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况:公司董事长刘龙华、副董事长徐贱云、董事陈代华、董事卢桂菊、监事会主席胡美行、监事汤舒畅、万江华不在公司领取报酬,均在股东单位领取报酬。

#### 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
窦金山	总建筑师	离任	退休
范亚斌	副总经理	聘任	董事会聘任

#### 五、公司员工情况

截止报告期末,公司在职员工为 541 人,需承担费用的离退休职工为 38 人。

员工的结构如下:

##### 1、专业构成情况

专业类别	人数
工程技术人员	198
经营管理人员	237
财务金融人员	74
政工人员	23
其它专业人员	9

##### 2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士以上	62
大学本科	307
大学专科	122
中专及以下	50

## 第六章 公司治理结构

### 一、公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件要求，规范运作。股东大会、董事会、监事会和经理层认真履行职责，推动公司持续健康发展。

公司加强信息披露管理，制定了《内幕信息及知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《对外信息报送和使用管理制度》，维护信息披露公平原则，维护公司及全体股东的利益。

为避免同业竞争，公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订了《股权托管协议》，城建集团将全资子公司北京城建房地产开发有限公司和北京新城顺城投资开发有限公司 100%股权交由公司托管，在托管期内，公司受托行使相关股东权利包括但不限于：代表北京城建集团有限责任公司参加股东会并行使表决权；对开发公司和新城顺城公司的经营行为实施监督，提出建议；代表北京城建集团有限责任公司派出董事、监事及公司高级管理人员。托管期限三年，自协议签订之日起计算，公司按开发公司和新城顺城公司经审计的销售收入的 0.2%收取托管费用。

公司在房地产开发经营活动中采取公开招投标的方式选择施工单位。城建集团所属施工企业参与投标，中标后与公司签订施工合同，构成关联交易。公司施工招标活动通过北京市建设工程招标投标管理办公室（以下简称“标办”）进行，每个环节都经标办审查同意，合同在标办备案，施工单位的选择受标办的监督管理，并在标办网上进行公示，接受社会监督。鉴于目前与城建集团之间在工程建设项目上存在业务往来，公司与城建集团重新签订了《工程协作协议》。根据《工程协作协议》，公司将依据《中华人民共和国招标投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》等有关规定，在所有依法必须进行招标的工程建设项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，均通过招标的方式确定中标企业和交易价格。城建集团及其附属企业可以根据其自身的资质和能力参加上述项目的投标工作，公司不为其提供任何优于其他市场主体的特殊或优惠政策。

## 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
刘龙华	否	18	5	13	0	0	否
徐贱云	否	18	3	12	0	3	否
陈代华	否	18	2	13	0	3	否
卢桂菊	否	18	5	10	0	3	否
李文	否	18	5	13	0	0	否
梁伟明	否	18	5	13	0	0	否
张财广	否	18	5	13	0	0	否
胡俞越	是	18	2	12	3	1	否
李明	是	18	4	13	1	0	否
梁伟	是	18	4	13	1	0	否
田侃	是	18	5	13	0	0	否
年内召开董事会会议次数							18
其中：现场会议次数							5
通讯方式召开会议次数							13
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议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 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

报告期内，公司独立董事严格遵守《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《北京城建投资发展股份有限公司独立董事工作制度》及相关法律、法规的规定，勤勉尽责，在董事会审议议案的过程中积极发表建设性意见，并对任免董事、聘任和解聘高级管理人员、关联交易等事项发表了独立意见。

## 三、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、业务方面：公司自主开展业务经营活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。

2、人员方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，公司拥有独立的员工队伍，公司的高级管理人员均在本公司领取报酬。

3、资产方面：公司资产完整、权属清晰，拥有独立的生产系统、销售系统和配套设施。

4、机构方面：公司建立了股东大会、董事会、监事会、经理层等组织机构，并独立运作。制定了股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则和总经理工作细则等基本管理制度，公司拥有独立完整的组织机构，与控股股东完全分开。

5、财务方面：公司设立独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策，公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税，与控股股东的财务完全分开。

#### 四、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行年度经营责任目标考核制度。考核目标设置分为三类。一是基本责任目标，包括经营收入、实现利润、房屋销售面积、资本保值增值率、资产负债率等；二是廉政建设和精神文明建设目标；三是企业管理目标。年度经营责任目标以年度经营计划形式确定，报董事会批准。年终根据经营计划实际完成情况对高管人员业绩进行考核、评价，考评结果由董事会确定并依照考核评价结果，确定高管人员的年终奖励。

#### 五、公司内部控制制度的建立健全情况

##### 1、内部控制建设的总体方案：

公司致力于建立完善的内部控制体系，公司目前内部控制体系总体框架法人治理、生产经营、财务管理、行政及人力资源管理、信息披露等方面，基本涵盖公司经营管理的各层面和各主要业务环节。

##### 2、内部控制制度建立健全的工作计划及实施情况：

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。在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套比较完整的内控体系，从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。通过建立健全内部控制制度，合理保证公司经营管理合法合规、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，促进公司实现发展战略。

### 3、内部控制检查监督部门的设置情况：

公司设专门的审计部，配备了三名专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。

### 4、内部监督和内部控制自我评价工作开展情况：

每年开展一次内部监督和内部控制自我评价工作。

### 5、董事会对内部控制有关工作的安排：

董事会建立了战略发展与投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会四个专业委员会。公司制订了《董事会审计委员会工作规程》、《独立董事年报工作制度》，充分发挥审计委员会的有效监督作用。

### 6、与财务核算相关的内部控制制度的完善情况：

公司依据《会计法》、《企业会计准则》及其他相关规定，建立、健全了内部控制体系和财务管理制度，制定了适合本公司的会计核算制度。公司制定了包含经营管理、对外担保、资产购置或出售等内容的《经营决策和经营管理规则》，并制订了公司《货币资金内部控制管理办法》、《结算中心收支结算和会计核算办法》等制度，会计核算和管理的内部控制具备完整性、合理性、有效性。

### 7、内部控制的缺陷及整改计划：

公司已经建立起一套比较完整的内控体系，从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。本制度随公司内、外部环境及经营情况的改变将不断加强与完善。

## 六、董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

### 北京城建投资发展股份有限公司董事会

#### 关于公司内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确与完整。

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。在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套比较完整的内控体系，从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提供了必要的保证，通过建立、实施有效的内部控制，提高了公司经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

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。公司董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，并指导公司审计部工作。

2010年度，公司以财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》（财会【2008】7号）及具体规范设定的五项要素：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督为基本要素，对公司的内控体系进行了评估，对内控制度的建立健全及有效性进行了自我评价，具体阐述如下：

#### 一、内部环境

##### （一）公司治理结构

公司根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规和公司章程的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，设立了股东大会、董事会、监事会，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》和《总经理工作细则》，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

股东大会是公司的最高权力机构，享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使企业经营方针、发展战略、投资、利润分配等重大事项的表决权。

董事会向股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会下设战略发展与投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会四个专业委员会，各委员会已制订了各自的工作职责并行使职权。公司的董事会现有11名成员，其中董事长1名、副董事长1名、独立董事4名。公司制定了《董事会审计委员会工作规程》、《独立董事年报工作制度》，充分发挥了审计委员会有效监督作用，提高了年度报告信息披露质量。

监事会是公司的监督机构，对股东大会负责，按照《公司章程》、《监事会议事规则》规定，公司设监事5名，其中监事会主席1名，职工监事2名，监事列席董事会会议。监事会监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责，对董事会建立与实施内部控制进行监督。

经理层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，公司总经理在董事会的领导下，全面负责公司的日常生产经营管理工作。

公司根据需要对《公司章程》不断进行修订和完善，制定的“三会”制度及《总经理工作细则》明确了股东大会、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、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工、各司其责、有效制衡的治理结构。

公司坚持与第一大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有完整的业务自主经营能力和权力。

## （二）组织架构

公司结合自身业务的特点和内部控制的要求，设立与公司发展相适应的组织控制架构，配备了相应的人员，明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制。

公司采取直线职能制和母子公司两种管理体制，基于集中资源，增强房地产主业经营运作及市场竞争能力的思路，公司的组织架构正在从金字塔型向扁平化发展，以实现各项资源的共享与集中配置。2010年公司总部设有16个部室及世华水岸项目管理部；并拥有北京城建兴华地产有限公司、北京城建兴业置地有限公司、北京城和房地产开发有限责任公司、北京汇和房地产开发有限公司、北京大东房地产开发有限公司、北京城建兴合房地产开发有限公司、北京城建兴达投资开发有限公司、北京城建兴泰房地产开发有限公司、北京城建环保投资发展股份有限公司、北京首城置业有限公司、北京世纪鸿城置业有限公司、青岛京城房地产开发有限公司、北京城建重庆地产有限公司、北京城建成都地产有限公司、北京城建纵横文化传媒有限公司十五个控股子公司；托管城建开发公司、城建新城公司；投资参股国奥投资发展有限公司、国信证券股份有限公司、深圳市中科招商创业投资有限公司、北京科技园建设（集团）股份有限公司、北京城建一建设发展有限公司、北京城建中地房地产开发有限公司、锦州银行股份有限公司等。公司的各个职能部门以及子公司能够按照公司制订的各项业务管理制度开展经营活动。

## （三）人力资源管理

构建内部控制体系，人的因素很重要，公司坚持以人为本，在人才的引进、培养、管理、薪酬等方面形成一套统一的管理体系，依据《劳动合同法》

及其他相关法律规定，并结合公司的发展战略要求，建立实施了科学、规范、公开、公平并有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司有规范的员工聘用、培训、辞退与辞职、薪酬、考核、奖惩、晋升等人力资源管理流程，并配套出台了《人力资源管理暂行办法》、《岗位编制和聘任方案》、《岗薪制实施细则》、《绩效管理暂行办法》、《培训管理暂行办法》、《职业生涯规划工作的意见》、《劳动纪律管理暂行办法》、《员工假期管理办法》、《竞业限制管理办法（试行）》等人力资源管理制度，这些制度的实施贯穿于管理始终，促进公司的可持续发展。公司根据管理需要修订完善了公司员工手册，使全体员工了解公司的发展历程、企业理念、员工行为准则及工作规则、薪酬福利、各种假期及待遇、培训与发展、劳动关系管理等，促使员工认真履行岗位职责，充分调动员工的积极性、激发进取精神，从而创造更大的价值，为企业提供持久的发展动力。

结合公司发展战略的颁布实施，2010年公司印发了《2010—2014年人力资源发展规划》，为公司战略目标的实现提供了人才保证。公司目前已形成一个整体素质较高的团队，确保内部控制的有效实施，也为公司的长远发展达到预定目标打下了坚实的基础。

#### （四）内部审计机构

公司设立审计部门，配备了3名专职内部审计人员，制定了《内部审计工作规定》、《经济责任审计管理暂行办法》等制度，对公司内部审计的范围、内容、程序都做出了明确规定，对公司的日常经营管理和财务收支控制是否执行公司有关规章制度，经营成果与财务报告的真实、有效性、各下属公司的领导任期经济责任审计等进行内部审计监督，对公司内部控制制度的健全性、有效性进行监督检查，并提出修订完善意见。对于审计发现的问题，内

部审计部门通过跟踪、后续审计等方式督促相关单位及时整改。内部审计对公司内部控制的有效执行发挥着重要的作用。

### （五）企业文化

公司在多年的发展过程中，形成了凝聚力强、执行力强带有一定军旅文化特色的鲜明企业特点和企业文化。在北京房地产业率先导入CIS战略，编印了以理念识别系统、行为识别系统和视觉识别系统为主要内容的企业形象识别手册，制定了包括公司企业文化建设的范围、内涵、建设目标、影响力、内容、特征、建设途径、评估体系、工作机制和保障措施等内容的《企业文化建设纲要》，总结、提炼出了“实现股东、员工和客户价值的统一”的文化内涵，“服务客户是我们的宗旨、诚实守信是我们的灵魂、雷厉风行是我们的传统、阳光公开是我们的准则”的价值观，“实现产品、服务在时间和空间上的完美结合”的愿景，“共创美好生活”的使命，“品质·人生”的品牌建设理念，形成了独具特色的理念体系。同时，还制定了“实现企业文化与企业战略的和谐一致,企业发展与员工发展的和谐一致,企业文化优势与竞争优势的和谐一致，为公司的改革、发展、稳定提供切实保障。”的企业文化目标。

为了使公司企业文化落地生根，让员工用企业理念指导开发经营实践，把公司文化物化为企业开发经营成果，公司加强以诚信为核心的企业道德建设，加强以诚信为核心的企业道德建设，加强以《观城》杂志、《北京城建地产》报和内外部网络为载体的思想阵地建设和文化建设，积极开展以足球协会、书画协会、摄影协会等为载体的文体活动，推进了公司全面、健康、协调和可持续发展，提升了员工的责任感、成就感和自豪感。

公司在多年的发展过程中，形成了凝聚力强、执行力强带有一定军旅文化特色的鲜明企业特点和企业文化，。从而对目标管理、员工管理、风险管

理形成有力的支撑。2010年，公司以推动公司持续、健康、快速发展为中心，紧紧抓住融资、拿地、做产品三个关键环节，积极做好“投融资管理、土地拓展管理、品牌管理、内部控制”四个方面的保障工作，加强诚信为核心的企业道德建设，依法经营，规避风险，推进了公司全面、健康、协调和可持续发展，提升员工的责任感、成就感和自豪感。

公司制定发布了《企业文化建设管理办法》和《企业文化建设纲要》，从愿景、团队、作风、品牌、广告、公关、环境等方面，提出了文化管理的主要任务和工作措施，形成了“北京城建地产”的企业文化建设体系，并制定了《企业文化建设纲要》落实办法，加以督促落实，加深员工对公司企业文化及品牌战略规划的认识，提高公司企业文化及品牌影响力。

## 二、风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，公司根据设定的控制目标，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统地收集相关信息，分析内部和外部风险，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，及时调整风险应对策略。

2010年随着房地产市场的急剧变化，国家相继出台了一系列财政、信贷、金融及税收政策，引导房地产市场健康发展。

房地产业作为一个绝对优势的行业时代已经过去，具有比较优势的企业时代来临了。在新一轮行业加速整合中，房地产企业的优胜劣汰不可避免，具有开发能力、资金实力和智力密集的企业将在提高行业集中度中起到主导作用。为应对外部形势发生的剧烈变化，公司将以此为契机，大力完善内部运营管理机制，加强投资监控和资金平衡管理，逐步实现由粗放经营模式向精细化管理的过渡。加大客户细分程度，通过产品和服务的持续创新谋求差异化优势，在研究分析客户需求的基础上，有针对性的开发出有差异性的房

地产产品。提高产品的附加值，不断提升顾客的使用价值，以开发产品的高针对性和高性价比，来满足自住型购房者最根本的高品质居住需求。公司将通过针对未来发展风险因素的分析，及时采取积极的、灵活的对策和措施，以确保公司经营目标的实现。

### （一）政策风险

自2004年以来，国家不断加大房地产市场调控力度，行业调控已经形成常态。每一次行业调控都将对行业的发展趋势和竞争格局造成影响，同时也给公司带来新的发展机遇。为此，公司需要高度关注宏观政策动向，加大政策研究力度，有预见性地开展工作，准确应对调控所带来的市场新变化。

### （二）市场风险

随着市场经营环境的日益规范，房地产行业的日趋成熟，加速了中国房地产企业的分化，一大批战略清晰、专业化的房地产企业迅速发展壮大，行业集中度不断提高。2010年，TOP10房地产企业销售额占全国比重提升4个百分点，达到13.29%。房地产行业的激烈竞争使公司保持持续快速增长的难度加大。对此，公司一是继续加大土地拓展力度。积极介入小城镇建设、新城建设和保障房建设，加大二三四线城市投资，提高市场占有率和产品覆盖率；二是以实现精细化管理为重点，加大产品研发力度，提高公司做产品的能力；三是加快项目前期手续办理速度，加大楼盘销售力度，提高项目运作周转率。四是在做强做大房地产主业的同时，积极稳妥的发展投资、环保和物业经营板块，形成多业绩支撑平台。

### （三）业务经营风险

房地产开发行业建设周期长、涉及行业广、合作单位多，并且要接受多个政府部门的监管，如果在某个开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

公司将运用多年积累的丰富的开发经验，进一步完善项目开发与建设的质量控制体系，充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

#### (四) 财务风险

房地产作为典型的资金密集型行业，具有资金投入大、回收周期长、变现能力差的特点。受国内宏观调控的影响，金融政策不断收紧，财务风险已经成为房地产企业迫切需要解决的问题。为此，公司一是努力构建多元化融资平台，降低间接融资比重，改善公司资本结构，合理降低资产负债率。二是注重目标效益，加大成本管理控制力度。三是加强资金管理和预算管理，加大资金内部调配力度，提高资金的使用效率。

### 三、控制活动

#### (一) 不相容职务分离控制

公司在岗位设置方面充分考虑岗位之间的牵制和不相容职务分离，合理设置内部机构，科学划分职责权限，形成各司其职、各负其责、相互制约的内部牵制机制。

#### (二) 授权审批控制

公司章程、质量环境管理体系及各项制度对办理各项业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任进行了规范，规定了各部门、各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任；对于重大业务和事项，实行集体决策审批等。公司各级管理层均在授权范围内行使相应职权，所有经办人员在授权范围内办理经济业务。公司按照交易性质不同采用了常规授权和特别授权方式。

#### 1、常规授权

公司在日常经营管理活动中，对于重大的业务和事项，按照公司章程以及相关制度确定的权限分别由股东大会、董事会审议批准。

## 2、特别授权

公司章程规定，在董事会闭会期间，董事会本着利于公司的科学决策及快速反应，符合公司和全体股东利益最大化的原则，授权董事长行使一定额度的非风险投资、银行借款、资产处置等职权。

### （三）会计系统控制

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，依据《会计法》、《企业会计准则》及其他相关规定，建立、健全了内部控制体系和财务管理制度，制定了适合本公司的会计制度和开发成本核算流程，并设置了财务部，负责公司会计核算、会计监督、资金管理等工作。

公司制定了包含经营管理、对外担保、资产购置或出售等内容的《经营决策和经营管理规则》，制订了《房地产开发成本核算和管理办法》、《货币资金内部控制管理办法》、《资金管理实施方案》、《结算中心收支结算和会计核算办法》等制度并得到有效执行，保证了公司财务数据的真实可靠，确保职责分离、钱帐分离、帐物分离，形成相互制衡机制。公司高度重视成本控制工作，定期召开经营系统工作会，研讨成本控制方法，为项目运营提供了成本控制保障。在日常业务处理中，财务部从资金计划审核审批、工程款的拨付、资金回收、银行账户管理、票据处理等各方面按照资金管理办法对各控股子公司进行管理。会计核算和管理的内部控制具备完整性、合理性、有效性。

### （四）财产保护控制

公司建立了一系列资产管理制度，对财产的直接接触、定期盘点、财产记录、帐实核对等进行了明确规定；对公司经营性资产的租赁经营建立台帐，

随时记录，定期跟踪，以确保公司财产的安全完整。此外，公司还对定期核对应收帐款、存货、对外投资、固定资产、无形资产等进行了细化规定，并根据谨慎性原则合理计提资产减值准备，以保护资产安全。

#### （五）对外投资控制

为保持公司可持续性发展，有效控制投资风险，避免投资决策失误，提高投资经济效益，实现公司资产的保值增值，公司根据法律、法规及《公司章程》，建立了规范、有效、科学的投资决策体系和机制，制定了一系列关于投资管理的制度：如《投资管理办法》、《投资管理实施细则》等。公司在重大投资项目管理中，严格按照《公司章程》明确的股东大会和董事会对重大投资的审批权限，履行相关审批决策程序，确保重大投资的安全。

#### （六）预算控制

公司实行了包含预算编制、预算执行、预算分析、预算考核各环节的全面预算管理。公司将经营成果、固定资产、现金流量、对外投资等主要经营目标或事项均纳入预算管理的范围，定期将实际业绩与预算进行对比分析，寻找差异与原因，并据此进行预算考核。预算管理在促进公司内部资源合理分配、加强成本费用控制、确保各项经营计划和财务目标如期实现、全面提高公司经营效益方面发挥了重要作用。

#### （七）运营分析控制

公司建立了较全面的经济活动分析制度，定期从财务、销售、投资管理、项目管理、成本控制等方面开展经济活动分析，撰写经济活动分析报告，对公司、项目的经济活动情况及时跟踪和分析，以便发现存在的问题或面临困境，深入分析相关原因，并及时加以解决、完善。

#### （八）绩效考评控制

公司按照客观、公正、公开原则，建立了适用于各层级人员的绩效考评制度，设置了较为科学、全面的绩效考评体系，从经济指标、管理指标、安全生产等各个方面与下属各单位签订年度经营业绩考核责任书进行考核，考核结果与各单位的职工薪酬挂钩，并明确了各项奖惩办法，以有效测评各单位的经营绩效，充分调动各单位的积极性，保证公司战略目标和经营目标的实现。此外，公司还建立了对各部门普通员工的考核制度，考评结果作为确定员工薪酬及评优、调岗、辞退的依据。

#### （九）重大风险预警机制和突发事件应急处理机制

为建立重大风险预警机制和突发事件处理机制，公司制定印发了《突发事件管理办法》。对可能发生的重大风险或突发事件，制定应急预案、明确责任人员、规范处置程序，有效预防突发事件的发生，以及发生后使对企业造成的损失最小化，并对突发事件进行事前、事中和事后管理，形成了突发事件预防和处理机制。

#### 四、信息与沟通

公司在日常经营过程中，建立了定期与不定期的信息沟通制度，促进了内部控制的有效运行。

在内部信息与沟通方面，公司建立了有效的信息沟通和交流机制，每周召开领导例会、每月召开总部部长会、每年两次工作会议、一次职工大会、每年年底召开工作研讨会；并不定期召开经理办公会、总部员工大会等。公司还创办内部刊物《北京城建地产》报纸、《观城》杂志，加强员工间的交流，促进企业文化建设等等。

公司一贯重视计算机信息化的管理，制定了《OA管理制度》《公司外部网站管理暂行办法》等信息化管理制度及信息工作年会制度。为确保信息系

统安全稳定运行，根据国家规定在北京市公安局内保局进行了“信息系统安全等级保护定级”申报备案工作，并且完善了信息系统的数据库备份工作。

对外信息披露方面，内部OA网的重点栏目和公司外部网站的所有信息发布（包括公司新闻栏目以及信息披露栏目）均经审核后由经理办公室专职人员进行发布。

在对外信息与沟通方面，公司已制订《信息披露事务管理制度》、《重大事项内部报告制度》及《投资者关系管理制度》。公司由总经理担任信息披露工作的第一责任人、由董事会秘书担任信息披露工作的直接责任人；公司设立董事会秘书部，具体负责信息披露及投资者关系管理工作，董事会秘书部设置了联系电话、网站、电子邮箱等投资者沟通渠道；公司总经理、副总经理、董事会秘书、总会计师等高级管理人员了解公司内部信息传递的程序，具备认真履行信息披露义务的条件。通过《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》的执行，公司建立了较为有效的信息沟通和反馈渠道，该信息系统内部控制具有一定的完整性、合理性及有效性。

## 五、内部监督

内部审计监督对公司营造守法、公平的内部环境提供了重要保障，公司内部监督建立了多层次的监督检查体系。监事会按照《公司章程》和《监事会议事规则》及有关规定的监督要求对公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责、董事会建立与实施内部控制及经理层组织领导公司内部控制的日常运行进行监督；董事会审计委员会负责审查和监督内部控制的建立和有效实施情况；内部审计部门开展全公司内控体系自我评价，对公司内控制度的健全性、有效性进行监督检查，提出修订完善意见。

公司已建立健全贯穿公司决策、执行、监督全过程，覆盖公司及所属单位的各项业务和事项及与公司的经营规模、业务范围、风险水平等相适应，

并随着经营情况的变化而及时调整的内部控制制度，保障各项经济业务活动的有效进行，为公司经营管理合规合法、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整等内控目标的完成提供了合理的保证。

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估，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。

本公司董事会及管理层认为，自本年度1月1日起至本报告期末止，本公司内部控制制度是健全的，内部控制的执行是有效的。

北京城建投资发展股份有限公司

董事会

2011年3月23日

## 审计机构的核实评价意见

### 内部控制鉴证报告

XYZH/2010A8042-1

#### 北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称北京城建）董事会按照《企业内部控制基本规范》及相关规定对 2010 年 12 月 31 日与财务报告相关的内部控制有效性的自我评价报告执行了鉴证工作。

北京城建管理层的责任是按照《企业内部控制基本规范》及相关规定建立健全内部控制并保持其有效性，以及保证自我评估报告真实、准确、完整地反映与财务报表相关的内部控制。我们的责任是对北京城建与财务报告相关的内部控制有效性发表鉴证意见。

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，以对与财务报告相关的内部控制有效性是否存在重大错报获取合理保证。在执行鉴证工作的过程中，我们实施了包括了解、测试和评价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，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制鉴证结果推测未来内部控制有效性具有一定风险。

我们认为，北京城建按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制。

本报告仅供北京城建年度报告披露目的使用，不得用作任何其他目的。因报告使用不当造成的后果，与本会计师事务所及注册会计师无关。

信永中和会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一一年三月二十三日

## 七、公司披露履行社会责任报告

### 北京城建投资发展股份有限公司

#### 2010 年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2010 年，是我国房地产市场政策变化最为频繁的一年，也是北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“北京城建”或“公司”)抵御市场风险取得重大成效的一年。公司以推动公司持续、健康、快速发展为中心，紧紧抓住融资、拿地、做产品三个关键环节，积极做好“投融资管理、土地拓展管理、品牌管理、内部管控”四个方面的保障工作，认真处理好“定向增发与市场政策变化、资金缺口与公司快速发展、管理及人才与公司快速发展、主业及产品与市场变化”四个方面的矛盾，2010 年是公司发展史上不平凡的一年，是公司履行企业公民成绩卓著的一年，是实现经济效益和社会效益双丰收的一年。

#### 一、报告的利益相关方

本报告的利益相关方主要包括：政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。

北京城建认为，利益相关者的信任与支持是公司可持续发展的基础。营造与利益相关方之间互利友好、合作双赢的关系，提高公司发展的质量和效率，用发展的成果回报利益相关者，追求公司与社会的共同和谐进步，是北京城建义不容辞的社会责任。北京城建一直致力于与利益相关方建立互信、互利、互惠的和谐合作关系，追求“股东、员工和客户价值的统一”。为更好地服务各利益相关方，共享发展成果，公司通过定期和不定期的沟通，定期披露公司经营情况、财务报告，建立了积极有效的内、外部反馈机制，以求最大程度的达到利益相关方的期望。

#### 二、积极应对市场 用卓越的成绩回报社会

北京城建投资发展股份有限公司是由北京城建集团有限责任公司 1998 年独家发起，向社会公开发行 A 股股票募集设立的、以房地产为主业的大型专业品牌地产商。2010 年是我国房地产市场政策变化最为频繁的一年，为此，公司采取各项灵活措施，积极应对市场和政策变化，房地产开发主业取得新成就。全年新增土地规划建筑面积总计 125 万平方米，比上年增长 80%，为历年来土地拓展面积最多的一年。公司在手的土地一二级开发项目进展顺利，开发的产品适应市场需求，旗下开发的各个楼盘始终保持良好的销售态势。全年公司实现利润总额创历史新高，取得了良好的经济效益，同时公司的社会影响力也显著提高。

多年来，北京城建秉承“重信兴利，服务社会”的企业宗旨，专心营造富于时代精神、充满人文气息的建筑作品，不仅为城市留下了优美的风景，也开启了新的健康生活方式，充分体现了北京城建地产“品质·人生”的开发理念。同时，公司积极响应政府号召，充分发挥公司资源优势，大力参与危改房、限价房、廉租房的开发建设，彰显了公司高度的社会责任感。公司高度重视保障房项目建设，包括建设资金上优先保障，建设队伍上优质选择，工程质量上力争“结构长城杯”工程。在社区配套和商品房的建设中，以配套建设为“急”，其中包括配套学校，商业用房和周边大市政工程同期投入使用。

公司所属北京城建兴华地产有限公司开发的北苑南区项目——筑华年配建北京首个公共租赁住房项目。项目位于北京市朝阳区北苑红军营西路，总建筑面积 25.92 万平方米（含地上、地下面积），其中配建 1.6 万平米的廉租房，公司于 2008 年 8 月 4 日通过公开招标方式取得项目二级开发权。

公司严格遵守政府对公共租赁住房在户型、建设以及后期管理等方面的具体规定和要求，以满足低收入人群住房需求为原则，建设符合国家相关政策规定标准的住宅产品，并在宜居、实用、节能、贴心的原则下，配建满足生活需求的简单装修，达到直接入住条件。同时项设计了 9%的无障碍居室，为残疾人士提供最大可能的生活便利。作为国有控股上市公司，公司时刻不忘自身的社会责任，积极响应政府号召，充分发挥公司资源优势，在北京市首个政策性租赁住房项目中积极承担起建设责任，将项目建设成为北京乃至全

国首个涵盖政策性租赁用房、廉租房和商品房于一体的多元化居住社区典范，为政府的安居工程添砖加瓦，体现了公司身体力行、履行社会责任的精神和在关注民生方面所做的努力。

兴华公司开发的小营项目（配建公租房、定向安置房、海淀区重点工程拆迁安置房）位于海淀区小营，分为两个地块开发建设，地上总建筑面积为 51.86 万平米，其中 D1、C6—C8 地块地上建筑面积为 28.14 万平米，地块中配建 8 万平米的公共租赁住房。C1—C5 地块地上建筑面积为 23.73 万平米，其中 C1 地块需建设重点工程拆迁安置房 6.8 万平米。无论是公共租赁住房还是定向安置房，公司都严格按照政府相关规定，为特定人群提供高品质的居所。

公司所属北京城建兴泰房地产开发有限公司开发的房山区长阳镇起步区 4 号地项目配建 160000 平方米的“限价商品房住房”，可提供 1828 套住房，解决 1800 户低收入家庭住房困难，不仅有利于满足城镇居民刚性住房要求，对房山区保障性住房建设将起到更加积极的推动作用，营造更加和谐安定的社会环境。该项目规划方案得到市规划委员会专家组的高度评价，在“北京市政策房项目规划设计方案展览”中被评为“规划设计优秀方案”。

2010 年全年实现营业收入 46.46 亿元，房地产销售回款 66.33 亿元，与 2009 年相比，增长了 32%。完成开复工面积 163 万平方米，为国家财政收入做出了突出的贡献。2010 年北京城建实现基本每股收益 1.35 元，上缴国家税收 7.5 亿元，向员工支付薪酬 1.88 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 2.54 亿元，对外捐赠合计 67.05 万元，根据以上统计口径计算出北京城建的每股社会贡献值为 2.7 元。

公司向送温暖基金捐款 50 万元，专项用于扶持特困职工。所属的兴泰公司支持房山区长阳音乐节的活动，捐款 10 万元。积极组织了向玉树地震灾区送温暖活动，捐款 4.4 万元；大力开展共产党员献爱心活动，捐款 2.65 万元。

无论是为百名失学儿童重返校园，还是为了拯救因病魔缠身生命垂危的患者，无论是玉树地震，还是帮困扶危，北京城建人无一例外伸出援助之手，北京城建勇于承担社会责任，得到了社会的一致好评。

### 三、诚信经营 规范运作 以优异的成绩回报股东

公司自上市以来，严格遵守《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等相关法律法规，注重对投资者合法权益的保护。

公司严格按照《信息披露事务管理制度》，及时、准确、完整地进行信息披露。公司坚持规范运作，及时、准确、完整地披露了定期报告和临时报告。

公司注重投资者关系管理工作，通过多种形式加强与投资者的沟通。公司设有专人专线接待投资者来电来访，解答投资者关心的问题；不定期走访机构投资者，进行深入沟通。完善独立董事及董事会专门委员会工作制度，协助其履行职责。制定了《投资者关系管理工作制度》，规范运作，在维护投资者利益的同时，树立了良好的资本市场形象。通过深入开展投资者关系管理，机构投资者对公司的认可度显著提高，机构持股比例大幅提高，改善了公司的股权结构。

公司严格按照《公司章程》中股东大会通知的相关规定，确保年度股东大会召开前 20 日以公告的方式通知股东，临时股东大会召开前 15 日以公告方式通知股东。必要时，股东大会采取网络投票方式，为投资者参与决策提供方便，充分保障投资者的决策参与权。2010 年公司召开了 4 次股东大会、18 次董事会会议、4 次监事会会议。其中董事会就年度报告、季度报告、银行借款、聘用审计机构、修改章程、股权收购、聘用高管、利润分配等 54 项议案进行了审议并通过。按照中国证监会、上海证券交易所关于定期报告披露工作的要求，顺利完成了定期报告的披露工作。发布临时公告 39 个，对股东大会、董事会、监事会决议公告、转让、收购股权、非公开发行、有限售条件的流通股上市流通、分红派息等事项进行了及时披露。

公司净资产由 1999 年底的 15.1 亿元迅速增长到 2010 年底的 52.06 亿元，上市期间累计实现净利润 38.58 亿元，累计分红 7.88 亿元，实现送股 3.48 亿股。公司与投资者充分分享公司发展成果。

公司社会影响力不断得到提升，荣获“北京市思想政治工作先进单位”、“首都文明单位标兵企业”、“沪深房地产上市公司品牌价值 TOP10”、“搜狐网最具影响力品牌企业”等荣誉称号。经“中国房地产 TOP10 研究组”评定，公司品牌价值升至 33.59 亿元。

#### 四、以人为本 倡导企业和员工共同发展

人才是企业生存、发展的基石。人的要素是企业生产各要素中最具有活力和创造力的要素。北京城建始终坚持以人为本，努力为职工提供良好的劳动环境，营造和谐的工作氛围，倡导简单而真诚的人际关系。规范民主管理，构建和谐劳动关系。公司认为职工队伍稳定、劳动关系和谐、民主管理健全是企业和谐稳定发展的基础。公司通过坚持和完善职工代表大会制度、落实和健全厂务公开制度、贯彻实施《劳动合同法》、定期开展职工思想分析等措施将以人为本的理念落到实处。

坚持和完善职工代表大会制度。深入推动和健全以职代会为主要形式的民主管理模式，2010年2月份，公司总部召开职工大会，充分履行报告、审议、述职、提案征集、答疑、反馈等民主职能，对领导班子和领导人员进行了民主测评。会后，针对收集到涉及经营开发、基础管理、职工福利的意见和建议10条，制订了整改计划，并列入行政和党委的折子工程，通过经理办公会和书记办公会督导落实。督促各单位召开职代会或职工大会，组织好民主评议和提案落实。各单位职代会期间共收集到涉及经营开发、基础管理、职工福利的意见和建议28条，职代会讨论决定重大问题2项。

落实和健全厂务公开制度。按照管理规范化的要求和厂务公开有关规定，公司进一步健全了厂务公开机制，将企业经营开发活动、薪酬方案改革、管理人员任用等事关企业发展和员工利益的重大事项第一时间进行公开，增强决策的透明度。在公开方式上，通过办公会、经营分析会、全体职工大会、职工座谈会、网络论坛等多种方式，让职工从不同层面、多种渠道熟知和了解企业经营发展的现状。

深入贯彻实施《劳动合同法》。公司认真研究解决《劳动合同法》实施过程中出现的新情况和新问题，不断强化劳动法律监督，建立规范的劳动关系，同时加强动态监管。

定期开展职工思想分析。结合实际，定期对职工思想动态进行分析，了解广大职工关心和关注的热点问题，切实解决职工心中的困惑和难题。

公司制订了《关于员工职业生涯规划工作的通知》、《人力资源管理暂行办法》、《关键岗位员工的强制休假和定期轮换制度》，制订了《关于执

行强制休假制度的通知》、《员工手册》、《竞业限制管理办法（试行）》，积极推行员工带薪休假制度。通过加强网络培训管理、举办房地产管理及投融资培训等措施，着力提高员工素质。组织青年员工进行职业生涯规划，引导员工与企业共同发展。

按照打造市场化、专业化高效团队的要求，制定了公司 2010~2014 年人力资源发展规划。加强专业队伍建设，建立专家型的系统队伍和权威型、专家型的中高层管理人员队伍。为管理团队的学习培训创造条件。公司总部和基层人员的选拔使用向基层和外埠倾斜，让基层和外埠成为人才成长的助推器。鼓励人才流动，促进人岗匹配。建立专业技术人员专家库，着力培养不同层次、不同专业、有社会影响力的专业人才。大力弘扬团队精神，倡导“善谋事、多干事、干成事”的务实作风，保持团结协作、奋发向上的精神状态，努力实现员工与企业的共同成长。

贯彻落实北京市《企事业单位职工（代表）大会工作程序规定》，维护好职工的合法权益。公司组织职工开展各种丰富多彩的文体活动，丰富职工的业余生活，增强了企业的凝聚力和员工的归属感。

### 五、服务至上 践行“服务客户是我们的宗旨”

尊重客户、理解客户、服务客户是北京城建一直坚持和倡导的理念，是公司生产经营工作的出发点和落脚点。

公司秉承“以客户为导向，全方位做好客户服务工作”的理念，在开发的小区中赢得了业主的广泛好评，为后续服务管理打下良好的工作基础。高效处理客户投诉，为客户提供满意服务。公司将客户服务具体工作实践于“明星工程”创建活动中，2010 年不断创新“明星工程”管理，在物业系统广泛推行 5S 标准化管理模式，将“明星物业小区”竞赛、检查、考核、评比融入到具体物业管理工作中，在实践中见成效。通过全年开展的 5S 管理模式的推行工作，各物业小区整体管理水平得以提升，初步实现了建设和谐、宜居社区的目标。北苑一区“望春园”表现突出，被评为 2010 年北京市优秀物业管理小区。

2010 年，公司以“建设和谐、宜居社区”为工作重点目标，根据开发小区现场具体工作需要及时调整人员及工作安排，安排专职员工负责通过驻场

定期检查与不定期抽查的方式监督、检查物业公司在日常工作中出现的具体问题；安排专职员工负责解决客户投诉以及协调售后维修保养相关工作。针对空置房看管、小区内环境等问题向物业公司发放整改通知单，限期整改后再进行循环复查，以保障将现场问题彻底解决。在监督、检查物业公司工作的同时，驻场工作人员召集数次会议重点协调物业公司与相关业务部门的沟通、衔接工作，确保项目入住前期的物业服务管理工作能够顺畅过渡，在新入住的小区中体现了较高的业主满意度，建设和谐、宜居社区工作初见成效。

公司从满足客户需求角度出发，在规划阶段引进物业顾问公司，针对业主入住社区后的各项便利性，统筹考虑，综合安排各项配套设施，关注细节，突出人性化设计，使方案规划及设计更贴近生活，使用便利，科学合理。努力通过引进优质的教育资源，追加建设投入，提高建设标准，改善办学硬件条件等措施，提高开发小区的教育配套设置的水平，以满足广大业主的需求。项目同时设置了邮局、菜市场、医疗、文化、体育等各项配套及预留了餐饮及其他业态的商业条件，以提高业主生活的便利性。

公司参与开发的首城国际中心项目建立了官方网站，拉近了开发商与业主之间的沟通距离。业主可通过官网及时了解项目新闻、项目最新动态等全方位的信息，业主反映的问题也能在官网得到及时解答。

通过开发多元化宜居节约型产品，使住宅产品与购房者家庭结构及生活方式变化相适应，具有可持续发展的生命力，对稳定区域内常住人口起到一定作用，有利于使本区域保持较为稳定的人文环境。

在满足社区内居民生活需要的基础上，提供合理的商业配套，扩大商业服务半径的外延，完善区域生活配套设施，改善周边区域商业及居住环境。

在宜居、实用、节能、贴心的原则下，配建满足生活需求的简单装修，在设计构思过程中，遵循以人为本，按照“四节一环保”（节能、节水、节地、节材、生态环保）原则满足住宅空间的合理布局和舒适性。

为促进公司整体开发水平的提升，公司以世华水岸项目为重点，开展了产品后评估工作。公司在研究客户需求和产品研发方面加大了力度，编制了设计管控标准，针对主要设备材料建立了资料数据库。通过以上措施，努力提高产品品质，为客户创造价值。

## 六、合作双赢 切实保障合作伙伴的权益

构建公开、透明、阳光操作的公司经营运行体制是公司一贯的追求。公司坚持实施落实《“阳光工程”实施细则》，坚持阳光决策、阳光采购、阳光管理和阳光监督。通过源头参与，对招投标、结算、资金使用、材料采购和工程管理等关键环节进行监控和管理，提升了企业经济管理效益。

公司制定了《房地产开发项目招标管理办法》、《房地产开发项目预决算与合同价款管理办法》，各项经营活动推行公开招投标，针对重点开发项目，普遍实施“阳光工程”，纪检部门参与重大招标活动，为公司经营效能和经营业绩的提升起到了保障和促进作用。

公司在项目建设过程中围绕“全过程、全方位设定合理成本、控制造价”来开展经营管理工作。通过严格的招投标制度，取得在市场上较低的竞争性价格，同时，并不以牺牲合作伙伴的经济利益为手段，在公开、公正的原则上着力增加一个透明性原则，公司的经营决策是在确保公司的利益的前提下突出“合理”二字，以此来充分调动各合作方（供应商、承包商）的管理积极性，使参建各方形成合力，力争合作双赢，以推动项目全面工作的顺利实施，并为公司的未来发展奠定良好的基础。

首先，在价格确定阶段，公司的决策者牢牢地把握住了市场要求，确定合理中标价和符合市场要求的价格调整方式，是项目与合作伙伴签订合同的指导思想。

公司确定了主要材料价格与市场价格挂钩，但保持让利幅度不变的价格调整方式。事实证明此决策是完全正确的，至 2008 年 9 月，北京市造价处发布《关于加强建设工程施工合同中人工、材料等市场价格风险防范与控制的指导意见》，明确了对市场风险承担的原则，与之前公司确定的原则完全相符。同时积极追踪市场价格变化，在与承包方达成共识的前提下，及时调整合同内容，如在外装由涂料改为墙砖时，修改合同为三方协议，提高总包服务费，增强总包对分包质量和安全的管理力度；在市场成交价格低于造价信息价格时，由公司采购钢筋降低成本，同时解决施工单位资金压力；通过种种措施，极大地调动了总包方经营管理的积极性，双方建立起一种和谐、合作的关系，保证了工程建设的顺利进行。

其次，项目建设过程中，适时分阶段进行工程预结算计量工作，既保护了合作伙伴的利益，也随时掌握项目的成本变化，为工程结算和工程款支付打下坚实基础。

为在分阶段了解工程成本，解决“结算难”的矛盾，公司设立了分阶段结算的原则。在地下结构完成时，对工程进行了预结算。在结构封顶阶段，分步骤完成主体结构结算。金额较大的设计变更和工程洽商随发生同步调整，人工、钢筋、混凝土等主材价格分期调整。经济洽商一旦完成，即作为阶段性支付工程款的依据。

第三，正视市场的重大变化，过程中做好市场调研和价格分析，与合作方共同承担风险，以获取双赢目标。

首城国际中心项目 A、D 区工程建设阶段，恰逢“奥运”，按照相关要求，工程全面停工，双方合同中以约定因停工所造成的损失的补偿办法，但对奥运前和奥运后人工、钢材、混凝土价格的巨大变化，以及市场价和“造价信息价格”的偏差估计不足。

公司调研了解市场价格变化，以事实为依据，多方讨论，最终确定取消总包单位在此期间的混凝土“让利”，将人工费由低限调整至中高限，双方达成理解，总包也主动撤销更高的结算要求，回归到“造价信息价格”为基准的大方向上。

通过以上做法，公司与合作伙伴团结合作，在竞争中创造价值，共同取得前所未有的盈利能力和市场竞争力，通过“竞合”，创造“双赢”，形成了和谐与竞争的美好统一，这是公司追求企业经营的最高境界。

在项目开发过程中试行分阶段进行工程预结算计量工作，为工程结算和工程款支付打下坚实基础，解决“结算难”的矛盾，极大地保护了建筑承包单位的利益。

## 七、倡导绿色环保理念 实现企业可持续发展

公司一直倡导绿色环保理念，也只有这样的产品才有生命力。公司总部成立了产品研发中心，负责这方面的产品研发和设计工作，所有开发项目的规划设计必须在设计过程中体现与贯彻这一理念。

公司在楼盘开发、设计、施工中采用新技术，力争做到降耗、低碳、环保。充分考虑环保理念，将小区绿化设计、景观设计、生态建设充分结合。雨水、中水收集重复使用，节水成效明显。

一是和谐规划。充分利用项目本身与周边环境的关系，尽量保护规划地块范围的原有绿色植被，在楼座布局、楼宇形态方面与周边建筑保持和谐共处的关系。比如，公司在花市枣苑项目的开发建设中，为保留一棵古树，不仅牺牲一个楼座，还直接投资 100 多万元，在园林专家指导下，采取技术措施，保护复壮千年酸枣王古树，使这棵高 14 米、粗围 4.5 米的古树返老还童，成为崇文区乃至北京市一处人文景观。花市枣苑项目深得周边居民和崇文区政府的好评，先后获得“首都文明社区”、“首都绿化社区”、“崇文平安社区”和“首都绿化美化花园式单位”等荣誉称号。

二是科学设计。公司在楼盘的开发设计中采用先进的工艺、技术，努力做到节能、降噪、绿色。

在降噪方面，方案阶段就考虑将水泵房、锅炉房、变电室、水箱间等配套用房设于地下车库，而非设在住宅主体的地下室，且紧邻电梯井设置辅助用房（如厨房、餐厅、卫生间）而非主要功能房间（如起居厅、卧室），充分规避设备运行时的噪声和振动对业主的影响。

在节能方面，有的开发项目采用太阳能生活热水系统，屋顶集中设置太阳能集热器，户内分设储水箱，减少非再生能源的消耗，减少因使用矿物燃料能源对空气环境造成的污染。全面采用先进的外墙外保温体系，冬季保温，夏季隔热，保持室内温度相对稳定，大大降低能耗。在满足照明质量的前提下，尽可能地选择高光效光源，在电梯厅、楼梯间、公共走道等处选择具有声光控功能的延时开关，实施照明节能。

在小区绿化方面，因地制宜的提高绿化率，公司所有开发项目的绿化率全部达到政府规定的标准。同时通过立体绿化，小品点缀等手段为业主打造一个舒适的家居生活空间。公司开发的世华泊郡项目获得了最佳园林景观楼盘，筑华年项目被新浪网评为“2010 年最宜居楼盘”。

三是绿色施工管理。施工合同中就明确提出安全文明施工管理目标条款，开发项目全部采用商品混凝土，大大减小城市噪音、粉尘和道路污染，减少施工现场脏乱差现象。

四是以人为本的客户服务理念。以“营造健康环境、创建精美工程、提供满意服务”为质量方针，从满足客户需求角度出发，在规划阶段提前引进物业管理顾问公司，在方案阶段提前考虑业主入住社区后的各项便利性，统筹考虑，综合安排各项配套设施，关注细节，突出人性化设计，使方案规划及设计更贴近生活，科学合理，努力打造宜居社区。比如，在交通组织上，车辆从小区入口就近出入车库，社区内真正实现人车分流，为老人和儿童在小区中的休闲和娱乐提供了安全保障，使小区的景观环境及居住的幸福感得到进一步的增强。

在房地产业以外，公司于 2008 年 6 月和北京城建道桥建设集团有限公司共同发起设立，以环保项目投资、公共基础设施投资为主业的北京城建环保投资发展股份有限公司（以下简称“环保公司”），注册资本金 1 亿元，公司持有 55% 的股份，进入水务环保投资建设新领域。先后投资建设并运营南昌青山湖、安徽绩溪等三个污水处理厂，截止 2010 年底，环保公司已投资建设运营的污水日处理规模达到 18 万吨，为社会的环境保护和可持续发展贡献力量。

#### 八、存在的不足和未来发展展望

2010 年，公司在取得良好业绩的同时，经营中还存在一些困难和问题：一是房地产调控新政频繁出台，市场形势愈加复杂多变。公司将进一步加强市场和政策的研究，不断提高驾驭市场、防范风险的能力。二是公司精细化管理力度近年来不断加大，但与行业先进企业相比仍有一定差距。公司将进一步加强产品研发力度，严格成本控制，加快项目周转，不断提高做产品的能力。

2011 年，公司将以发展战略为指导，围绕“推动公司持续、健康、快速发展”这个中心，抓住三个关键环节，深化四个管理模式，加大三个方面的研究，处理和解决四个方面的矛盾，实现低成本扩张、高效化开发的新局

面，实现“股东、员工和客户价值的统一”，让利益相关者共享公司发展成果！

#### 八、公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

## 第七章 股东大会情况简介

### 一、年度股东大会情况

2010 年 6 月 18 日, 公司召开了 2009 年年度股东大会。会议审议通过了 2009 年董事会工作报告、2009 年监事会工作报告、2009 年财务决算报告、2009 年利润分配及资本公积转增方案。有关决议公告刊登于 2010 年 6 月 19 日《中国证券报》、《上海证券报》。

### 二、临时股东大会情况

1、2010 年 3 月 23 日, 公司召开 2009 年第一次临时股东大会, 审议通过了关于修订《募集资金管理办法》的议案、关于终止、修订公司与北京城建集团有限责任公司关联交易协议的议案、关于收购北京世纪鸿城置业有限公司 45% 股权的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 3 月 24 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2010 年 9 月 21 日, 公司召开 2009 年第二次临时股东大会, 审议通过了关于修改公司章程的议案、关于托管北京城建房地产开发有限公司的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 9 月 27 日《中国证券报》、《上海证券报》。

3、2010 年 12 月 24 日, 公司召开 2009 年第三次临时股东大会, 审议通过了关于延长 2009 年度非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案、关于北京城建集团有限责任公司与公司签订非公开发行附条件生效的股份认购合同的议案、关于修改 2009 年度非公开发行股票预案的议案、关于提请股东大会延长授权董事会全权决定和办理本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案、关于聘用公司 2010 年度审计机构的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 12 月 25 日《中国证券报》、《上海证券报》。

## 第八章 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### 1、房地产市场回顾与展望

2010 年年初以来，中国房地产市场经过了两轮较大力度的调控。1 月份，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；4 月份，国务院又发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求遏制房价过快上涨，实行更为严格的差别化住房信贷政策。9 月底，国家有关部委分别出台措施掀起了房地产市场第二轮调控，严令各地方政府必须立即研究制定“国十条”实施细则。两轮调控彰显了中央政府遏制投机投资性购房需求、防止房价过快上涨的决心。

2010 年，房地产投资意愿高涨，公司认为一方面是 2009 年市场房屋交易量的大幅增加，消化了房地产企业手中的大量存货，市场中可供销售的房屋总量不足；另一方面，经过 2009 年宽松的货币政策和房屋交易量大幅增加，企业手中获得了较为充裕的资金，拿地意愿较高。

2010 年中央经济工作会议指出，2011 年宏观经济政策的基本取向要积极稳健、审慎灵活；把稳定价格总水平放在更加突出的位置，保持经济平稳较快发展，促进社会和谐稳定。2011 年 1 月 26 日，国务院召开常务会议，宣布八条政策措施（简称“国八条”），以巩固前期房地产调控效果，促进房地产市场健康发展。随后，各地方政府也纷纷出台了相关细则，北京市政府在 2 月 16 日正式公布贯彻“国八条”的“京十五条”，中央银行也在春节过后首次加息，全国范围内开始了新一轮的房地产调控。

展望 2011 年房地产市场，公司认为将呈现以下特点：一是货币政策基调由适度宽松调整为稳健；二是房地产市场环境从紧从严，限购限贷政策仍将继续；三是保障性住房建设力度加大，公租房提升至国家新战略；四是房地产税改革试点加快推进。这将对市场产生较大影响，不排除在整体稳定的情况下出现阶段性和局部的波动。但基于以下因素，我们对 2011 年房地产市场保持谨慎乐观的态度。

(1) 2011 年，全球经济仍处于缓慢复苏过程。十一届全国人大四次会议上，国务院总理温家宝在政府工作报告中指出，2011 年中国经济增长目标为 8.0%，低于 2010 年水平。房地产业作为经济支柱性产业与经济发展息息相关，中国经济的持续健康发展，离不开房地产业的强力支持。所以，尽管短期内行业可能面临一定波动，但中长期发展依然坚定看好。

(2) 住房保障体系建设将进一步加快。2011 年规划新开工建设 1000 万套保障性住房，预计年底将新增 600 万套城镇住房，约 3.6 亿平方米，预计 2011 年全年保障性住房完成投资大约为 1.3 万亿元，这将较大幅度地拉动房地产开发投资。

(3) 城镇化建设将发挥重要的带动作用。2010 年中央经济工作会议提出，要积极稳妥推进城镇化，合理确定大中小城市和小城镇的功能定位、产业布局、开发边界，形成基本公共服务和基础设施一体化、网络化发展的城镇化新格局。城镇化的推进将直接和间接地带来城镇住房需求的增加，这也为房地产业的发展开拓了广阔的空间。

## 2、公司的主要优势

(1) 高效的团队执行力。公司不断健全法人治理结构治理制度，建立了高效化的二级治理架构，以优秀的军旅文化和学院派文化形成强大的凝聚力和执行力，保证了公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。

(2) 较强的战略管理能力。面对行业多变的发展形势，公司按照发展规划，形成了房地产、投资、环保、物业经营四大发展板块。总部把工作重点放在了“管公司、管资金和管品牌”三大方面，子公司在具体经营中享有充分的自主权，可有效地突破管理规模瓶颈，实现公司的持续快速发展。

(3) 优质的可持续发展资源。公司具备多元化的土地拓展能力，除了市场“招拍挂”以外，还通过股权收购、合作开发、土地一二级开发联动等方式灵活地获取土地，为公司带来优质的发展资源。截至报告期末，公司拥有可结算资源 129.54 万平方米，具备较好的成本优势、区域布局和产品结构，为公司未来可持续发展奠定了基础。

(4) 强大的产业链及资源优势。大股东北京城建集团拥有“房地产开发、工程总承包、建筑施工、设计咨询四大板块，构成了自主完整的产业链。不仅如此，北京城建集团发展过程中积聚的资金、人才、管理、品牌等资源，形成了公司得天独厚的集成优势。

(5) 持续提升的品牌影响力。公司坚持“品质·人生”的品牌理念，致力于为消费者提供高性价比的产品，赢得了较高的品牌认同度和满意度。报告期内，公司荣获“首都文明单位标兵企业”、“沪深房地产上市公司品牌价值 TOP10”等荣誉称号。经“中国房地产 TOP10 研究组”评定，公司品牌价值升至 33.59 亿元。

### 3、报告期内公司总体经营情况

2010 年，公司管理层积极应对市场变化，圆满完成了各项工作任务。截止报告期末，公司总资产 179.51 亿元，归属母公司股东的权益 52.06 亿元。报告期内，公司实现营业收入 46.46 亿元，同比增长 35.14%；营业利润 18.49 亿元，同比增长 54.40%；归属母公司股东净利润 12.01 亿元，同比增长 41.32 %。

#### (1) 房地产板块

公司销售业绩创造新纪录。2010 年 4 月份后，市场形势急转而下，公司根据市场形势变化，大力推动项目入市开盘，最大限度保证了公司的现金流。8、9 月份后，市场形势逐渐回暖，公司又及时调整了销售价格和策略，取得了良好的销售业绩，为历年来最好。报告期内实现销售合同额 64.21 亿元，比去年同期增长 33%；实现销售回款 66.33 亿元，比去年同期增长 32%。首城国际项目保持畅销势头；世华水岸项目在热销中临近清盘；北苑南区（筑华年）项目、清河营 4#地（世华泊郡）开盘冷市不冷，获得众多客户追捧；重庆熙城项目开盘当日，首批房源即告售罄。

公司土地拓展取得新突破。2010 年，公司认真研究土地拓展模式，密切关注土地市场变化，积极推进土地拓展工作，购置土地规划建筑面积 125.77 万平方米，比去年同期增长 80%，为历年来土地购置面积最多的一年。一是通过投标方式获得小营项目两期二级土地开发权，二是通过竞买

获得成都市双流县项目的土地二级开发权，三是通过收购世纪鸿城公司股权增加了二级开发土地，青岛黄岛项目也正式启动。

### 新增二级土地项目列表

序号	项目名称	项目位置	规划面积 (万m <sup>2</sup> )	规划用途	备注
1	小营一期	海淀区清河镇	28.12	居住及配套	
2	小营二期	海淀区清河镇	23.73	居住及配套	
3	成都东升	成都市双流县	60.44	居住及配套	
4	清河营 4#地	来广营乡清河营村	13.48	居住及配套	按股权计
	合计		125.77		

公司二级开发项目建设成效显著。2010 年上半年，公司狠抓前期手续办理工作，长阳 4#地（徜徉集）、清河营 4#地（世华泊郡）、北苑南区（筑华年）、重庆熙城、宣武公建等项目如期开工。下半年，公司不断加强总控计划管理，全力推动项目工程进展，提前完成了年初的开复工计划，实现了深度建设的目标。报告期内，公司开复工突破 160 万平方米，为历年来建设规模最大的一年。

### 二级开发项目列表

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (公顷)	规划面积 (万m <sup>2</sup> )	规划用途	备注
1	首城国际	广渠路 36 号	23.7	46	居住及配套	50%股权
2	清河营 4#地	来广营乡清河营村	32	30.7	居住及配套	
3	北苑南区	朝阳区北苑南区	10.14	20.93	居住及配套	
4	宣武公建	西城区骡马市大街	0.65	1.8	商业金融	
5	长阳 4#地	房山区长阳镇	29	36.4	居住及配套	
6	小营一期	海淀区清河镇	17.61	28.1	居住及配套	
7	小营二期	海淀区清河镇	14.79	23.7	居住及配套	
8	重庆熙城	重庆九龙坡区西彭镇	13.34	31.6	居住及配套	
9	成都东升	成都双流县	20.13	60.44	居住及配套	
10	青岛黄岛	青岛	1.60	1.65	居住	
11	世华水岸	丰台区石榴庄	51.70	21.06	居住及配套	
	合计		214.66	302.38		

公司一级开发项目扎实推进。小营项目完成土地一级开发并获取二级开发权；望坛项目取得了建设用地规划许可证，确定了规划方案，目前正在积极准备拆迁工作；东坝项目控规具备了政府收储和二级开发条件；动感花园项目取得了土地一级开发延期批复和项目土地重新核准批复。

### 一级开发项目列表

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (公顷)	规划面积 (万 m <sup>2</sup> )	规划用途
1	动感花园	朝阳区来广营乡	10.58	12.4	居住及配套
2	望坛危改	崇文区永外地区	47.5	98.6	居住及配套
3	东 坝	朝阳区东坝地区	8.08	14	居住及配套
	合 计		66.16	125	

### (2) 投资板块

报告期内，公司先后完成了五棵松公司 25%股权、城建中稷公司 40%股权的转让，确认投资收益 4.4 亿元。积极调整子公司股权结构，收购世纪鸿城公司 45%股权和成都地产公司 15%股权，出资 550 万元对青岛市京城房地产公司进行了增资，合并了重庆地产公司和重庆尚源公司。

截止报告期末，公司对外股权投资额 7.2 亿元，实现投资收益 6.3 亿元。其中，国信证券目前正在积极推进上市进程；锦州银行正式启动了上市工作；中科招商所投资的钢研高纳、数码视讯、广州杰赛等多家企业已在中小板、创业板上市，南京微创也在积极筹划创业板上市；国奥投资公司实现了从项目建设到开发经营的战略转变，先后投资设立了多家参控股公司，品牌影响不断扩大；北科建集团去年在土地开发、园区建设、拓展融资、投资整合等方面取得较好成绩。

### (3) 环保板块

环保公司成功中标山东禹城污水处理 BOT 项目，顺利通过河南玉川污水处理厂 BOT 项目招标资格预审。安徽绩溪、宁国项目和河北大城项目正式投入运营，营业收入超过预期；江西青山湖项目完成升级改造；安徽巢湖项目竣工，进入生物调试阶段。

#### (4) 物业经营板块

公司不断加大经营性物业整合力度，积极提高服务水平，经营性物业管理日益规范。累计出租物业面积 10.44 万平方米，租金收入 4500 万元，保持逐年上升趋势。

#### (5) 企业管理方面

公司内控管理模式逐渐完善。认真梳理各业务板块的管理制度和工作流程，理顺了管理关系；强化激励与约束，不断完善绩效考核体系，初步形成鼓励二级公司做强做大的有效机制。公司基础管理不断增强，可持续发展环境进一步优化。

### 4、报告期内分项经营情况

#### (1) 主营业务范围：房地产开发、销售。

##### A、主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

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 (%)
行 业						
房地产	463,421.14	271,278.75	41.46	34.90	35.21	减少 0.14 个百分点
污水处理	1199.11	698.03	41.79	335.90	494.93	减少 15.56 个百分点
<b>合计</b>	<b>464,620.25</b>	<b>271,976.78</b>	<b>41.46</b>	<b>35.14</b>	<b>35.94</b>	<b>减少 0.35 个百分点</b>
产 品						
房屋销售	454,905.62	268,958.92	40.88	35.17	36.16	减少 0.43 个百分点
污水处理	1199.11	698.03	41.79	335.90	494.93	减少 15.56 个百分点
其他	8,515.52	2,319.83	72.76	21.86	-25.32	增加 17.22 个百分点
<b>合计</b>	<b>464,620.25</b>	<b>271,976.78</b>	<b>41.46</b>	<b>35.14</b>	<b>35.94</b>	<b>减少 0.35 个百分点</b>

##### B、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	461,781.59	35.94
重庆	1,987.59	-48.38

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
安徽	851.07	209.38
河北	348.03	-
合计	464,620.25	35.14

公司的房地产业务目前主要分布于北京、重庆等地区，污水处理业务主要分布在安徽、河北地区。

### (2) 主要供应商、客户情况

报告期内，公司前五名供应商合计采购金额 81,776.73 万元，占全年采购金额的 40.96%。

报告期内，公司前五名客户合计的销售额 2,989.32 万元，占全年销售金额的 0.47%。

### (3) 报告期资产构成同比变动情况

单位：万元

项目	2010 年		2009 年		期末比期初占总资产的比重的变动数	变动原因
	金额	占总资产比重 (%)	金额	占总资产比重 (%)		
总资产	1,795,102.53	100	1,505,827.36	100		项目投入增加
货币资金	256,428.11	14.28	194,105.37	12.89	1.39	正常经营变化
应收款项	75,381.19	4.2	73,817.58	4.9	-0.7	正常经营变化
投资性房地产	35,594.51	1.98	37,268.22	2.47	-0.49	正常经营变化
存货	1,150,075.55	64.07	848,000.05	56.31	7.76	项目投入增加
长期股权投资	158,658.19	8.84	120,346.17	7.99	0.85	正常经营变化
固定资产	6,948.18	0.39	6,335.18	0.42	-0.03	正常经营变化
短期借款	53,000.00	2.95	40,000.00	2.66	0.29	增加银行借款
长期借款	210,300.00	11.72	192,000.00	12.75	-1.03	增加银行借款
应付债券	138,381.62	7.71	138,090.91	9.17	-1.46	正常经营变化

### (4) 报告期部分损益项目同比变动情况

单位：万元

项目	2010 年	2009 年	变动金额	变动原因
营业费用	13,314.47	8,072.06	5,242.41	销售代理费增加
管理费用	19,398.53	15,654.06	3,744.47	公司业务规模扩展
财务费用	2,606.84	-2,738.88	5,345.72	增加利息支出和资本化
所得税	43,966.83	29,263.01	14,703.82	损益变化

(5) 报告期现金流量表数据同比变动情况

单位：万元

项目	2010 年	2009 年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金净增加额	21,073	170,472	-149,399	项目投入增加
投资活动产生的现金净增加额	29,577	-29,683	59,260	被投资单位出售
筹资活动产生的现金净增加额	11,673	-69,963	81,636	增加借款
现金及现金等价物的净增加额	62,323	70,826	-8,503	项目投入增加

(6) 公司主要控股子公司经营情况和业绩分析

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	资产规模	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	北苑家园、北苑南区、清河小营	65,000.00	417,419	26,055
北京城建重庆地产有限公司	房地产开发经营	西彭	12,000.00	37,662	101
北京汇和房地产开发有限公司	房地产开发经营	世华国际中心	2,980.00	59,332	42
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	花市枣苑	3,000.00	27,075	103
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发经营	动感花园	1,000.00	26,545	-116
北京城建纵横文化传媒有限公司	广告代理业	广告	100.00	6	0
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	东坝、望坛	20,000.00	18,247	-876
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	广渠路 36 号地	10,000.00	571,244	44,016
北京城建环保投资发展股份有限公司	污水处理	污水处理厂	10,000.00	22,716	611

北京世纪鸿城置业有限公司	房地产开发经营	来广营 4 号地	5,000.00	241,911	-656
北京城建兴合房地产开发有限公司	房地产开发经营	骡马市大街	5,000.00	20,531	-71
北京城建兴泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	徜徉集	5,000.00	173,617	-1094
北京城建成都地产有限公司	房地产开发经营	东升乡	5,000.00	61,204	-2614
青岛市京城房地产公司	房地产开发经营	黄岛	1,050.00	1,966	-104
北京城建兴达投资开发有限公司	房地产开发经营	北七家	1,000.00	658	-430

## 5、经营中的困难和问题

(1) 房地产调控新政频繁出台，市场形势愈加复杂多变。公司将进一步加强市场和政策的研究，不断提高驾驭市场、防范风险的能力。

(2) 公司精细化管理力度近年来不断加大，但与行业先进企业相比仍有一定差距。公司将进一步加强产品研发力度，严格成本控制，加快项目周转，不断提高做产品的能力。

## 6、公司 2011 年经营规划

2011 年，公司将围绕“推动公司持续、健康、快速发展”这个中心，紧紧抓住“融资、拿地、做产品”三个关键环节，继续培育和深化具有公司特色的“投融资管理、土地拓展管理、品牌管理、内部管控”四个管理模式，加大政策、市场、产品三个方面的研究，处理和解决“定向增发与市场政策变化、资金缺口与公司快速发展、管理及人才与公司快速发展、主业及产品与市场变化”四个方面的矛盾，确保全面完成 2011 年各项工作任务，实现低成本扩张、高效化开发的新局面。

### (1) 房地产板块

全年计划实现开复工面积 181 万平方米，其中新开 66 万平方米，竣工 6.6 万平方米；房屋销售面积 37 万平方米。加快推进动感花园项目一级开发进程，尽快入市交易并努力获得二级开发权；东坝项目年内实现回款；望坛项目起步区拆迁取得实质性进展。

切实加大土地拓展力度，积极介入小城镇开发、新城建设和保障房建设，以合理的价格获取优质土地资源。密切跟踪北京地区土地项目，继续跟进天津、西安、成都等地项目，力争获得突破性进展。

进一步加大销售和融资力度，确保满足公司资金需求。一是加大首城国际、长阳 4#地（徜徉集）、清河营 4#地（世华泊郡）、北苑南区（筑华年）、重庆熙城、世华水岸、小营、青岛黄岛等项目销售力度，尽快实现资金回笼。二是密切关注融资市场和政策变化，一旦出现转机即全力推进定向增发工作。三是努力寻求与房地产基金、信托公司合作，积极探索与境外投资机构合作，解决开发项目前期资金问题。

### （2）投资板块

加强现有投资项目管理，密切跟进国信证券、锦州银行及中科招商所投项目的上市进程。加大资本市场、证券市场、行业政策及公司股票的研究力度，进一步完善投资项目论证、投资项目后评估、投资决策责任制等制度，完善有公司特色的投资管理模式。年内投资二到四个项目，重点关注“准上市企业”和发展潜力大的企业。

### （3）环保板块

加大环保投资领域的研究力度，积极培养、引进管理和技术人才，强化运营项目管理能力。谋求与业内优秀企业合作，加强水务环保市场拓展，尽快实现做强做大的目标。

### （4）经营性物业板块

积极整合现有物业资源，提高现有资产的利用率。稳步增加经营性物业持有规模，合理规划业态和功能，提高经营性物业管理水平。

### （5）企业管理

继续深化具有公司特色的管控模式，推动公司实现管理转型。强化激励与约束机制，完善两级公司绩效考核体系，逐步培养年开发规模超 100 万平方米的子公司。

加大产品研发力度，提高产品科技含量。加大品牌管理研究力度，完善公司品牌管理模式。大力推行全面预算管理和资金管理，严格控制各项成本，不断提升提高公司运营能力和做产品的能力。积极履行企业社会责任，追求股东、员工和客户价值统一，共享公司发展成果。

## 7、未来发展风险因素及采取的对策和措施

### （1）政策风险方面

国家不断加大房地产市场调控力度，并已经形成常态。每一次调控都对行业的发展趋势和竞争格局造成影响。为此，公司需要高度关注宏观政策动向，加大政策研究力度，有预见性地开展工作，准确应对调控所带来的市场新变化。

### （2）市场风险方面

随着市场经营环境的日益规范，房地产行业的日趋成熟，加速了中国房地产企业的分化，一大批战略清晰、专业化的房地产企业迅速发展壮大，行业集中度不断提高。房地产行业的激烈竞争使公司保持持续快速增长的难度加大。对此，公司一是继续加大土地拓展力度。积极介入小城镇建设、新城建设和保障房建设，加大二三四线城市投资，提高市场占有率和产品覆盖率；二是以实现精细化管理为重点，加大产品研发力度，提高公司做产品的能力；三是要加快项目前期手续办理速度，加大楼盘销售力度，提高项目运作周转率。四是在做强做大房地产主业的同时，积极稳妥的发展投资、环保和物业经营板块，形成多业绩支撑平台。

### （3）业务经营风险方面

房地产开发行业建设周期长、涉及行业广、合作单位多，并且要接受多个政府部门的监管，如果在某个开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。公司将运用多年积累的丰富的开发经验，进一步完善项目开发与建设的质量控制体系，充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

### （4）财务风险方面

房地产作为典型的资金密集型行业，具有资金投入大、回收周期长、变现能力差的特点。受国内宏观调控的影响，金融政策不断收紧，财务风险已经成为房地产企业迫切需要解决的问题。为此，公司一是努力构建多元化融资平台，降低间接融资比重，改善公司资本结构，合理降低资产负

债率。二是注重目标效益，加大成本管理控制力度。三是加强资金管理和预算管理，加大资金内部调配力度，提高资金的使用效率。

## 二、公司投资情况

报告期内公司股权投资额为 72,490 万元，比上年增加 62,533.40 万元，增加的比例为 628.06%。

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
北京城建兴泰房地产开发 有限公司	房地产	100	注册资本 5000 万元，报告期内公司出资 5000 万元投资设立该公司，占该公司 100%股权。
北京城建成都地产有限 公司	房地产	66	注册资本 5000 万元，报告期内公司出资 3300 万元投资该公司，占该公司 66%的股权。
青岛市京城房地产公司	房地产	100	注册资本 1050 万元，报告期公司出资 1050 万元投资该公司，占该公司 100%股权。
禹城东郊城建污水处理 有限公司	污水处 理	100	注册资本 1000 万元，报告期内公司出资 1000 万元投资设立该公司，占该公司 100%股权。
锦州银行股份有限公司	金融业	3.446	注册资本 37.72 亿元，报告期公司出资 2.6 亿元投资该公司，占该公司 3.446%股权。
北京华原兴业房地产经 纪有限公司	房地产 中介	40	注册资本 100 万元，报告期内公司出资 40 万元投资设立该公司，占该公司 40%股权。
北京世纪鸿城置业有限 公司	房地产	100	注册资本 5000 万元，报告期内公司出资 3.61 亿元收购该公司 45%股权，收购完成后占该公司 100%股权。

### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、非募集资金项目情况

#### (1) 北苑家园

公司投资 697,632.03 万元投资该项目，项目已基本建设完毕，大部分区块已交付使用。该项目销售工作已进入收尾阶段，截至报告期末已累计实现销售收入 89 亿元。

#### (2) 首城国际

公司投资 477,604.91 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段,部分区块已交付使用。该项目收益为本报告期公司利润的来源之一,截至报告期末已累计实现销售收入 27 亿元。

(3) 北苑南区

公司投资 72,713.49 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段。该项目目前预售状况良好。

(4) 世华泊郡

公司投资 228,318.11 万元投资该项目,项目正处于建设阶段。该项目目前预售状况良好。

(5) 尚源熙城

公司投资 26,208.06 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段。该项目目前预售状况良好。

(6) 动感花园

公司投资 14,128.16 万元投资该项目,项目尚处于一级开发阶段。

(7) 长阳项目

公司出资 163,679.13 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段。。

(8) 东升项目

公司投资 58,051.38 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段。

(9) 东坝项目

公司出资 14,671.89 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段。

(10) 望坛项目

公司投资 1,647.50 万元投资该项目,项目尚处于前期开发阶段。

(11) 骡马市商业

公司投资 19,596.69 万元投资该项目,项目尚处于建设阶段。

**三、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响**  
报告期内,公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

## 四、董事会日常工作情况

### 1、董事会会议情况及决议内容

2010 年董事会会议召开了 18 次，具体情况如下：

(1) 2010 年 1 月 18 日，公司召开了第四届董事会第十一次会议，会议审议通过了关于设立公司开发长阳项目的议案、关于公司与中信银行北京市世纪城支行合作办理世华水岸按揭业务的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 1 月 20 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(2) 2010 年 1 月 22 日，公司召开了第四届董事会第十二次会议，会议审议通过了关于公司向民生银行申请叁亿元信用贷款的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 1 月 26 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(3) 2010 年 3 月 4 日，公司召开了第四届董事会第十三次会议，会议审议通过了关于终止、修订公司与北京城建集团有限责任公司关联协议的议案、关于调整董事会预算委员会人员组成的议案、关于收购北京世纪鸿城置业有限公司 45% 股权的议案、内幕信息及知情人管理制度、年报信息披露重大差错责任追究制度、对外信息报送和使用管理制度、关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 3 月 5 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(4) 2010 年 3 月 24 日，公司召开了第四届董事会第十四次会议，会议审议通过了 2009 年总经理工作报告、2009 年年度报告及摘要、2009 年财务决算报告、2009 年利润分配方案、2009 年社会责任报告、关于公司内部控制的自我评估报告、关于窦金山先生不再担任公司总建筑师的议案、2009 年董事会工作报告、关于调减公司 2009 年度非公开发行股票方案中募集资金总额及取消使用 3 亿元募集资金补充流动资金的议案、关于修改《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性报告》的议案、关于修改《2009 年度非公开发行股票预案》的议案、关于收购北京城建远东地产投资有限公司所持北京建城成都地产有限公司 15% 股权的议案、关于强佑公司拟以清河新城部分商业用房折抵盛弘基公司股权转让剩余欠款

的议案、关于建立实施企业年金制度的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 3 月 26 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(5) 2010 年 4 月 23 日，公司召开了第四届董事会第十五次会议，会议审议通过了 2010 年第一季度报告、关于聘任范亚斌先生为公司副总经理的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 4 月 24 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(6) 2010 年 5 月 17 日，公司召开了第四届董事会第十六次会议，会议审议通过了关于公司向广发银行申请伍亿元信用授信的议案、公司向光大银行申请伍亿元信用授信的议案。

(7) 2010 年 6 月 18 日，公司召开了第四届董事会第十七次会议，会议审议通过了关于对青岛市京城房地产公司增资的议案。

(8) 2010 年 7 月 7 日，公司召开了第四届董事会第十八次会议，会议审议通过了关于向江西江南信托股份有限公司申请贰亿元信托贷款的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 7 月 9 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(9) 2010 年 7 月 19 日，公司召开了第四届董事会第十九次会议，会议审议通过了关于参加四川绵阳仙海湖项目国有建设用地使用权拍卖的议案。

(10) 2010 年 8 月 5 日，公司召开了第四届董事会第二十次会议，会议审议通过了关于公司向建设银行北京北环支行申请六亿元贷款的议案。

(11) 2010 年 8 月 11 日，公司召开了第四届董事会第二十一次会议，会议审议通过了 2010 年半年度报告及摘要、关于托管北京城建房地产开发有限公司股权的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 8 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(12) 2010 年 9 月 3 日，公司召开了第四届董事会第二十二次会议，会议审议通过了关于修改公司章程的议案、关于召开 2010 年第二次临时

股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 9 月 4 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(13) 2010 年 9 月 14 日, 公司召开了第四届董事会第二十三次会议, 会议审议通过了关于北京城建兴华地产有限公司参加北京市海淀区小营居住及商业金融项目 (D1、C6—C8 地块) 投标的议案。

(14) 2010 年 10 月 11 日, 公司召开了第四届董事会第二十四次会议, 会议审议通过了关于北京城建环保投资发展股份有限公司公开竞标山东省禹城市第二污水处理厂 BOT 项目的议案、关于重庆地产公司吸收合并尚源公司的议案、关于参加重庆市两江新区人和组团 I1—4 号地项目竞买的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 10 月 12 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(15) 2010 年 10 月 28 日, 公司召开了第四届董事会第二十五次会议, 会议审议通过了 2010 年第三季度报告。有关决议公告刊登于 2010 年 10 月 29 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(16) 2010 年 11 月 5 日, 公司召开了第四届董事会第二十六次会议, 会议审议通过了关于参加北京市海淀区小营居住项目二期投标的议案、关于放弃对北京城建中地房地产顾问有限公司增资的议案。

(17) 2010 年 11 月 24 日, 公司召开了第四届董事会第二十七次会议, 会议审议通过了关于参加重庆市沙坪坝区西永大学城项目用地竞买的议案、关于聘用公司 2010 年度审计机构的议案、关于延长 2009 年度非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案、关于北京城建集团有限责任公司与公司签订非公开发行附条件生效的股份认购合同的议案、关于修改 2009 年度非公开发行股票预案的议案、关于提请股东大会延长授权董事会全权决定和办理本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案、关于召开 2010 年第三次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 11 月 25 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(18) 2010 年 12 月 29 日, 公司召开了第四届董事会第二十八次会议, 会议审议通过了关于成都项目调整宗地位置的议案、关于东坝三岔河

村南仓库（钢材场）土地申请入市交易的议案。有关决议公告刊登于 2010 年 12 月 31 日《中国证券报》、《上海证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 根据 2010 年第一次临时股东大会决议，公司修订了《募集资金管理办法》；与北京城建集团有限责任公司重新签署《工程协作协议》，同时公司终止与集团签订的《综合服务协议》和《外经外贸合作合同》；完成了对北京世纪鸿城置业有限公司 45%股权的收购。

(2) 根据 2009 年年度股东大会决议，实施了 2009 年利润分配及资本公积金转增方案，于 2010 年 8 月 13 日向全体股东派发了现金股利 1 元并实施每 10 股转增 2 股。

(3) 根据 2010 年第二次临时股东大会决议，公司修改了《公司章程》；与北京城建房地产开发有限公司重新签订了托管协议。

(4) 根据 2010 年第三次临时股东大会决议，公司延长了 2009 年度非公开发行股票决议有效期并调整发行底价，修改了 2009 年度非公开发行股票预案，与北京城建集团有限责任公司签订了非公开发行附条件生效的股份认购合同，聘用信永中和会计师事务所为公司 2010 年度审计机构。

## 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

公司第四届董事会下设的审计委员会由两名独立董事和一名外部董事组成，其中独立董事担任审计委员会主任，公司制订了《审计委员会工作规程》。

在 2010 年度审计过程中，审计委员会根据《审计委员会工作规程》积极开展工作，与年审注册会计师召开了多次沟通会，对年报相关问题进行了充分沟通，并督促年审注册会计师严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成。审计委员会对 2010 年度审计工作总结如下：

### (1) 制定审计工作安排

2010 年 12 月 10 日，在会计师事务所进场审计前公司审计委员会与会计师事务所进行了沟通，制定了 2010 年度报告编制工作计划。经审计委员会和会计师事务所协商，共同确定了公司 2010 年审计工作安排。

#### (2) 审计过程

2011 年 1 月 10 日--3 月 20 日，会计师事务所共派出 15 人，分 4 个项目小组对公司总部和各子公司全面开展审计工作。

在审计期间，会计师事务所对收入与成本的确认、存货的确认、应交税费的确认、往来款的清理及认定、关联方关系及其交易的确认与核对、大额对外投资等重大资本运作实现的处理及诉讼、担保、抵押等事项进行了重点审计。会计师事务所也就审计过程中重点审计事项与审计委员会进行了充分的沟通。

2011 年 3 月 11 日，会计师事务所按照总体审计安排出具了初审意见，审计委员会与会计师事务所就审计过程中发现的问题进行了沟通，同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2010 年度报告。2011 年 3 月 22 日，审计委员会在审阅了财务会计报表后出具了书面审阅意见，同意将审阅后的财务会计报表提交董事会审核。

2011 年 3 月 23 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告及相关报告。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

提名与薪酬委员会对 2009 年年度公司高级管理人员的薪酬进行了考核，认为公司高级管理人员 2009 年度在公司治理和经营管理各项工作中，勤勉尽责地完成了各项工作，2009 年度薪酬严格参考了公司业绩考核指标，并根据规定发放了相关薪酬。

#### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司建立了《对外信息报送和使用人管理制度》，规范了向外部单位或个人报送信息的管理，加强内幕信息的保密工作，以维护信息披露的公平。

#### 6、董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对建立健全并有效实施内部控制负全面责任，将在公司已建立的一套比较完整的内控体系基础上，根据法律法规和经营管理需要不断完善内控制度，以保证公司经营管理合法合规、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。董事会审计委员会负责督导企业建立健全内部控制体系，监督内控制度的有效实施。

#### 7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司经过自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司建立了《内幕信息知情人管理制度》，加强了内幕信息保密工作，针对定期报告等事项进行严格的登记备案工作，以维护信息披露的公平。

### 五、公司前三年分红情况：

单位：万元

分红年度	现金分红的数额（含税）	当年归属于母公司所有者的净利润	比率（%）
2007 年	7,410	31,730	23.35
2008 年	3,705	32,616	11.36
2009 年	7,410	84,997	8.72

### 六、利润分配或资本公积金转增预案

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，2010 年度母公司实现净利润为 844,609,769.51 元，加上年初未分配利润 786,222,246.33 元，减去本年分配现金股利 74,100,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10%提取法定盈余公积

84,460,976.95 元，年末可供股东分配的利润为 1,472,271,038.89 元。

本公司拟以总股数 88,920 万股为基数，每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），预计支付红利 13,338 万元，不进行资本公积转增资本。此分配预案尚需提请股东大会批准。

## 第九章 监事会报告

### 一、报告期内监事会工作情况

2010 年监事会按照法律法规和公司章程的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。监事会共召开四次会议，并列席了董事会会议和股东大会。监事会对公司经营决策进行了监督，对年报等定期报告进行了审议，提出了建设性意见和建议。

1、2010 年 3 月 24 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第四届监事会第四次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2009 年年度报告和 2009 年监事会工作报告。

2、2010 年 4 月 23 日，公司以通讯方式召开了第四届监事会第五次会议。会议审议通过了公司 2010 年第一季度报告。

3、2010 年 8 月 11 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第四届监事会第六次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2010 年半年度报告及其摘要。

4、2010 年 10 月 28 日，公司以通讯方式召开了第四届监事会第七次会议，会议审议通过了公司 2010 年第三季度报告。

### 二、监事会对公司 2010 年年度工作的意见

1、2010 年公司按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和公司章程的要求，依法经营，规范运作，决策程序合法，内部控制制度完善。公司董事、经理能认真履行法律、法规及公司章程赋予的职权，执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、监事会认真检查了 2010 年公司的财务状况，认为公司出具的财务报告符合公司实际，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、报告期内，公司调整了 2009 年度非公开发行股票方案，控股股东北京城建集团有限责任公司以现金认购不低于本次非公开发行股份中的 2,000 万股，并与北京城建集团有限责任公司签署工程合作协议及托管北

京城建房地产开发有限公司股权的托管协议。上述事项涉及关联交易，交易公平，未发现损害公司及非关联股东利益的行为。

4、报告期内，公司收购北京世纪鸿城置业有限公司 45%股权、收购北京城建成都地产有限公司 15%股权等收购资产事项，交易价格公允，未发现内幕交易，未发现损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

5、公司监事会审阅了公司内部控制自我评价报告，认为本公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况，内部控制制度执行情况良好。

## 第十章 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

2005年3月，公司向北京市第二中级人民法院起诉北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让款及逾期违约金，2005年11月25日取得一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款6,850万元及逾期付款违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用39万元，该两公司不服判决上诉至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于2006年3月20日开庭审理，2006年12月4日宣布判决结果，维持一审原判。两公司不服北京市高级人民法院判决，向最高人民检察院申诉。在最高人民检察院的调解见证下，为尽快化解诉讼纠纷、收回股权转让款，公司于2007年4月12日与上述两公司达成和解协议。截至报告期末，公司已按照和解协议的约定如期收到股权转让款5,530万元，尚有1,320万元尚未收回。为尽快收回该项欠款，经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，同意强佑公司以位于海淀区清河镇强佑清河新城2号楼202号商业用房折抵该项欠款。

### 二、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

(1) 2005年12月28日，公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼6-7层整层、8层部分及配套车位，实际购买金额为4,202.37万元人民币，本次收购价格的确定依据是按市场价格，该项资产收购将增加控股子公司兴华公司的办公场所。截至报告期末，公司已支付房屋购买款2,942万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

(2) 经公司第四届董事会第十三次会议、2010年第一次临时股东大会审议通过，并经北京市国资委核准，公司收购北京中鸿房地产开发集团有

限公司所持有的北京世纪鸿城置业有限公司 45%股权及其相应债权，总价款为 132,624 万元，其中股权转让款为 39,989.23 万元，债权为 92,634.77 万元。收购完成后，北京世纪鸿城置业有限公司将成为公司全资子公司。截至报告期末，公司已与北京中鸿房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》和《债权债务转让协议》，已办理完工商变更手续。

(3) 经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，公司以 750 万元的价格收购北京城建远东地产投资有限公司所持有的北京城建成都地产有限公司 15%股权。此次收购完成后，公司将持有北京城建成都地产有限公司 66%股权。截至报告期末，公司已与北京城建远东地产投资有限公司签署了《股权转让协议》，已办理完工商变更手续。

## 2、出售资产情况

(1) 2003 年 12 月 29 日，本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向海淀区花园路街道办事处转让牡丹园西里 18 号楼。该资产的帐面价值为 3,161.83 万元人民币，实际出售金额为 3,161.83 万元人民币。本次出售价格的确定依据是帐面价值。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告期末，已收到全部转让价款，土地转让手续已办理完成，正在办理产权变更。

(2) 2006 年 11 月 7 日，本公司向北京市五道口服装百货市场中心整体出售金码大厦 B 座 A1、B 及 2、3、4 层商业物业，该项资产账面价值为人民币 18,944 万元，出售金额为人民币 21,196.81 万元。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告日，公司已收到全部房款，已办理完产权过户手续。

(3) 2010 年 1 月 6 日，经公司第四届董事会第七次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司与舟山绿城房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，转让所持北京城建中稷实业发展有限公司 40%股权，股权转让价格为 25,000 万元。截至报告期末，公司已收到全部股权转让款并完成工商变更登记手续。

(4) 2010 年 1 月 18 日, 经公司第四届董事会第七次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过, 公司与民航房地产开发有限公司签署《产权交易合同》, 转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司 25% 股权, 股权转让价格 33,000 万元。截至报告期末, 公司已收到全部股权转让款并完成工商变更登记手续。

### 三、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

##### (1) 购买商品、接受劳务的重大关联交易

单位: 万元

关联方	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
北京华原兴业房地产经纪有限公司	为公司所开发的项目提供销售代理	公开市场招标投标价格	1,749.69	1,749.69	18.50	按合同结算	1,749.69
北京腾宇拆迁有限责任公司	为公司所开发的项目提供拆迁劳务	公开市标价格	1,485.15	1,485.15	100	按合同结算	1,485.15
北京城建房地产开发有限公司	租赁城建开发大厦地下室, 地上第 3 层、第 5-9 层	市场价格	689.38	689.38	71.18	现金结算	689.38

##### (2) 销售商品、提供劳务的重大关联交易

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	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
北京城建房地产开发有限公司	出租富海中心 2 号楼 14-16 层	市场价格	689.38	689.38	10.99	现金结算	689.38
北京城建集团有限责任公司	受托管理其全资子公司北京城建开发房地产公司股权	协商价格	232.33	232.33	76.83	现金结算	
北京城建集团有限责任公司	受托管理其全资子公司北京城建新城投资开发有限公司	协商价格	70.08	70.08	23.17	现金结算	
北京城承物业管理有限责任公司	出租海淀区丹棱街 16 号海兴大厦 C 座	市场价格	34.02	34.02	3.51	现金结算	34.02
北京腾宇拆迁有限责任公司	出租海淀区丹棱街 16 号海兴大厦 C 座	市场价格	37.45	37.45	3.87	现金结算	37.45

#### 2、关联债权债务往来

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市天银地热开发有限责任公司	联营公司	40	960		
北京城建集团有限责任公司	控股股东			17,811.56	17,000
北京城建集团有限责任公司工会	控股股东			1,263.72	1,263.72
北京城建集团有限公司(基建)	控股股东			0	18,493.36
北京城建房地产开发有限公司	母公司的全资子公司			12,443.98	12,814.05
<b>合计</b>	<b>/</b>			<b>31,519.26</b>	<b>49,571.13</b>

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

#### 关联债权债务形成原因：

(1) 公司向北京城建集团有限责任公司借取资金 1.7 亿元，用于补充流动资金。

(2) 公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元，报告期内计提资金使用费 63.72 万元。

(3) 公司向北京城建房地产开发有限公司借取资金 1.2 亿元，用于补充流动资金。

(4) 公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京天银地热有限责任公司提供借款及利息余额为 960 万元。

(5) 公司的子公司北京城建兴华地产有限公司使用基建资金 1.85 亿元。

#### 关联债权债务清偿情况：

公司向北京城建集团有限责任公司、北京城建房地产开发有限公司借款将逐步归还；控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团所属工会资金、基建资金将逐步归还；公司借给北京天银地热有限责任公司款项将逐步收回。

#### 关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响：

将导致公司发生财务利息收支变动。

## 四、托管情况

2010年7月1日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的销售收入的0.20%收取托管费用。本公司本年度计提应收取的托管费用2,323,271.31元。

2008年12月31日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，委托本公司管理其全资子公司北京城建新城投资开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建新城投资开发有限公司经审计的销售收入的0.20%收取托管费用。本公司本年度计提应收取的托管费用700,819.60元。

## 五、承包情况

本年度公司无承包事项。

## 六、租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 七、担保情况

单位：万元

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	0
报告期末对子公司担保余额合计	2,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	2,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	0.36

根据第三届董事会第三十九次会议决议，公司为全资子公司宁国市城建污水处理有限公司银行借款2,000万元提供借款担保。

## 八、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 九、其他重大合同

2007年2月28日，北京城建兴业置地有限公司与北京中合信房地产开发有限公司签订了《东坝三岔河南仓库合作协议书》，标的额为前期工作补偿款 7757.6 万元。截止报告期末，公司已支付完全部款项。

## 十、承诺事项履行情况

2007年1月公司非公开发行 A 股 14,100 万股，在本次发行过程中公司控股股东北京城建集团有限责任公司承诺其所认购的 2,000 万股限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2010 年 2 月 4 日，2010 年 2 月 5 日上述有限售条件的流通股已上市流通。

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，拟支付其 2010 年度审计工作的费用 90 万元。截至本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 3 年审计服务。

## 十二、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

报告期内公司及其董事、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公开谴责。

## 十三、其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 1、持有非上市金融企业股权情况

单位：万元、万股

所持对象名称	最初投资金额	持有数量	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	会计核算科目	股份来源
国信证券有限责任公司	12,740	34,300	4.9	12,740	3,430	长期股权投资	股权认购
锦州银行股份有限公司	26,000	13,000	3.446	26,000	1,326	长期股权投资	股权认购

2、公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

3、其他重大事项的说明

2011年1月27日，公司第四届董事会第二十九次会议，会议审议通过了关于公司增资入股北京君道勤合投资咨询有限公司的议案。同意公司以增资方式投资3,280万元入股北京君道勤合投资咨询有限公司，占北京君道勤合投资咨询有限公司40%股权，其中600万元作为注册资本，其余作为资本公积。

#### 十四、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
北京城建投资发展股份有限公司关于转让所持北京城建中稷实业发展有限公司股权的公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B25	2010年1月8日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B11	2010年1月20日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司股权的公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B11	2010年1月20日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B03 《上海证券报》B24	2010年1月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年度业绩预增公告	《中国证券报》C011 《上海证券报》33	2010年1月29日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司非公开发行有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》A10 《上海证券报》B15	2010年2月1日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010年3月5日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2010年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010年3月5日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于收购北京世纪鸿城置业有限公司45%股权公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010年3月5日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于控股子公司竞得四川省成都市双流县华阳项目的公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010年3月5日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年度业绩预告修正公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B12	2010年3月19日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2010年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B40	2010年3月24日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010年3月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010年3月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于收购北京世纪鸿城置业有限公司45%股权进展情况公告	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010年3月26日	www.sse.com.cn

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
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》14	2010年4月24日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于中国证监会核准豁免北京城建集团有限责任公司要约收购公司股份义务的公告	《中国证券报》A16 《上海证券报》B149	2010年4月28日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2009年年度股东大会的通知	《中国证券报》D006 《上海证券报》B12	2010年5月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》31	2010年6月18日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于投资参股锦州银行股份有限公司的进展情况公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》20	2010年7月5日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十八次会议决议公告	《中国证券报》B016 《上海证券报》B24	2010年7月9日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年度利润分配实施公告	《中国证券报》B010 《上海证券报》B5	2010年8月3日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第二十一次会议决议公告	《中国证券报》B007 《上海证券报》B21	2010年8月13日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》B007 《上海证券报》B21	2010年8月13日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第二十二次会议决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》21	2010年9月3日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2010年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》B002 《上海证券报》21	2010年9月3日	www.sse.com.cn
2009年北京城建投资发展股份有限公司公司债券2010年付息公告	《中国证券报》A27 《上海证券报》B1	2010年9月17日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2010年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》45	2010年9月27日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于竞得北京市海淀区小营居住及商业金融用地(D1、C6-C8地块)国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》45	2010年9月27日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司股权的进展情况公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》B5	2010年9月28日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第二十四次会议决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》B35	2010年10月12日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于竞得北京市海淀区小营居住项目(C1-C5地块)国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》B18	2010年11月18日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第二十七次会议决议公告	《中国证券报》A30 《上海证券报》B19	2010年11月25日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2010年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》A30 《上海证券报》B19	2010年11月25日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于公司控股子公司北京城建环保投资发展股份有限公司竞得山东省禹城市第二污水处理厂BOT项目的公告	《中国证券报》B006 《上海证券报》14	2010年11月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2010年第三次	《中国证券报》B003	2010年12月17日	www.sse.com.cn

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
临时股东大会的提示性公告	《上海证券报》21		
北京城建投资发展股份有限公司关于延长非公开发行股票有效期获得北京市国资委批复的公告	《中国证券报》B020 《上海证券报》B28	2010 年 12 月 23 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2010 第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B006 《上海证券报》20	2010 年 12 月 25 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第二十八次会议决议公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》B4	2010 年 12 月 31 日	www.sse.com.cn

## 第十一章 财务会计报告

公司 2010 年度财务报告已经信永中和会计师事务所有限责任公司注册会计师张昆、成岚审计，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

XYZH/2010A8042

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称北京城建）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评

价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为,北京城建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北京城建 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师: 张昆

中国注册会计师: 成岚

中国 北京

二〇一一年三月二十三日

**二、财务报表**
**合并资产负债表**

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、1	2,564,281,093.86	1,941,053,709.60
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	12,196,531.48	14,550,808.99
预付款项	八、3	753,811,933.79	1,271,878,690.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		1,600,000.00	1,200,000.00
应收股利			
其他应收款	八、4	644,707,096.41	722,424,954.06
买入返售金融资产			
存货	八、5	11,500,755,549.53	8,480,000,530.45
一年内到期的非流动资产	八、6		58,857,018.23
其他流动资产			
流动资产合计		15,477,352,205.07	12,489,965,711.38
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	八、7		580,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、8	1,586,581,935.32	1,203,461,686.92
投资性房地产	八、9	355,945,053.10	372,682,224.04
固定资产	八、10	69,481,799.11	63,351,847.12
在建工程	八、11	2,291,858.40	85,002,080.83
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	八、12	140,461,266.29	24,179,134.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	八、13	318,911,144.15	239,630,959.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,473,673,056.37	2,568,307,933.41
<b>资产总计</b>		<b>17,951,025,261.44</b>	<b>15,058,273,644.79</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

合并资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2010年12月31日	2009年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	八、15	530,000,000.00	400,000,000.00
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	八、16	1,964,701,016.12	1,182,709,796.78
预收款项	八、17	4,961,048,465.50	3,139,679,250.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、18	27,059,017.40	30,457,849.06
应交税费	八、19	561,866,950.08	334,831,247.80
应付利息	八、20	18,470,533.33	18,470,533.33
应付股利		19,200.00	21,167,554.55
其他应付款	八、21	848,328,640.52	1,603,656,843.14
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负债	八、22	1,700,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债小计		10,611,493,822.95	6,730,973,074.80
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	八、23	403,000,000.00	1,920,000,000.00
应付债券	八、24	1,383,816,242.10	1,380,909,056.12
长期应付款	八、25	12,000,000.00	12,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	八、26	5,250,411.99	116,273,400.59
其他非流动负债			
非流动负债小计		1,804,066,654.09	3,429,182,456.71
<b>负债合计</b>		<b>12,415,560,477.04</b>	<b>10,160,155,531.51</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	八、27	889,200,000.00	741,000,000.00
资本公积	八、28	1,246,081,422.31	2,114,817,683.48
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、29	344,867,926.61	260,406,949.66
一般风险准备			
未分配利润	八、30	2,725,725,256.48	1,683,138,093.27

外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		5,205,874,605.40	4,799,362,726.41
少数股东权益	八、31	329,590,179.00	98,755,386.87
<b>股东权益合计</b>		<b>5,535,464,784.40</b>	<b>4,898,118,113.28</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>17,951,025,261.44</b>	<b>15,058,273,644.79</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

## 合并利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2010 年度	2009 年度
<b>一、营业收入</b>		<b>4,646,202,491.98</b>	<b>3,438,102,870.80</b>
其中：营业收入	八、32	4,646,202,491.98	3,438,102,870.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>3,428,173,127.99</b>	<b>2,388,414,119.27</b>
其中：营业成本	八、32	2,719,767,798.10	2,000,713,226.33
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	八、33	356,216,797.88	197,416,662.96
销售费用	八、34	133,144,711.29	80,720,557.71
管理费用	八、35	193,985,305.93	156,540,637.44
财务费用	八、36	26,068,379.71	-27,388,751.92
资产减值损失	八、37	-1,009,864.92	-19,588,213.25
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)			
投资收益(损失以“-”填列)	八、38	630,735,029.46	147,697,626.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		139,083,075.09	113,397,626.31
汇兑收益(损失以“-”填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”填列)</b>		<b>1,848,764,393.45</b>	<b>1,197,386,377.84</b>
加：营业外收入	八、39	7,259,201.30	492,374.83
减：营业外支出	八、40	1,122,355.88	71,435,546.61
其中：非流动资产处置损失			52,932.75
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”填列)</b>		<b>1,854,901,238.87</b>	<b>1,126,443,206.06</b>
减：所得税费用	八、41	439,668,306.58	292,630,115.97
<b>五、净利润(净亏损以“-”填列)</b>		<b>1,415,232,932.29</b>	<b>833,813,090.09</b>
归属于母公司股东的净利润		1,201,148,140.16	849,971,464.46
少数股东损益		214,084,792.13	-16,158,374.37
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	八、43	1.35	0.96
(二) 稀释每股收益	八、43	1.35	0.96
<b>七、其他综合收益</b>	八、44	-320,643,085.17	477,058,222.25
<b>八、综合收益总额</b>		<b>1,094,589,847.12</b>	<b>1,310,871,312.34</b>
归属于母公司所有者的综合收益的总额		880,505,054.99	1,327,029,686.71
归属于少数股东的综合收益的总额		214,084,792.13	-16,158,374.37

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

## 合并现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2010 年度	2009 年度
<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		6,655,966,753.36	5,158,708,690.96
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			
收到其他与经营活动有关的现金	八、45	2,113,221,819.96	868,263,224.72
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>8,769,188,573.32</b>	<b>6,026,971,915.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,776,842,258.36	3,015,531,453.80
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		187,838,788.04	144,295,492.77
支付的各项税费		749,878,680.47	673,660,337.72
支付其他与经营活动有关的现金	八、45	3,843,896,984.29	488,762,885.81
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,558,456,711.16</b>	<b>4,322,250,170.10</b>

经营活动产生的现金流量净额	八、45	210,731,862.16	1,704,721,745.58
项目	附注	2010 年度	2009 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		190,000,000.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金		404,743,355.81	47,029,662.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,711.74	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	八、45	3,232,035.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>598,009,102.55</b>	<b>127,029,662.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,761,029.01	54,962,381.93
投资支付的现金			360,000,000.00
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		261,400,000.00	8,900,817.40
支付其他与投资活动有关的现金	八、45	1,081,258.27	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>302,242,287.28</b>	<b>423,863,199.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>295,766,815.27</b>	<b>-296,833,537.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		17,000,000.00	18,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		17,000,000.00	18,000,000.00
取得借款收到的现金		1,549,834,500.00	820,000,000.00
发行债券收到的现金			892,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,566,834,500.00</b>	<b>1,730,600,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,116,834,500.00	2,030,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		328,513,226.62	400,231,229.28
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	八、45	4,758,066.55	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,450,105,793.17</b>	<b>2,430,231,229.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>116,728,706.83</b>	<b>-699,631,229.28</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>623,227,384.26</b>	<b>708,256,979.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,941,053,709.60	1,232,796,730.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,564,281,093.86</b>	<b>1,941,053,709.60</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

合并股东权益变动表  
2010 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益							其他		
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	741,000,000.00	2,114,817,683.48			260,406,949.66		1,683,138,093.27		98,755,386.87	4,898,118,113.28
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	741,000,000.00	2,114,817,683.48			260,406,949.66		1,683,138,093.27		98,755,386.87	4,898,118,113.28
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	148,200,000.00	-868,736,261.17			84,460,976.95		1,042,587,163.21		230,834,792.13	637,346,671.12
(一) 净利润							1,201,148,140.16		214,084,792.13	1,415,232,932.29
(二) 其他综合收益		-320,643,085.17								-320,643,085.17
上述(一)和(二)小计		-320,643,085.17					1,201,148,140.16		214,084,792.13	1,094,589,847.13
(三) 股东投入和减少资本		-399,893,176.00							16,750,000.00	-383,143,176.00
1. 股东投入资本		-399,893,176.00							16,750,000.00	-383,143,176.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					84,460,976.95		-158,560,976.95			-74,100,000.00
1. 提取盈余公积					84,460,976.95		-84,460,976.95			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-74,100,000.00			-74,100,000.00
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转	148,200,000.00	-148,200,000.00								
1. 资本公积转增股本	148,200,000.00	-148,200,000.00								
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(七) 其他										
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,246,081,422.31			344,867,926.61		2,725,725,256.48		329,590,179.00	5,535,464,784.40

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

合并股东权益变动表（续）  
2010 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	741,000,000.00	1,639,026,061.23			205,695,534.26		920,800,776.71		103,449,512.92	3,609,971,885.12
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并		20,000,000.00			463,527.18		3,663,740.32			24,127,267.50
二、本年初余额	741,000,000.00	1,659,026,061.23			206,159,061.44		924,464,517.03		103,449,512.92	3,634,099,152.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		455,791,622.25			54,247,888.22		758,673,576.24		-4,694,126.05	1,264,018,960.66
（一）净利润							849,971,464.46		-16,158,374.37	833,813,090.09
（二）其他综合收益		477,058,222.25								477,058,222.25
上述（一）和（二）小计		477,058,222.25					849,971,464.46		-16,158,374.37	1,310,871,312.34
（三）股东投入和减少资本		-21,266,600.00							18,000,000.00	-3,266,600.00
1. 股东投入资本									18,000,000.00	18,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		-21,266,600.00								-21,266,600.00
（四）利润分配					54,247,888.22		-91,297,888.22		-6,535,751.68	-43,585,751.68
1. 提取盈余公积					54,247,888.22		-54,247,888.22			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-37,050,000.00		-6,535,751.68	-43,585,751.68
4. 其他										
（五）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（七）其他										
四、本年年末余额	741,000,000.00	2,114,817,683.48			260,406,949.66		1,683,138,093.27		98,755,386.87	4,898,118,113.28

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

母公司资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		329,930,564.36	1,337,938,486.02
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	955,200.00	4,743,655.14
预付款项		52,721,379.31	908,476,509.66
应收利息			
应收股利			3,234,528.32
其他应收款	十四、2	5,170,618,715.51	2,337,693,600.59
存货		680,282,168.44	658,782,048.62
一年内到期的非流动资产			58,857,018.23
其他流动资产			
流动资产合计		6,234,508,027.62	5,309,725,846.58
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			580,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	3,425,667,715.78	2,556,191,141.04
投资性房地产		104,175,474.81	111,915,688.90
固定资产		2,337,682.53	1,701,723.62
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		98,050,330.04	65,790,822.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,630,231,203.16	3,315,599,376.42
<b>资产总计</b>		<b>9,864,739,230.78</b>	<b>8,625,325,223.00</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		500,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		880,682,780.89	405,204,664.43
预收款项		307,653,484.00	60,637,748.00
应付职工薪酬		-674,797.92	146,225.14
应交税费		157,349,379.77	133,355,861.06
应付利息		17,833,333.33	17,833,333.33
应付股利			18,852,602.87
其他应付款		1,862,241,289.66	1,944,391,908.84
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债小计		3,725,085,469.73	2,980,422,343.67
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		353,000,000.00	200,000,000.00
应付债券		1,383,816,242.10	1,380,909,056.12
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		5,250,411.99	116,273,400.59
其他非流动负债			
非流动负债小计		1,742,066,654.09	1,697,182,456.71
<b>负债合计</b>		<b>5,467,152,123.82</b>	<b>4,677,604,800.38</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		889,200,000.00	741,000,000.00
资本公积		1,732,907,523.93	2,201,750,609.10
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		303,208,544.14	218,747,567.19
一般风险准备			
未分配利润		1,472,271,038.89	786,222,246.33
<b>股东权益合计</b>		<b>4,397,587,106.96</b>	<b>3,947,720,422.62</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>9,864,739,230.78</b>	<b>8,625,325,223.00</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

## 母公司利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2010 年度	2009 年度
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>1,266,649,652.64</b>	<b>1,822,449,574.00</b>
减：营业成本	十四、4	658,516,808.57	1,069,691,223.73
营业税金及附加		168,673,869.69	202,879,122.02
销售费用		22,118,864.84	28,384,430.46
管理费用		82,076,911.12	63,229,481.39
财务费用		-80,770,982.68	-37,790,079.25
资产减值损失		-687,996.28	-17,991,006.32
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)			
投资收益(损失以“-”填列)	十四、5	624,480,098.51	161,830,850.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		132,828,144.14	108,536,321.94
<b>二、营业利润(亏损以“-”填列)</b>		<b>1,041,202,275.89</b>	<b>675,877,252.23</b>
加：营业外收入		7,027,940.24	292,315.35
减：营业外支出		293,971.00	3,765,129.00
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”填列)</b>		<b>1,047,936,245.13</b>	<b>672,404,438.58</b>
减：所得税费用		203,326,475.62	129,925,556.38
<b>四、净利润(净亏损以“-”填列)</b>		<b>844,609,769.51</b>	<b>542,478,882.20</b>
<b>五、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>		<b>-320,643,085.17</b>	<b>477,058,222.25</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>523,966,684.34</b>	<b>1,019,537,104.45</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

母公司现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2010 年度	2009 年度
<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		1,571,678,856.18	1,201,752,206.41
处置交易性金融资产净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		720,726,826.22	1,539,487,031.83
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,292,405,682.40</b>	<b>2,741,239,238.24</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		891,976,446.59	853,828,905.53
支付给职工以及为职工支付的现金		62,210,843.09	49,290,439.16
支付的各项税费		317,439,667.44	82,456,780.75
支付其他与经营活动有关的现金		2,578,406,668.71	662,045,065.05
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,850,033,625.83</b>	<b>1,647,621,190.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	十四、6	<b>-1,557,627,943.43</b>	<b>1,093,618,047.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		190,000,000.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金		400,360,000.00	43,300,000.00
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			
收到其他与投资活动有关的现金		3,232,035.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>593,592,035.00</b>	<b>123,300,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,310,400.00	131,080.00
投资支付的现金			442,000,000.00
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		349,500,000.00	5,473,229.10
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>350,810,400.00</b>	<b>447,604,309.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>242,781,635.00</b>	<b>-324,304,309.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,443,000,000.00	600,000,000.00
发行债券收到的现金			892,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,443,000,000.00</b>	<b>1,492,600,000.00</b>
偿还债务支付的现金		900,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		231,403,546.68	110,371,479.28
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		4,758,066.55	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,136,161,613.23</b>	<b>1,110,371,479.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>306,838,386.77</b>	<b>382,228,520.72</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,008,007,921.66</b>	<b>1,151,542,259.37</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,337,938,486.02	186,396,226.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>329,930,564.36</b>	<b>1,337,938,486.02</b>

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

母公司股东权益变动表  
2010 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	741,000,000.00	2,201,750,609.10			218,747,567.19		786,222,246.33	3,947,720,422.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	741,000,000.00	2,201,750,609.10			218,747,567.19		786,222,246.33	3,947,720,422.62
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	148,200,000.00	-468,843,085.17			84,460,976.95		686,048,792.56	449,866,684.34
（一）净利润							844,609,769.51	844,609,769.51
（二）其他综合收益		-320,643,085.17						-320,643,085.17
上述（一）和（二）小计		-320,643,085.17					844,609,769.51	523,966,684.34
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					84,460,976.95		-158,560,976.95	-74,100,000.00
1. 提取盈余公积					84,460,976.95		-84,460,976.95	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-74,100,000.00	-74,100,000.00
4. 其他								
（五）股东权益内部结转	148,200,000.00	-148,200,000.00						
1. 资本公积转增股本	148,200,000.00	-148,200,000.00						
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,732,907,523.93			303,208,544.14		1,472,271,038.89	4,397,587,106.96

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

### 母公司股东权益变动表（续）

2010 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额							
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13			164,499,678.97		335,041,252.35	2,982,737,174.45
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13			164,499,678.97		335,041,252.35	2,982,737,174.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		459,554,365.97			54,247,888.22		451,180,993.98	964,983,248.17
（一）净利润							542,478,882.20	542,478,882.20
（二）其他综合收益		477,058,222.25						477,058,222.25
上述（一）和（二）小计		477,058,222.25					542,478,882.20	1,019,537,104.45
（三）股东投入和减少资本		-17,503,856.28						-17,503,856.28
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他		-17,503,856.28						-17,503,856.28
（四）利润分配					54,247,888.22		-91,297,888.22	-37,050,000.00
1. 提取盈余公积					54,247,888.22		-54,247,888.22	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-37,050,000.00	-37,050,000.00
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	741,000,000.00	2,201,750,609.10			218,747,567.19		786,222,246.33	3,947,720,422.62

董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

### 三、报告附注

## 北京城建投资发展股份有限公司 2010 年度财务报表附注

### 一、公司的基本情况

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准，由北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）305号批复批准，本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股，发行后总股本40,000万股，注册资本为人民币40,000万元。经历次转增，截至2010年12月31日总股本为88,920万股，注册资本为人民币88,920万元，业经丹顿（北京）会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第261号”验资报告验证。

本公司系房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

#### 1. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

#### 4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

#### 5. 外币业务和外币财务报表折算

##### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

##### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

#### 6. 金融资产和金融负债

##### (1) 金融资产

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

3) 贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

4) 可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

## （2） 金融负债

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和其他金融负债。

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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## （3） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的, 采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 7. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准: 债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等; 债务单位逾期未履行偿债义务超过3年; 其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算, 年末单独或按组合进行减值测试, 计提坏账准备, 计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项, 经本公司按规定程序批准后作为坏账损失, 冲销提取的坏账准备。

##### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过500万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

##### (2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	15%	15%
3 年以上	20%	20%

##### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	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

#### 8. 存货

本公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品和其他。

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

开发产品办理竣工验收后，本公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

## 9. 长期股权投资

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

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为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。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果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，则不能形成重大影响。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（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作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行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。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

#### 10. 投资性房地产

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和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

投资性房地产类别	预计使用寿命	预计净残值	年折旧率
房屋建筑物	25-40 年	5%	2.375-3.80%

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 11. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2,000 元的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限	预计净残值	年折旧率
1	房屋建筑物	25-40 年	5%	2.375-3.80%
2	运输设备	5-10 年	5%	9.50-19.00%
3	其他	5-10 年	5%	9.50-19.00%

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 12. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

本公司将以建设经营移交方式（BOT）投资的尚处于建设期的项目在在建工程核算；BOT项目按实际发生的成本进行初始计量；在完工、验收合格交付使用的当月结转无形资产。

#### 13. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 14. 无形资产

本公司无形资产包括采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设的无形资产、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付

的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司对采用建设经营移交（BOT）参与公共基础设施建设的无形资产，认定其使用寿命不超过特许经营权的期限，自其可供使用时起至移交时止在该无形资产使用期限内采用直线法摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### 15. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

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

（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

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

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

#### 16. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

#### 17. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 18. 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

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

#### 19. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

#### 20. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

(1) 本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

本公司的主营业务为开发、销售房地产，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

(2) 本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：

- 1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；
- 2) 履行了合同中规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；
- 3) 投资性房地产成本能够可靠地计量。

#### 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，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。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当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。

#### 22. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指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。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方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，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

### 23. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

### 24. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，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。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；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，经复核确认后，计入当期损益。

### 25. 重要会计估计和判断

编制财务报表时，根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对资产、负债、收入的金额产生影响。本公司管理层对下列估计涉及的关键假设和不确定因素进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

### 1. 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

### 2. 存货减值准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货减值准备产生影响。

### 3. 递延所得税资产

本公司于资产负债表日在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣暂时性差异的限度内确认递延所得税资产。这需要管理层运用判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 4. 税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项，但在正常的经营活动中，需对诸如土地增值税等税项的计提做出估计，这种估计与最终的税务清算认定可能存在差异。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

## 26. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。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。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

## 五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本公司本年度无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正事项。

## 六、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收售房款及提供劳务、让渡资产使用权收入额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税（注）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%

注 依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 1%的比例预缴土地增值税；自 2010 年 10 月 1 日起，北京市土地增值税预征率调整为 2%，本公司始按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。另外，本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。

### 2. 税收优惠及批文

本公司之子公司北京城建环保投资发展股份有限公司及其子公司享受下列优惠政策：

根据《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税[2008]156 号）规定：污水处理劳务免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条规定，从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

北京城建环保投资发展股份有限公司之子公司 2010 年度均处于所得税免征期。

## 七、 企业合并及合并财务报表

### 1. 子公司情况

(单位: 万元)

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	2010年12月31日投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>												
北京城建兴华地产有限公司(以下简称“兴华公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	65,000.00	房地产开发、销售商品房	83,800.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司(以下简称“重庆地产公司”)	有限责任公司	重庆	房地产开发	12,000.00	房地产开发、销售商品房	10,376.27	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>												
北京汇和房地产开发有限公司(以下简称“汇和公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	2,980.00	房地产开发、销售商品房	5,462.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司(以下简称“城和公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发、销售商品房	7,133.80	0.00	74.40%	74.40%	是	1,476.46	0.00
北京大东房地产开发有限公司(以下简称“大东公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售商品房	800.00	0.00	80.00%	80.00%	是	98.56	101.44
北京城建纵横文化传媒有限责任公司(以下简称“纵横文化公司”)	有限责任公司	北京	广告代理	100.00	代理发布广告	73.66	0.00	85.00%	85.00%	是	0.00	15.00
<b>其他方式取得的子公司</b>												
北京城建兴业置地有限公司(以下简称“兴业公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	20,000.00	土地开发、房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京首城置业有限公司(以下简称“首城公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售商品房	5,000.00	0.00	50.00%	50.00%	是	25,587.88	0.00
北京城建环保投资发展股份有限公司(以下简称“环保公司”)	有限责任公司	北京	环保项目投资	10,000.00	环保项目投资及投资管理	5,500.00	0.00	55.00%	55.00%	是	4,984.72	0.00

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	2010年12月31日投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
北京世纪鸿城置业有限公司（以下简称“世纪鸿城公司”）（注）	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售商品房	42,739.23	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司（以下简称“兴合公司”）	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售商品房	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司（以下简称“兴泰公司”）	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售商品房	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建成都地产有限公司（以下简称“成都公司”）	有限责任公司	四川成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营，项目投资与管理	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	811.39	888.61
青岛京城房地产开发有限公司（以下简称“青岛公司”）	有限责任公司	山东青岛	房地产开发	1,050.00	房地产经营	1,050.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴达投资开发有限公司（以下简称“兴达公司”）	有限责任公司	北京	投资、资产管理	1,000.00	投资、资产管理、房地产开发、销售商品房	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

注 2010 年 3 月 24 日，本公司与北京中鸿房地产开发有限公司（以下简称“中鸿公司”）签署股权转让协议，本公司收购中鸿公司持有的世纪鸿城公司 45% 股权，股权转让价款 43,613.92 万元（包含中鸿公司应付未付费用 3,624.69 万元）。2010 年 4 月 16 日，世纪鸿城公司取得换发的营业执照。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司出资 5,000 万元，持有世纪鸿城公司 100% 股权。

## 2. 本年合并财务报表合并范围的变动

### (1) 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
北京城建成都地产有限公司(注①)	本年新设	66.00%	23,864,458.88	-26,135,541.12
青岛京城房地产开发有限公司(注②)	恢复设立	100.00%	9,464,295.05	-1,035,704.95
北京城建兴泰房地产开发有限公司(注③)	本年新设	100.00%	39,058,021.76	-10,941,978.24
禹城东郊城建污水处理有限公司(注④)	本年新设	100.00%	10,000,000.00	0.00

注① 北京城建成都地产有限公司于 2010 年 2 月 5 日在成都市双流工商行政管理局登记注册，注册号 510122000064074，注册资本人民币 5,000 万元，其中：本公司出资 2,550 万元，持有成都公司 51% 股权；四川新泽投资有限公司出资 1,700 万元，持有成都公司 34% 股权；北京城建远东地产投资有限公司出资 750 万元，持有成都公司 15% 股权。

2010 年 3 月 29 日，北京城建远东地产投资有限公司将所持成都公司 15% 股份转让给本公司。股权转让后，本公司出资 3,300 万元，持有成都公司 66% 股权，纳入本年度合并范围。

注② 青岛京城房地产开发有限公司，前身为“青岛市京城房地产公司”，于 1992 年 7 月由北京市城建工程承包公司（本公司之子公司兴华公司前身）出资 300 万元设立。1997 年 3 月，北京市城建工程承包公司向青岛市京城房地产公司增资，其注册资金变更为 500 万元。

2002 年 12 月，经兴华公司第一届董事会会议决议通过，决定处置青岛市京城房地产公司持有的资产，注销青岛市京城房地产公司，进行财务清算，并按工商程序办理有关手续。截至 2002 年 12 月 31 日，兴华公司从青岛市京城房地产公司收回投资款 500 万元。同时青岛市京城房地产公司经营范围申请变更为“仅限本公司以前开发项目的遗留问题处理，不再开发新的项目”。

2010 年 3 月，青岛市京城房地产公司向工商局申请变更登记并经批复同意，经营范围变更为房地产经营（仅限销售本公司开发的房屋）；2010 年 4 月 1 日，中国建设银行青岛经济技术开发区支行向青岛市京城房地产公司颁发开立基本存款账户的开户许可证。

2010 年 9 月，青岛市京城房地产公司改制为青岛京城房地产开发有限公司，2010 年 5 月 28 日，兴华公司投资 500 万元，业经青岛华邦联合会计师事务所“[2010]华联验字第 009 号”验资报告验证；2010 年 8 月 18 日，本公司投资 550 万元，业经青岛华邦联合会计师事务所“[2010]华联验字第 010 号”验资报告验证。

2010 年 11 月 15 日，青岛公司取得换发的 370211018009406 号营业执照，注册资本人民币 1,050 万元，其中本公司出资 550 万元，持有青岛公司 52.38% 股权，本公司之子公司兴华公司出资 500 万元，持有青岛公司 47.62% 股权，纳入本年度合并范围。

注③ 北京城建兴泰房地产开发有限公司于 2010 年 2 月 3 日由本公司出资设立，注册号为 110111012632322，注册资本为人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持有兴泰公司 100% 股权，纳入本年度合并范围。

注④ 禹城东郊城建污水处理有限公司由本公司子公司环保公司于 2010 年 12 月出资设立，注册资本人民币 1,000 万元，环保公司持有 100% 股权，纳入本年度合并范围。

#### (2) 本年度不再纳入合并范围的子公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例
重庆尚源地产有限公司（注①）	被重庆地产公司吸收合并	已注销
北京城建中地房地产开发有限公司（注②）	原少数股东增资，不再具有实质控制	7.50%

注① 重庆尚源地产公司（以下简称“尚源地产公司”）原系本公司的全资子公司，注册资本 10,000 万元；根据本公司第四届董事会第二十四次会议决议，2010 年 12 月 2 日，北京城建重庆地产有限公司与尚源地产公司签订吸收合并协议。协议约定，重庆地产公司吸收尚源地产公司而继续存在，尚源地产公司解散并注销；合并后，重庆地产公司注册资本为合并前双方注册资本之和；双方完成吸收合并与工商变更手续之日起，尚源地产公司所有财产及权利义务均由重庆地产公司无条件接收。

2010 年 12 月 15 日，重庆地产公司注册资本变更为 12,000 万元，业经重庆金地安越会计师事务所“验字[2010]第 36 号”验资报告验证。尚源地产公司 2010 年 12 月办理了工商注销手续。

注② 北京城建中地房地产开发有限公司（以下简称“中地公司”）原名北京城建中地房地产顾问有限公司，原注册资本 100 万元，本公司出资人民币 75 万元，持有中地公司 75% 股权。2010 年 12 月，中地公司原少数股东方圆联行项目管理咨询（北京）有限公司向中地公司增资人民币 900 万元，中地公司注册资本变更为 1,000 万元，本公司持股比例变更为 7.50%，本年不再纳入合并范围。

### 八、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2010 年 1 月 1 日，“年末”系指 2010 年 12 月 31 日，“本年”系指 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

#### 1. 货币资金

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
库存现金	1,468,624.13	1,071,934.60
银行存款	2,559,607,170.01	1,935,185,004.32
其他货币资金	3,205,299.72	4,796,770.68
<b>合计</b>	<b>2,564,281,093.86</b>	<b>1,941,053,709.60</b>

本公司本年末货币资金比上年末增加 623,227,384.26 元，增加比例为 32.11%，主要系本公司预收售房款增加所致。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司货币资金中不包含因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

## 2. 应收账款

### (1) 应收账款账龄

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	11,435,940.93	88.12%	227,787.05	7,023,167.17	42.47%	0.00
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
2-3 年	0.00	0.00%	0.00	3,236,245.98	19.57%	485,436.90
3 年以上	1,542,345.00	11.88%	553,967.40	6,277,913.93	37.96%	1,501,081.19
<b>合计</b>	<b>12,978,285.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>781,754.45</b>	<b>16,537,327.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,986,518.09</b>

### (2) 应收账款风险分类

类别	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	5,791,213.00	44.62%	474,881.45	9,207,286.91	55.68%	1,679,645.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,187,072.93	55.38%	306,873.00	7,330,040.17	44.32%	306,873.00
<b>合计</b>	<b>12,978,285.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>781,754.45</b>	<b>16,537,327.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,986,518.09</b>

#### 1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	4,555,741.00	78.67%	227,787.05	0.00	0.00%	0.00
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
2-3 年	0.00	0.00%	0.00	3,236,245.98	35.15%	485,436.90

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3 年以上	1,235,472.00	21.33%	247,094.40	5,971,040.93	64.85%	1,194,208.19
<b>合计</b>	<b>5,791,213.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>474,881.45</b>	<b>9,207,286.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,679,645.09</b>

## 2) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
水务局污水处理款	6,880,199.93	0.00	0.00%	无回收风险
其他	306,873.00	306,873.00	100.00%	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>7,187,072.93</b>	<b>306,873.00</b>		

(3) 本公司本年末应收账款比上年末减少 3,559,041.15 元,减少比例 21.52%,主要系收回售房款;

(4) 本公司本年度无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本年度又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的应收账款;

(5) 本公司本年度无实际核销的应收账款;

(6) 截至 2010 年 12 月 31 日,本公司应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 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	账龄	占应收账款总额的比例
大城县水务局	非关联方	3,030,348.00	1 年以内	23.35%
宁国县水务局	非关联方	2,731,588.43	1 年以内	21.05%
北京交通大学	非关联方	1,194,000.00	4-5 年	9.20%
安徽省绩溪县水务局	非关联方	1,118,263.50	1 年以内	8.62%
北京城建道桥建设集团有限公司	关联方	102,993.00	3 年以上	0.79%
<b>合计</b>		<b>8,177,192.93</b>		<b>63.01%</b>

## 3. 预付账款

(1) 预付账款账龄

项目	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	699,927,537.20	92.85%	1,084,102,772.74	85.24%
1-2 年	41,122,711.14	5.46%	74,046,024.68	5.82%
2-3 年	7,199,380.82	0.95%	104,604,753.63	8.22%
3 年以上	5,562,304.63	0.74%	9,125,139.00	0.72%

合计	753,811,933.79	100.00%	1,271,878,690.05	100.00%
----	----------------	---------	------------------	---------

## (2) 预付账款主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
预付税费	非关联方	378,614,667.10	1 年以内	预付税费
北京市海淀区东升乡马坊村委会	非关联方	75,240,000.00	1 年以内	拆迁补偿款
北京腾宇拆迁有限责任公司	关联方	62,500,000.00	1 年以内	拆迁服务费
北京北方广日电梯有限责任公司	非关联方	11,597,160.00	1 年以内	电梯款
北京市供用电建设承包公司	非关联方	7,857,781.00	1 年以内	工程款
<b>合计</b>		<b>535,809,608.10</b>		

(3) 本年末预付账款比上年减少 518,066,756.26 元, 减少比例为 40.73%, 主要系上年末预付北京市土地整理储备中心泰和国际大厦、徜徉集项目土地款, 本年度转入开发成本;

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司账龄超过 1 年的预付款项系因工程尚未完工而未结算的工程款及预付的土地款;

(5) 年末预付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 4. 其他应收款

## (1) 其他应收款账龄

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	594,551,879.11	90.34%	1,223,589.23	461,508,501.54	62.73%	1,078,395.64
1-2 年	17,808,294.22	2.71%	732,226.38	100,083,449.09	13.61%	940,029.21
2-3 年	9,785,344.87	1.49%	1,408,839.85	140,765,909.84	19.14%	1,240,236.79
3 年以上	35,948,919.54	5.46%	10,022,685.87	33,260,764.18	4.52%	9,935,008.95
<b>合计</b>	<b>658,094,437.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,387,341.33</b>	<b>735,618,624.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,193,670.59</b>

## (2) 其他应收款风险分类

类别	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	576,124,222.45	87.54%	0.00	659,769,341.35	89.68%	0.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	70,711,659.60	10.75%	9,269,724.59	68,304,538.87	9.29%	9,074,553.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应	11,258,555.69	1.71%	4,117,616.74	7,544,744.43	1.03%	4,119,116.74

类别	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
收款						
<b>合计</b>	<b>658,094,437.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,387,341.33</b>	<b>735,618,624.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,193,670.59</b>

## 1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
北京首都开发控股(集团)有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京市土地整理储备中心	128,470,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建道桥建设集团有限公司	17,654,222.45	0.00	0.00%	无回收风险
<b>合计</b>	<b>576,124,222.45</b>	<b>0.00</b>		

## 2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	24,471,784.62	34.61%	1,223,589.23	21,570,296.46	31.59%	1,078,395.64
1-2 年	7,322,263.82	10.36%	732,226.38	9,400,292.03	13.76%	940,029.21
2-3 年	9,392,265.57	13.28%	1,408,839.85	8,213,221.31	12.02%	1,231,983.19
3 年以上	29,525,345.59	41.75%	5,905,069.13	29,120,729.07	42.63%	5,824,145.81
<b>合计</b>	<b>70,711,659.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,269,724.59</b>	<b>68,304,538.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,074,553.85</b>

## 3) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
重庆市沙坪坝区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00%	预计难以收回
北京乾宇拆迁有限公司	1,355,774.05	1,355,774.05	100.00%	预计难以收回
广顺房地产开发有限公司	298,500.00	298,500.00	100.00%	预计难以收回
其他单位往来款	102,179.69	102,179.69	100.00%	预计难以收回
北京市财政局	2,406,110.46	0.00	0.00%	无回收风险
北京华威家具制造有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
朝阳区建委	1,229,720.00	0.00	0.00%	无回收风险
其他个人往来款	923,880.78	0.00	0.00%	无回收风险
其他单位往来款	269,381.31	0.00	0.00%	无回收风险
安徽省绩溪县水务局	200,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京玉泉慧谷物业管理有限公司	111,846.40	0.00	0.00%	无回收风险
<b>合计</b>	<b>11,258,555.69</b>	<b>4,117,616.74</b>		

(3) 本公司本年末其他应收款金额比上年末其他应收款金额减少 77,524,186.91 元,减少比例为 10.54%,主要系往来款收回;

(4) 本公司本年度无实际核销的其他应收款;

(5) 本公司本年度无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本年度又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的其他应收款;

(6) 截至 2010 年 12 月 31 日,本公司其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(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	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
北京首都开发控股(集团)有限公司	非关联方	400,000,000.00	1 年以内	60.78%	往来款
北京市土地整理储备中心	非关联方	128,470,000.00	1-2 年	19.52%	保证金
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	4.56%	项目合作意向金
北京城建道桥建设集团有限公司	关联方	17,678,222.45	1 年以内	2.69%	往来款
北京天华创业科贸有限公司	非关联方	8,449,815.00	3 年以内	1.28%	房租
<b>合计</b>		<b>584,598,037.45</b>		<b>88.83%</b>	

## 5. 存货

(1) 存货分类

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,650,169,079.16	6,003,143.97	10,644,165,935.19	8,390,744,777.14	6,003,143.97	8,384,741,633.17
开发产品	856,559,614.34	0.00	856,559,614.34	95,228,897.28	0.00	95,228,897.28
其他	30,000.00	0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	30,000.00
<b>合计</b>	<b>11,506,758,693.50</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>11,500,755,549.53</b>	<b>8,486,003,674.42</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>8,480,000,530.45</b>

截至 2010 年 12 月 31 日,本公司开发成本余额中包含利息资本化金额 653,941,439.11 元。

(2) 存货跌价准备

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
开发成本	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62#院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
<b>合计</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6,003,143.97</b>

本公司南苑项目和 62#院项目由于未取得相关的开发许可，已分别于 2006 年和 2007 年全额计提跌价准备。

### (3) 开发成本明细表

项目	开工 时间	预计 竣工时间	预计 总投资	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
首城国际项目	2008 年	2013 年	63 亿	2,887,154,395.92	3,921,417,126.99
北苑家园项目	2002 年	已竣工	65 亿	0.00	69,173,988.32
望坛项目	2009 年	2014 年	40.2 亿	16,474,984.48	9,524,771.41
北苑南区项目	2009 年	2012 年	21 亿	727,134,892.02	471,417,862.38
小营项目	2005 年	2014 年	待定	1,760,295,333.95	724,944,034.83
世华泊郡项目	2009 年	2012 年	39 亿	2,283,181,124.90	1,978,623,258.90
徜徉集项目	2010 年	2012 年	35 亿	1,636,791,348.53	0.00
世华水岸项目	2006 年	已竣工	22 亿	0.00	651,005,336.78
尚源·熙城项目	2010 年	2013 年	10 亿	262,080,623.44	164,357,622.60
动感花园项目	2006 年	2011 年	5.8 亿	141,281,631.62	122,784,610.57
泰和国际大厦项目	2010 年	2011 年	3.2 亿	195,966,939.70	139,118,765.39
金色港湾项目	2011 年	2012 年	0.4 亿	6,571,907.53	0.00
成都东升项目	2011 年	2015 年	待定	580,513,825.00	0.00
东坝项目	2007 年	2011 年	1.5 亿	146,718,928.10	132,374,255.00
62 号院项目				471,984.00	471,984.00
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
<b>合计</b>				<b>10,650,169,079.16</b>	<b>8,390,744,777.14</b>

### (4) 开发产品明细表

项目	竣工 时间	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
北苑家园项目	2010 年	68,291,673.48	220,861,979.46	185,781,776.00	103,371,876.94
首城国际项目	2010 年	0.00	1,888,894,675.09	1,834,203,337.41	54,691,337.68
世华水岸项目	2010 年	0.00	1,317,207,946.90	644,702,490.30	672,505,456.60
尚源·印象项目	2007 年	14,363,981.74	0.00	946,280.68	13,417,701.06
花市枣苑项目	2006 年	4,796,530.22	0.00	0.00	4,796,530.22
富海中心项目	2004 年	7,776,711.84	0.00	0.00	7,776,711.84
<b>合计</b>		<b>95,228,897.28</b>	<b>3,426,964,601.45</b>	<b>2,665,633,884.39</b>	<b>856,559,614.34</b>

(5) 本公司之子公司首城公司 2008 年以土地使用权证书编号为“京朝国用[2008]出第 0022、0023、0024 号”的广渠路 36 号地土地使用权作抵押，从中信银行股份有限公司总行营业部取得的长期借款 250,000 万元，借款期限 2008 年 4 月 30 日至 2010 年 12 月 30 日。

2010 年，本公司之子公司首城公司与贷款单位签署了补充协议，借款期限延长 1 年，借款余额最晚将于 2011 年 12 月 30 日到期。截至 2010 年 12 月 31 日，首城公司该抵押项下的借款余额为 170,000 万元，转入一年内到期的非流动负债核算。用于抵押的土地使用权账面价值为 279,608.69 万元。

#### 6. 一年内到期的非流动资产

项目	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 12月31日
一年内到期的非流动资产	61,901,788.17	0.00	61,901,788.17	0.00
减：未确认融资收益	3,044,769.94	0.00	3,044,769.94	0.00
<b>账面价值</b>	<b>58,857,018.23</b>	<b>0.00</b>	<b>58,857,018.23</b>	<b>0.00</b>

一年内到期的非流动资产系本公司应收北京市五道口服装百货市场中心的房屋转让款。2006 年 11 月，本公司与北京市五道口服装百货市场中心签订《房屋买卖合同》，向其转让本公司拥有的座落在北京市海淀区学清路 38 号 B 座 A1、B 及 2、3、4 层的房产。合同约定：本公司自合同签订之日起 39 个月内，分次向对方收取房屋转让价款共计 211,968,088.17 元。截至 2010 年 12 月 31 日，房屋转让价款已全部收回。

#### 7. 可供出售金融资产

项目	2010 年 12 月 31 日 公允价值	2009 年 12 月 31 日 公允价值
可供出售权益工具	0.00	580,000,000.00
其中：北京五棵松文化体育中心有限公司	0.00	330,000,000.00
北京城建中稷实业发展有限公司	0.00	250,000,000.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>580,000,000.00</b>

本公司本年度可供出售金融资产的减少为转让持有的北京五棵松文化体育中心有限公司 25% 股权、北京城建中稷实业发展有限公司 40% 股权。

#### 8. 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资分类

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
按成本法核算的长期股权投资	560,875,712.26	300,125,712.26
按权益法核算的长期股权投资	1,179,448,847.59	1,057,078,599.19
<b>长期股权投资合计</b>	<b>1,740,324,559.85</b>	<b>1,357,204,311.45</b>
减：长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
<b>长期股权投资价值</b>	<b>1,586,581,935.32</b>	<b>1,203,461,686.92</b>

## (2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2009年 12月31日	本年 增加	本年 减少	2010年 12月31日	本年 现金 红利
<b>成本法核算</b>								
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	649,188.71	0.00	0.00	649,188.71	0.00
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	10.00%	10.00%	117,710.74	117,710.74	0.00	0.00	117,710.74	0.00
国信证券有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京盛弘基房地产开发有限责任公司(注)	48.60%	0.00%	7,776,000.00	6,901,200.00	0.00	0.00	6,901,200.00	0.00
锦州银行股份有限公司	3.45%	3.45%	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00	13,260,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	10.00%	824,646.21	824,646.21	0.00	0.00	824,646.21	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	6.10%	6.10%	482,591.32	482,591.32	0.00	0.00	482,591.32	0.00
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	0.00	750,000.00	0.00	750,000.00	0.00
<b>小计</b>			<b>561,742,761.51</b>	<b>300,125,712.26</b>	<b>260,750,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>560,875,712.26</b>	<b>47,560,000.00</b>
<b>权益法核算</b>								
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	31,003,565.95	4,985,719.88	4,383,355.81	31,605,930.02	4,383,355.81
北京天银地热有限责任公司	28.57%	28.57%	19,715,305.00	19,317,885.69	193,626.00	0.00	19,511,511.69	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	4,432,315.95	-1,689,341.53	0.00	2,742,974.42	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	400,000.00	0.00	2,179,325.12	0.00	2,179,325.12	0.00
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	378,022,039.28	44,386,209.66	16,800,000.00	405,608,248.94	16,800,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	294,126,711.03	27,431,474.96	6,000,000.00	315,558,185.99	6,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	330,176,081.29	72,066,590.12	0.00	402,242,671.41	0.00
<b>小计</b>			<b>731,558,791.91</b>	<b>1,057,078,599.19</b>	<b>149,553,604.21</b>	<b>27,183,355.81</b>	<b>1,179,448,847.59</b>	<b>27,183,355.81</b>
<b>合计</b>			<b>1,293,301,553.42</b>	<b>1,357,204,311.45</b>	<b>410,303,604.21</b>	<b>27,183,355.81</b>	<b>1,740,324,559.85</b>	<b>74,743,355.81</b>

注 北京盛弘基房地产开发有限责任公司股权转让事项参见本附注十三注释。

## (3) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	2010 年 12 月 31 日 净资产总额	2010 年度营业 收入总额	2010 年度净利 润
北京天银地热有 限责任公司	28.57%	28.57%	70,461,174.61	29,551,353.65	677,690.99
北京华恒置地房 地产经纪有限公 司	45.00%	45.00%	6,095,498.72	3,500,000.00	-3,754,092.29
北京华原兴业房 地产经纪有限公 司	40.00%	40.00%	5,448,312.8	11,000,000.00	4,448,312.80
北京科技园建设 (集团)股份有 限公司	21.54%	21.54%	1,883,139,502.99	2,461,782,737.01	224,513,988.41
深圳市中科招商 创业投资有限公 司	30.00%	30.00%	1,045,466,542.41	0.00	38,733,628.52
国奥投资发展有 限公司	20.00%	20.00%	2,011,213,357.03	2,687,113,641.86	316,332,950.55
南昌青山湖污水 处理有限公司	20.00%	20.00%	128,053,704.49	88,561,822.90	26,779,750.24

本公司联营企业年末净资产和本年净利润按该企业归属于母公司口径填列。

## (4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
北京首都国际投资管理 有限公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53
<b>合计</b>	<b>153,742,624.53</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>153,742,624.53</b>

截至 2010 年 12 月 31 日，由于北京首都国际投资管理有限公司已停业，本公司对北京首都国际投资管理有限公司的长期股权投资已全额计提减值准备；

(5) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无处置受到重大限制的长期股权投资。

## 9. 投资性房地产

## (1) 按成本法计量的投资性房地产

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价	413,953,881.66	0.00	8,601,144.58	405,352,737.08
房屋、建筑物	413,953,881.66	0.00	8,601,144.58	405,352,737.08
累计折旧	41,271,657.62	9,176,590.11	1,040,563.75	49,407,683.98

项目	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 12月31日
房屋、建筑物	41,271,657.62	9,176,590.11	1,040,563.75	49,407,683.98
<b>账面价值</b>	<b>372,682,224.04</b>			<b>355,945,053.10</b>
房屋、建筑物	372,682,224.04			355,945,053.10

- (2) 本年的投资性房地产减少系本公司及子公司重庆地产公司销售投资性房地产；
- (3) 本公司未办理产权的投资性房地产为世华水岸项目的幼儿园，产权正在办理中；
- (4) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产不存在减值迹象。

## 10. 固定资产

### (1) 固定资产明细表

项目	2009年 12月31日	本年增加		本年减少	2010年 12月31日
<b>原价</b>	<b>79,808,704.62</b>	<b>10,149,488.72</b>		<b>423,061.00</b>	<b>89,535,132.34</b>
房屋建筑物	57,108,194.51	0.00		0.00	57,108,194.51
运输设备	11,917,105.55	7,685,950.72		328,897.00	19,274,159.27
其他	10,783,404.56	2,463,538.00		94,164.00	13,152,778.56
<b>累计折旧</b>	<b>16,456,857.50</b>	<b>本年新增</b>	<b>本年计提</b>	<b>379,817.52</b>	<b>20,053,333.23</b>
房屋建筑物	4,242,475.09	0.00	1,140,127.32	0.00	5,382,602.41
运输设备	4,917,696.41	0.00	1,469,296.20	295,185.26	6,091,807.35
其他	7,296,686.00	0.00	1,366,869.73	84,632.26	8,578,923.47
<b>账面价值</b>	<b>63,351,847.12</b>				<b>69,481,799.11</b>
房屋建筑物	52,865,719.42				51,725,592.10
运输设备	6,999,409.14				13,182,351.92
其他	3,486,718.56				4,573,855.09

- (2) 本年增加的固定资产中，无在建工程转入；
- (3) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在减值迹象；
- (4) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在被冻结、抵押情形；

(5) 2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司兴华公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，实际购买金额为 4,202.37 万元，该项收购资产作为兴华公司的办公场所。截至 2010 年 12 月 31 日，兴华公司已支付房屋购买款 2,941.66 万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

## 11. 在建工程

### (1) 在建工程明细表

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
禹城县东郊污水处理项目工程	2,291,858.40	0.00	2,291,858.40	0.00	0.00	0.00
宁国市污水处理项目工程	0.00	0.00	0.00	42,962,196.42	0.00	42,962,196.42
大城县污水处理项目工程	0.00	0.00	0.00	24,077,412.47	0.00	24,077,412.47
巢湖经济开发区花山污水处理项目工程	0.00	0.00	0.00	17,962,471.94	0.00	17,962,471.94
<b>合计</b>	<b>2,291,858.40</b>	<b>0.00</b>	<b>2,291,858.40</b>	<b>85,002,080.83</b>	<b>0.00</b>	<b>85,002,080.83</b>

**(2) 重大在建工程项目变动情况**

工程名称	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转入固定资产	其他减少	
绩溪县城建污水处理项目工程	0.00	431,093.00	431,093.00	0.00	0.00
禹城县东郊污水处理项目工程	0.00	2,291,858.40	0.00	0.00	2,291,858.40
宁国市污水处理项目工程	42,962,196.42	7,060,686.22	50,022,882.64	0.00	0.00
大城县污水处理项目工程	24,077,412.47	6,109,023.67	30,186,436.14	0.00	0.00
巢湖经济开发区花山污水处理项目工程	17,962,471.94	20,553,575.25	38,516,047.19	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>85,002,080.83</b>	<b>36,446,236.54</b>	<b>119,156,458.97</b>	<b>0.00</b>	<b>2,291,858.40</b>

续上表

工程名称	预算数	工程投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率	资金来源
绩溪县城建污水处理项目工程	23,000,000.00	107.00%	100.00%	0.00	0.00	0.00%	自筹
禹城县东郊污水处理项目工程	61,054,100.00	3.75%	3.75%	0.00	0.00	0.00%	自筹
宁国市污水处理项目工程	51,130,000.00	97.43%	100.00%	1,332,899.25	806,549.25	6.75%	借款及自筹
大城县污水处理项目工程	32,200,000.00	93.79%	100.00%	0.00	0.00	0.00%	自筹
巢湖经济开发区花山污水处理项目工程	26,160,000.00	149.03%	100.00%	1,291,947.00	1,291,947.00	7.11%	自筹

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司在建工程均为本公司之子公司环保公司采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设项目；

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

**12. 无形资产**
**(1) 无形资产明细表**

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价	24,590,356.79	119,156,458.97	0.00	143,746,815.76
BOT 经营权	24,590,356.79	119,156,458.97	0.00	143,746,815.76

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
累计摊销	411, 221. 86	2, 874, 327. 61	0. 00	3, 285, 549. 47
BOT 经营权	411, 221. 86	2, 874, 327. 61	0. 00	3, 285, 549. 47
账面价值	24, 179, 134. 93			140, 461, 266. 29
BOT 经营权	24, 179, 134. 93			140, 461, 266. 29

(2) 本年增加的累计摊销中, 本年摊销 2, 874, 327. 61 元;

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司之子公司宁国公司的 BOT 项目宁国市污水处理项目工程、大城公司的 BOT 项目大城县污水处理项目一期工程和巢湖公司的 BOT 项目巢湖经济开发区花山污水处理项目工程于本年完工, 进入运营期。

### 13. 递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
递延所得税资产		
减值准备	42, 708, 364. 06	43, 021, 005. 02
其中: 应收账款	165, 710. 36	466, 901. 27
其他应收款	2, 606, 211. 58	2, 617, 661. 63
存货	1, 500, 785. 99	1, 500, 785. 99
长期股权投资	38, 435, 656. 13	38, 435, 656. 13
预收售房款	126, 133, 394. 08	67, 426, 389. 41
预提开发成本	61, 975, 735. 51	72, 730, 735. 54
预提未付的职工薪酬	1, 275, 111. 37	2, 327, 000. 00
预提土地增值税	78, 884, 348. 46	54, 125, 829. 60
销售代理费	7, 574, 105. 15	0. 00
其他	360, 085. 52	0. 00
合计	318, 911, 144. 15	239, 630, 959. 57

(2) 可抵扣暂时性差异项目明细

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
可抵扣差异项目		
减值准备	170, 833, 456. 25	172, 084, 020. 12
其中: 应收账款	662, 841. 45	1, 867, 605. 09
其他应收款	10, 424, 846. 30	10, 470, 646. 53
存货	6, 003, 143. 97	6, 003, 143. 97
长期股权投资	153, 742, 624. 53	153, 742, 624. 53
预收售房款	504, 533, 576. 33	269, 705, 557. 63

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
预提开发成本	247,902,942.02	290,922,942.02
预提未付的职工薪酬	5,100,445.48	9,308,000.00
预提土地增值税	315,537,393.83	216,503,318.40
销售代理费	30,296,420.61	0.00
其他	1,440,342.13	0.00
<b>合计</b>	<b>1,275,644,576.65</b>	<b>958,523,838.17</b>
税率	25.00%	25.00%
<b>递延所得税资产</b>	<b>318,911,144.15</b>	<b>239,630,959.57</b>

## 14. 资产减值准备明细表

项目	2009 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	其他 转出	
坏账准备	15,180,188.68	-1,009,864.92	0.00	1,227.98	14,169,095.78
存货跌价准备	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
长期股权投资 减值准备	153,742,624.53	0.00	0.00	0.00	153,742,624.53
<b>合计</b>	<b>174,925,957.18</b>	<b>-1,009,864.92</b>	<b>0.00</b>	<b>1,227.98</b>	<b>173,914,864.28</b>

## 15. 短期借款

## (1) 短期借款明细表

借款类别	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
保证借款	30,000,000.00	0.00
信用借款	500,000,000.00	400,000,000.00
<b>合计</b>	<b>530,000,000.00</b>	<b>400,000,000.00</b>

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无逾期未偿还的短期借款；

(3) 本公司之子公司环保公司向国家发展银行北京分行借入 1 年期短期借款 3,000 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供保证担保，借款期限 2010 年 4 月 6 日至 2011 年 4 月 6 日，利率为同期人民币贷款基准利率。

## 16. 应付账款

## (1) 应付账款

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
<b>合计</b>	<b>1,964,701,016.12</b>	<b>1,182,709,796.78</b>
其中：1 年以上	695,575,650.93	79,755,365.91

(2) 本公司本年末应付账款比上年末增加 781,991,219.34 元, 增加比例为 66.12%, 主要系预提应付工程款及按清算口径预提土地增值税增加所致;

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司账龄超过 1 年的大额应付账款为尚未支付的工程款;

(4) 截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司应付账款中不含应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项;

(5) 截至 2010 年 12 月 31 日, 应付账款余额中大额款项为预提世华水岸项目代征绿地费用 337,170,000.00 元及预提土地增值税 331,544,510.83 元等; 除应预缴的土地增值税外, 本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径预提了土地增值税 331,544,510.83 元计入应付账款科目核算, 其中本公司预提 212,028,696.85 元, 本公司之子公司汇和公司预提 64,006,571.98 元, 本公司之子公司城和公司预提 55,509,242.00 元。

#### 17. 预收款项

##### (1) 预收款项

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
合计	4,961,048,465.50	3,139,679,250.14
其中: 1 年以上	837,920,999.04	148,551,262.98

(2) 本公司本年末预收款比上年末预收款项增加 1,821,369,215.36 元, 增加比例为 58.01%, 系本年度预收售房款增加所致;

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的预收款项未结转的原因为预收售房款尚未达到确认收入条件;

##### (4) 预收售房款主要明细列下:

项目名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	竣工时间	预售/销售比例
首城国际项目	2,961,455,031.00	2,381,334,627.39	2013 年	住宅 74%, 酒店及商业 14%
北苑南区项目	1,380,130,626.00	0.00	2012 年	12%
世华泊郡项目	206,706,999.00	0.00	2012 年	4.98%
世华水岸项目	268,798,315.00	58,601,588.00	已竣工	B 区、C 区 100%, F 区 84%
北苑家园项目	57,453,035.96	671,689,807.46	已竣工	100%
花市枣苑项目	9,284,920.00	5,100,000.00	已竣工	100%
尚源·熙城项目	3,740,000.00	0.00	2013 年	100%

项目名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	竣工时间	预售/销售比例
富海中心项目	0.00	2,036,160.00	已竣工	100%
<b>合计</b>	<b>4,887,568,926.96</b>	<b>3,118,762,182.85</b>		

(5) 截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司预收款项中不含预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

#### 18. 应付职工薪酬

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	26,509,591.21	137,318,089.92	140,140,589.66	23,687,091.47
职工福利费	0.00	9,804,387.76	9,804,387.76	0.00
社会保险费	1,849,823.25	20,261,647.79	20,270,500.91	1,840,970.13
其中: 医疗保险费	826,558.23	6,046,240.02	6,046,001.29	826,796.96
基本养老保险费	655,406.27	12,568,275.52	12,611,300.61	612,381.18
年金缴费	0.00	503,321.59	503,321.59	0.00
失业保险费	216,896.65	573,301.34	556,672.13	233,525.86
工伤保险费	8,510.81	211,908.34	218,104.98	2,314.17
生育保险费	142,451.29	358,600.98	335,100.31	165,951.96
住房公积金	297,701.52	9,839,917.52	9,812,790.32	324,828.72
工会经费和职工教育经费	1,800,733.08	3,268,438.12	3,863,044.12	1,206,127.08
非货币性福利	0.00	1,398,532.56	1,398,532.56	0.00
辞退福利	0.00	3,200.00	3,200.00	0.00
<b>合计</b>	<b>30,457,849.06</b>	<b>181,894,213.67</b>	<b>185,293,045.33</b>	<b>27,059,017.40</b>

#### 19. 应交税费

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
企业所得税	410,572,096.16	300,483,676.45
营业税	95,115,089.07	21,782,473.74
土地增值税	38,507,671.04	6,376,040.39
城市维护建设税	6,657,891.59	1,524,608.50
个人所得税	7,807,209.99	2,201,120.98
教育费附加	2,853,657.20	653,678.71
房产税	0.00	9,028.80
土地使用税	0.00	163,764.43
其他	353,335.03	1,636,855.80
<b>合计</b>	<b>561,866,950.08</b>	<b>334,831,247.80</b>

本公司本年末应交税费比上年末增加 227,035,702.28 元，增加比例为 67.81%，主要系本年度销售收入较上年度增加所致。

## 20. 应付利息

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
债券利息	17,833,333.33	17,833,333.33
应付城建集团工会利息	637,200.00	637,200.00
<b>合计</b>	<b>18,470,533.33</b>	<b>18,470,533.33</b>

本公司本年末应付债券利息情况参见本附注八、24 注释。

## 21. 其他应付款

### (1) 其他应付款

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
<b>合计</b>	<b>848,328,640.52</b>	<b>1,603,656,843.14</b>
其中：1 年以上	198,294,433.25	410,717,715.65

(2) 本公司本年末其他应付款比上年末其他应付款减少 755,328,202.62 元，减少比例为 47.10%，主要系本公司之子公司世纪鸿城公司偿还北京中鸿房地产开发有限公司垫付土地款；

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司账龄超过 1 年的大额其他应付款未偿还的原因是尚未到期结算；

### (4) 应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	202,705,407.65	184,933,617.20

### (5) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质
小营项目应支付的拆迁补偿款	269,529,560.00	2 年以内	拆迁补偿款
北京城建集团有限责任公司	170,000,000.00	1 年以内	借款
北京城建集团有限责任公司（基建）	32,705,407.65	5 年以内	往来款
北京城建房地产开发有限公司	146,037,094.64	1 年以内	借款及利息
重庆市九龙坡区西彭镇人民政府（注）	55,179,514.80	1 年以内	往来款
北京中鸿房地产开发有限公司	38,892,300.00	1 年以内	股权收购尾款
<b>合计</b>	<b>712,343,877.09</b>		

注 2007 年至 2009 年期间，本公司之子公司重庆地产公司之子公司广西春熙公司依据与重庆市九龙坡区西彭镇人民政府（以下简称“西彭镇政府”）签署的《统征土地协议》、《统

征土地协议书补充协议》及《借款合同》，向西彭镇政府支付款项 5,563,21 万元；2009 年至 2010 年期间，重庆地产公司从西彭镇政府收到款项共计 11,401 万元；截至 2010 年 12 月 31 日，重庆地产公司与重庆市九龙坡区西彭镇人民政府资金往来余额为 5,517.95 万元。

## 22. 一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,700,000,000.00	0.00

(2) 本公司一年内到期的长期借款为本公司之子公司首城公司以首城国际项目土地使用权作抵押取得的借款，土地抵押情况参见本附注八、5 注释；

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无逾期借款情况。

## 23. 长期借款

### (1) 长期借款分类

借款类别	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款	0.00	1,700,000,000.00
保证借款	253,000,000.00	20,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	200,000,000.00
<b>合计</b>	<b>403,000,000.00</b>	<b>1,920,000,000.00</b>

(2) 抵押借款情况参见本附注八、5 和八、22 注释；

(3) 本公司及本公司之子公司世纪鸿城公司与中国建设银行北京北环支行签订总额为 60,000 万元的固定资产贷款合同，借款期限 2010 年 8 月 13 日至 2013 年 8 月 12 日；本年末该合同项下借款余额为 20,300 万元，由北京城建集团有限责任公司提供保证担保；

(4) 本公司之子公司环保公司之子公司宁国市城建污水处理有限公司向中国建设银行宁国支行借款 2,000 万元，借款期限 2009 年 7 月 29 日至 2015 年 7 月 28 日，由本公司提供保证担保；

(5) 环保公司之子公司绩溪县城建污水处理有限公司、宁国市城建污水处理有限公司、大城县城建环保污水处理有限公司向国家开发银行北京分行借款 3,000 万元，均由北京城建道桥建设集团有限公司提供保证担保。

### (6) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2010年12月31日	2009年12月31日
中国建设银行北环支行	2010.8.13	2013.8.12	浮动利率	203,000,000.00	0.00
广东发展银行北京分行	2010.7.1	2012.7.1	浮动利率	150,000,000.00	0.00

中国建设银行宁国支行	2009. 7. 29	2015. 7. 28	起息日基准利率上浮 10%	20,000,000.00	20,000,000.00
国家开发银行北京分行	2010. 12. 13	2017. 12. 12	同期人民币贷款基准利率	25,000,000.00	0.00
国家开发银行北京分行	2010. 12. 13	2015. 12. 12	同期人民币贷款基准利率	5,000,000.00	0.00

**24. 应付债券**

债券种类	面值总额	发行日期	期限	折价额	2010年12月31日
公司债券 I (注①)	500,000,000.00	2007年11月2日	7年	8,451,223.51	491,548,776.49
公司债券 II (注②)	900,000,000.00	2009年9月28日	7年	7,732,534.39	892,267,465.61
<b>合计</b>	<b>1,400,000,000.00</b>			<b>16,183,757.90</b>	<b>1,383,816,242.10</b>

续上表：

债券种类	2009年12月31日应付利息	本年应计利息	本年已付利息	2010年12月31日应付利息
公司债券 I (注①)	2,533,333.33	30,400,000.00	30,400,000.00	2,533,333.33
公司债券 II (注②)	15,300,000.00	61,200,000.00	61,200,000.00	15,300,000.00
<b>合计</b>	<b>17,833,333.33</b>	<b>91,600,000.00</b>	<b>91,600,000.00</b>	<b>17,833,333.33</b>

注① 经国家发展和改革委员会发改财金[2007]3109号“关于同意本公司发行2007年公司债券的批复”批准，本公司于2007年11月21日发行公司债券，发行总额500,000,000.00元，折价额13,776,000.00元，期限7年；债券采用单利按年计息，固定年利率为6.08%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；债券募集资金用于奥运村、国家体育馆、五棵松文化体育中心项目建设。该公司债券由北京银行股份有限公司提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带责任保证担保。

注② 经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788号“关于核准本公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2009年9月28日发行公司债券，发行总额900,000,000.00元，折价额9,060,000.00元，期限7年；债券采用单利按年计息，固定年利率为6.80%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2010年11月21日，本公司支付了5亿元公司债券2009年11月21日至2010年11月20日期间的利息30,400,000.00元；2010年9月28日，本公司支付了9亿元公司债券2009年9月28日至2010年9月27日期间的利息61,200,000.00元。截至2010年12月31日，本公司尚未支付的利息17,833,333.33元已计入应付利息。

**25. 长期应付款**

借款单位	期限	2009年 12月31日	利率	应计利息	2010年 12月31日
北京城建集团有限责任公司(工会)	3 年	12,000,000.00	银行同期 贷款利率	637,200.00	12,000,000.00

本公司之子公司兴华公司与北京城建集团有限责任公司工会签定协议，北京城建集团有限责任公司工会同意兴华公司有偿使用其筹集的职工送温暖基金（以下简称“基金”）1,200万元，使用期限为2007年10月1日至2010年9月30日止，利率按每季度银行同期贷款利率计算。截至2010年12月31日，共应计息637,200.00元，本年末借款到期后尚未续签借款协议，兴华公司预计2011年偿还该笔借款。

## 26. 递延所得税负债

### (1) 已确认递延所得税负债

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
<b>递延所得税负债</b>		
长期股权投资（股权投资差额）	5,250,411.99	5,250,411.99
可供出售金融资产-公允价值变动	0.00	111,022,988.60
<b>合计</b>	<b>5,250,411.99</b>	<b>116,273,400.59</b>

本年处置持有北京五棵松文化体育中心有限公司和北京城建中稷实业发展有限公司的可供出售金融资产，原计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动转出333,068,965.77元，其中包括的递延所得税负债111,022,988.60元本年冲回。

### (2) 应纳税暂时性差异项目

项目	2010年度	2009年度
长期股权投资（股权投资差额）	21,001,647.95	21,001,647.96
可供出售金融资产-公允价值变动	0.00	444,091,954.37
<b>合计</b>	<b>21,001,647.95</b>	<b>465,093,602.33</b>
税率	25.00%	25.00%
递延所得税负债	5,250,411.99	116,273,400.59

## 27. 股本

股东名称/类别	2009年 12月31日		本年变动		2010年 12月31日	
	金额	比例	本期增加	本期减少	金额	比例
<b>有限售条件股份</b>						
国家持有股	20,000,000.00	2.70%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00%
其中：国有法人持股	20,000,000.00	2.70%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00%
其他内资持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：境内法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%

股东名称/类别	2009年 12月31日		本年变动		2010年 12月31日	
	金额	比例	本期增加	本期减少	金额	比例
有限售条件股份合计	20,000,000.00	2.70%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00%
无限售条件股份						
人民币普通股	721,000,000.00	97.30%	168,200,000.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
无限售条件股份合计	721,000,000.00	97.30%	168,200,000.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
股份总额	741,000,000.00	100.00%	168,200,000.00	20,000,000.00	889,200,000.00	100.00%
其中：城建集团	373,534,113.00	50.41%	94,706,823.00	20,000,000.00	448,240,936.00	50.41%
有限售条件股份	20,000,000.00	2.70%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00%
无限售条件股份	353,534,113.00	47.71%	94,706,823.00	0.00	448,240,936.00	50.41%

本公司本年度股本的变动原因系根据 2009 年度利润分配方案：以 2009 年 12 月 31 日总股本 741,000,000.00 股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 148,200,000.00 股，转增后公司总股本增加至 889,200,000.00 股；有限售条件的流通股份 20,000,000.00 股于 2010 年 2 月 5 日解除限售，变为可上市流通股份。

#### 28. 资本公积

项目	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 12月31日
股本溢价	1,542,858,519.36	0.00	548,092,300.00	994,766,219.36
其他资本公积	571,959,164.12	15,867,163.30	336,511,124.47	251,315,202.95
合计	2,114,817,683.48	15,867,163.30	884,603,424.47	1,246,081,422.31

(1) 本公司本年度股本溢价的减少系根据 2009 年度利润分配方案，以资本公积转增股本 148,200,000.00 元，购买世纪鸿城公司少数股东权益溢价 399,892,300.00 元；

(2) 其他资本公积的变动原因：长期股权投资权益法下被投资单位深圳市中科招商创业投资有限公司可供出售金融资产公允价值变动影响增加 15,867,163.30 元；长期股权投资权益法下被投资单位北京科技园建设股份有限公司其他权益变动影响减少 3,441,282.70 元。本年度处置持有北京五棵松文化体育中心有限公司和北京城建中稷实业发展有限公司的可供出售金融资产，原计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动转出 333,068,965.77 元。

#### 29. 盈余公积

项目	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 12月31日
法定盈余公积	260,406,949.66	84,460,976.95	0.00	344,867,926.61
合计	260,406,949.66	84,460,976.95	0.00	344,867,926.61

#### 30. 未分配利润

项目	金额
上年年末金额	1,683,138,093.27
加：年初未分配利润调整数	0.00
<b>本年年初金额</b>	<b>1,683,138,093.27</b>
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,201,148,140.16
减：提取盈余公积	84,460,976.95
支付普通股股利	74,100,000.00
<b>本年年末金额</b>	<b>2,725,725,256.48</b>
其中：拟分配现金股利	133,380,000.00

本公司资产负债表日后拟分配现金股利情况参见本附注十二、1 注释。

### 31. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 3 日
北京首城置业有限公司	50.00%	255,878,812.42	35,799,586.50
北京城建环保投资发展股份有限公司	45.00%	49,847,246.75	47,096,942.17
北京城和房地产开发有限公司	25.60%	14,764,590.90	14,501,073.58
北京城建成都地产有限公司	34.00%	8,113,916.02	0.00
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	985,612.91	1,217,563.60
北京中地房地产开发有限公司	25.00%-92.50%	0.00	140,221.02
<b>合计</b>		<b>329,590,179.00</b>	<b>98,755,386.87</b>

### 32. 营业收入、营业成本

项目	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	4,574,177,248.75	3,368,224,938.14
其他业务收入	72,025,243.23	69,877,932.66
<b>合计</b>	<b>4,646,202,491.98</b>	<b>3,438,102,870.80</b>
主营业务成本	2,696,569,466.86	1,971,585,233.89
其他业务成本	23,198,331.24	29,127,992.44
<b>合计</b>	<b>2,719,767,798.10</b>	<b>2,000,713,226.33</b>

#### (1) 主营业务—按行业分类

行业名称	2010 年度		2009 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售	4,562,186,196.82	2,689,589,170.69	3,365,474,030.14	1,970,411,924.87
污水处理	11,991,051.93	6,980,296.17	2,750,908.00	1,173,309.02
<b>合计</b>	<b>4,574,177,248.75</b>	<b>2,696,569,466.86</b>	<b>3,368,224,938.14</b>	<b>1,971,585,233.89</b>

## (2) 主营业务—按地区分类

地区名称	2010 年度		2009 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	4,549,929,317.00	2,688,642,890.01	3,326,971,655.14	1,953,793,460.51
重庆地区	12,256,879.82	946,280.68	38,502,375.00	16,618,464.36
安徽地区	8,510,703.93	4,452,465.35	2,750,908.00	1,173,309.02
河北地区	3,480,348.00	2,527,830.82	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>4,574,177,248.75</b>	<b>2,696,569,466.86</b>	<b>3,368,224,938.14</b>	<b>1,971,585,233.89</b>

## 33. 营业税金及附加

项目	2010 年度	2009 年度	计缴标准
营业税	230,042,237.81	160,739,735.69	应税收入 5%
城市维护建设税	16,101,279.39	11,251,781.50	流转税 7%
教育费附加	6,900,548.30	4,822,192.10	流转税 3%
土地增值税	103,172,732.38	20,602,953.67	土地增值额 30%-60%
<b>合计</b>	<b>356,216,797.88</b>	<b>197,416,662.96</b>	

## 34. 销售费用

项目	2010 年度	2009 年度
销售代理费	94,560,295.75	36,995,926.29
广告费	10,529,881.90	25,772,465.51
职工薪酬	7,832,450.15	6,916,454.07
售楼处费用	16,626,846.72	6,028,534.40
展览费	1,184,692.50	347,345.00
样板间费用	1,005,678.86	341,869.00
其他	1,404,865.41	4,317,963.44
<b>合计</b>	<b>133,144,711.29</b>	<b>80,720,557.71</b>

本年度销售费用较上年度增加 52,424,153.58 元，增加比例 64.95%，主要系本公司之子公司首城公司首城国际项目、兴华公司北苑南区项目、世纪鸿城公司世华泊郡项目本年度实现销售，销售代理费增加。

## 35. 管理费用

项目	2010 年度	2009 年度
职工薪酬	98,408,871.20	82,555,804.37
办公费、差旅费	48,488,556.66	42,154,319.38
税金	15,459,584.90	8,214,910.14
业务招待费	9,526,040.93	7,295,820.29

项目	2010 年度	2009 年度
聘请中介机构费用	6,114,286.55	4,202,885.10
折旧费	1,891,908.47	2,166,978.75
咨询费	2,382,418.00	0.00
其他	11,713,639.22	9,949,919.41
<b>合计</b>	<b>193,985,305.93</b>	<b>156,540,637.44</b>

## 36. 财务费用

项目	2010 年度	2009 年度
利息支出	42,973,393.74	1,754,780.22
减：利息收入	17,383,483.87	31,795,470.42
加：其他支出	478,469.84	2,651,938.28
<b>合计</b>	<b>26,068,379.71</b>	<b>-27,388,751.92</b>

## 37. 资产减值损失

项目	2010 年度	2009 年度
坏账损失	-1,009,864.92	-19,588,213.25

## 38. 投资收益

## (1) 投资收益来源

项目	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	47,560,000.00	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	139,083,075.09	113,397,626.31
处置可供出售金融资产产生的投资收益	444,091,954.37	0.00
其中：北京五棵松文化体育中心有限公司	200,840,864.43	0.00
北京城建中稷实业发展有限公司	243,251,089.94	0.00
<b>合计</b>	<b>630,735,029.46</b>	<b>147,697,626.31</b>

## (2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年度	2009 年度
国信证券有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
银州银行股份有限公司	13,260,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>47,560,000.00</b>	<b>34,300,000.00</b>

## (3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年度	2009 年度
<b>合计</b>	<b>139,083,075.09</b>	<b>113,397,626.31</b>
其中：		
北京科技园建设集团股份有限公司	47,827,492.36	39,757,173.53

项目	2010 年度	2009 年度
深圳市中科招商创业投资有限公司	11,564,311.66	5,418,558.34
国奥投资发展有限公司	72,066,590.12	63,360,590.07
南昌青山湖污水处理有限公司	4,985,719.88	4,021,615.77
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,779,325.12	0.00

## 39. 营业外收入

项目	2010 年度	2009 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	17,288.26	50,162.24	17,288.26
其中：固定资产处置利得	17,288.26	50,162.24	17,288.26
违约赔偿收入	212,542.80	0.00	212,542.80
其他利得	7,029,370.24	442,212.59	7,029,370.24
<b>合计</b>	<b>7,259,201.30</b>	<b>492,374.83</b>	<b>7,259,201.30</b>

其他利得主要包括转让北京五棵松文化体育中心有限公司股权，收取受让方延期支付的利息及违约金 2,403,000.00 元；收取北京市五道口服装百货市场中心购买金码大厦的延期付款违约金 3,413,522.62 元；客户房款违约金 1,211,417.62 元。

## 40. 营业外支出

项目	2010 年度	2009 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	0.00	52,932.75	0.00
其中：固定资产处置损失	0.00	52,932.75	0.00
对外捐赠	0.00	50,000.00	0.00
土地款滞纳金	0.00	67,523,977.00	0.00
赔偿金、违约金及罚款支出	250,165.93	50,032.81	250,165.93
其他支出	872,189.95	3,758,604.05	872,189.95
<b>合计</b>	<b>1,122,355.88</b>	<b>71,435,546.61</b>	<b>1,122,355.88</b>

其他支出主要系本公司之子公司首城公司缴纳印花税滞纳金 816,400.00 元。

## 41. 所得税费用

项目	2010 年度	2009 年度
当年所得税	518,948,491.16	329,947,109.93
递延所得税	-79,280,184.58	-37,316,993.96
<b>合计</b>	<b>439,668,306.58</b>	<b>292,630,115.97</b>

## 42. 借款费用

项目	2010 年度
费用化借款费用	42,973,393.74
资本化借款费用	204,777,853.81
其中：在建工程资本化借款费用	2,098,496.25
存货中资本化借款费用	202,679,357.56
<b>合计</b>	<b>247,751,247.55</b>

## 43. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2010 年度	2009 年度
归属于母公司股东的净利润	1	1,201,148,140.17	849,971,464.46
归属于母公司的非经常性损益	2	343,421,878.17	-25,730,746.44
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	857,726,262.00	875,702,210.90
年初股份总数	4	741,000,000.00	741,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5	148,200,000.00	148,200,000.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6	0.00	0.00
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7	4.00	0.00
因回购等减少股份数	8	0.00	0.00
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0.00	0.00
缩股减少股份数	10	0.00	0.00
报告期月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	889,200,000.00	889,200,000.00
<b>基本每股收益（I）</b>	13=1 $\div$ 12	1.35	0.96
<b>基本每股收益（II）</b>	14=3 $\div$ 12	0.96	0.98
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0.00	0.00
转换费用	16	0.00	0.00
所得税率	17	25%	25%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	0.00	0.00
<b>稀释每股收益（I）</b>	$19=[1+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	1.35	0.96
<b>稀释每股收益（II）</b>	$20=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	0.96	0.98

## 44. 其他综合收益

项目	2010 年度	2009 年度
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	0.00	444,091,954.37
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	0.00	111,022,988.60
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-333,068,965.77	0.00
小计	-333,068,965.77	333,068,965.77
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	12,425,880.60	143,989,256.48
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	12,425,880.60	143,989,256.48
3. 现金流量套期工具产生的利得（损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
4. 外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>-320,643,085.17</b>	<b>477,058,222.25</b>

45. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年度
收投标保证金	1,411,680,000.00
收北京首都开发控股（集团）有限公司往来款	300,000,000.00

项目	2010 年度
收北京城建中稷实业发展有限公司往来款	214,384,680.08
代收业主契税、公共维修基金等	98,713,267.48
收重庆市九龙坡区西彭镇人民政府款项	47,010,304.00
收尚源·熙城项目购房诚意金	14,655,786.80
利息收入	9,236,325.15
收北京万盛鸿源投资管理有限公司房屋租金	5,500,000.00
收青岛经济技术开发区官厅房地产开发公司项目合作款	4,400,000.00
其他	7,641,456.45
<b>合计</b>	<b>2,113,221,819.96</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年度
支付投标保证金及其他保证金	1,695,330,000.00
支付北京中鸿房地产开发有限公司往来款	890,100,800.00
支付北京首都开发控股(集团)有限公司往来款	700,000,000.00
管理费用、销售费用	156,669,996.89
付北京城建集团有限公司(基建)往来款	151,973,020.00
代付业主契税、公共维修基金等	40,506,909.57
支付北京城建道桥建设集团有限公司往来款	27,794,462.45
其他	181,521,795.38
<b>合计</b>	<b>3,843,896,984.29</b>

3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2010 年度
股权转让违约金及利息收入	3,232,035.00
<b>合计</b>	<b>3,232,035.00</b>

4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2010 年度
本期不纳入合并范围子公司现金余额	1,081,258.27
<b>合计</b>	<b>1,081,258.27</b>

5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2010 年度
发放现金股利代缴个人所得税	3,458,066.55
公司债发行费用	800,000.00
募集资金融资费用	500,000.00

项目	2010 年度
合计	4,758,066.55

## (2) 合并现金流量表补充资料

项目	2010 年度	2009 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	1,415,232,932.29	833,813,090.09
加: 资产减值准备	-1,009,864.92	-19,588,213.25
固定资产折旧、投资性房地产摊销	13,152,883.36	16,699,269.06
无形资产摊销	2,874,327.61	411,221.86
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-18,718.26	2,770.51
财务费用(收益以“-”填列)	42,973,393.74	1,754,780.22
投资损失(收益以“-”填列)	-630,735,029.46	-147,697,626.31
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-79,280,184.58	-37,316,993.96
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-111,022,988.60	111,022,988.60
存货的减少(增加以“-”填列)	-2,823,880,085.98	-1,928,266,040.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	186,048,223.81	2,024,818,956.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	2,196,396,973.15	849,067,542.09
经营活动产生的现金流量净额	210,731,862.16	1,704,721,745.58
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	2,564,281,093.86	1,941,053,709.60
减: 现金的年初余额	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43
现金及现金等价物净增加额	623,227,384.26	708,256,979.17

## (3) 现金和现金等价物

项目	2010年度	2009年度
现金	2,564,281,093.86	1,941,053,709.60
其中: 库存现金	1,468,624.13	1,071,934.60
可随时用于支付的银行存款	2,559,607,170.01	1,935,185,004.32
可随时用于支付的其他货币资金	3,205,299.72	4,796,770.68
年末现金和现金等价物余额	2,564,281,093.86	1,941,053,709.60

**九、 关联方及关联交易**

**1. 关联方关系**
**(1) 母公司**
**1) 母公司**

母公司	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京城建集团有限责任公司	国有独资企业	北京市海淀区北太平庄路 18 号	工程建筑施工	刘龙华	1019099349

**2) 母公司的注册资本及其变化**

(单位: 万元)

母公司	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	108, 197. 32	0. 00	0. 00	108, 197. 32

**3) 母公司的所持股份及其变化**

母公司	持股金额		持股比例	
	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	448, 240, 936. 00	373, 534, 113. 00	50. 41%	50. 41%

**(2) 子公司**
**1) 子公司**

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
北京城建兴华地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发经营, 销售商品房	梁伟明
青岛京城房地产开发有限公司	有限责任公司	山东青岛	房地产经营	石建设
北京汇和房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 住宅智能化系统技术开发、咨询	张健
北京城和房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	李学富
北京城建兴业置地有限公司	有限责任公司	北京	土地开发, 房地产开发, 物业管理, 房地产经纪业务	刘长福
北京大东房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	梁伟明
北京世纪鸿城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理	苏兆安
北京城建纵横文化传媒有限公司	有限责任公司	北京	代理、发布广告	毛雅清
北京首城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程	程丰

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
			管理	
北京城建环保投资发展股份有限公司	有限责任公司	北京	环保项目投资及投资管理, 公共基础设施投资及投资管理	姚自然
绩溪县城建污水处理有限公司	有限责任公司	北京	污水处理	姚自然
宁国市城建污水处理有限公司	有限责任公司	安徽宁国	污水处理	姚自然
巢湖市城建花山污水处理有限公司	有限责任公司	安徽巢湖	污水处理	关云峰
大城县城建环保污水处理有限公司	有限责任公司	河北大城	污水处理	姚自然
禹城东郊城建污水处理有限公司	有限责任公司	山东禹城	污水处理	姚自然
北京城建重庆地产有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发、销售商品房	李学富
重庆燕城尚源物业管理有限责任公司	有限责任公司	重庆	物业管理	张万国
广西春熙置业有限公司	有限责任公司	广西南宁	房地产投资开发	李学富
北京城建兴合房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建兴泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建兴达投资开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	左江南
北京城建成都地产有限公司	有限责任公司	四川成都	房地产开发、销售商品房	李学富

## 2) 子公司的注册资本及其变化

(单位: 万元)

子公司名称	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 12月31日
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00
青岛京城房地产开发有限公司	0.00	1,050.00	0.00	1,050.00
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	0.00	0.00	2,980.00
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	100.00	0.00	0.00	100.00
北京首城置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00

子公司名称	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 12月31日
绩溪县城建污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	0.00	0.00	960.00
禹城东郊城建污水处理有限公司	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00
北京城建重庆地产有限公司	2,000.00	10,000.00	0.00	12,000.00
广西春熙置业有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00
北京城建兴达投资开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京城建成都地产有限公司	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00

3) 对子公司的持股比例或权益及其变化 (单位: 万元)

子公司名称	持股金额		持股比例	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	0.00	100.00%	0.00%
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	2,980.00	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	2,232.00	2,232.00	74.40%	74.40%
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%
北京大东房地产开发有限公司	800.00	800.00	80.00%	80.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	2,750.00	100.00%	55.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司	80.00	80.00	85.00%	85.00%
北京首城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00%	50.00%
北京城建环保投资发展股份有限公司	5,500.00	5,500.00	55.00%	55.00%
绩溪县城建污水处理有限	800.00	800.00	100.00%	100.00%

子公司名称	持股金额		持股比例	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
公司				
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	100.00%
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	960.00	100.00%	100.00%
禹城东郊城建污水处理有限公司	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	2,000.00	100.00%	100.00%
重庆燕城尚源物业管理有限责任公司	50.00	50.00	100.00%	100.00%
广西春熙置业有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	100.00%	0.00%
北京城建兴达投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	3,300.00	0.00	66.00%	0.00%

### (3) 联营企业

#### 1) 联营企业

联营企业	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权 比例
北京市天银地热开发有限责任公司	有限责任公司	北京	黎力	热力生产和经营	7,000.00	28.57%	28.57%
北京华恒置地房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务	100.00	45.00%	45.00%
北京华原兴业房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务	100.00	40.00%	40.00%
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	北京	许强	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	63,000.00	21.54%	21.54%
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限责任公司	广东深圳	陈代华	投资高新技术产业和其他技术创新产业	40,000.00	30.00%	30.00%
国奥投资发展有限公司	中外合资公司	北京	赵康	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村	140,000.00	20.00%	20.00%

联营企业	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权 比例
				进行投资、设计、开发、 建设、运营、维护			
南昌青山湖污水处理有限公司	中外合资公司	江西南昌	Uwe Gysser	污水处理	9,932.64	20.00%	20.00%

**2) 财务信息（按合并报表口径填列）**

联营企业	2010年12月31日			2010年度	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
北京市天银地热开发有限责任公司	205,602,390.85	135,141,216.24	70,461,174.61	29,551,353.65	677,690.99
北京华恒置地房地产经纪有限公司	6,557,438.43	461,939.71	6,095,498.72	3,500,000.00	-3,754,092.29
北京华原兴业房地产经纪有限公司	8,106,350.13	2,658,037.33	5,448,312.80	11,000,000.00	4,448,312.80
北京科技园建设（集团）股份有限公司	15,563,753,663.71	13,018,446,257.58	2,545,307,406.13	2,461,782,737.01	225,373,389.72
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,187,439,761.91	141,973,219.52	1,045,466,542.41	0.00	38,733,628.52
国奥投资发展有限公司	5,997,379,267.81	3,939,546,872.02	2,057,832,395.79	2,687,113,641.86	313,784,122.72
南昌青山湖污水处理有限公司	290,304,189.23	162,250,484.74	128,053,704.49	88,561,822.90	26,779,750.24

**(4) 其他关联方**

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一母公司控制	北京城建建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建五建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建六建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建八建设发展有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建十建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建一建设发展有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建安装工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建新隆工程有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建集团总公司材料公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建设计研究总院有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京市园林古建设计研究院	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建北方建设有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建房地产开发有限公司	受托管理、 租入、租出资产
受同一母公司控制	北京城建亚泰建设工程有限公司	接受劳务

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
子公司的参股企业	北京腾宇拆迁有限责任公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京华恒置地房地产经纪有限公司	接受劳务
子公司的参股企业	北京城承物业管理有限责任公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京华原兴业房地产经纪有限公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京市天银地热开发有限责任公司	借款
其他关联关系方	北京城建道桥建设集团有限公司	接受劳务

## 2. 关联交易

(1) 本公司接受关联方提供施工劳务情况如下：

关联方名称	项目名称	2010 年度		2009 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建安装工程 有限公司	世华水岸 项目	0.00	0.00	1,769,000.00	3,669,000.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	北苑项目	4,500,000.00	4,500,000.00	11,000,000.00	24,537,854.00
北京城建十建设工 程有限公司	北苑项目	2,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	12,000,000.00
北京城建七建设工 程有限公司	北苑项目	2,000,000.00	2,000,000.00	1,500,000.00	7,000,000.00
北京城建一建设发 展有限公司	北苑项目	3,270,000.00	5,000,000.00	6,800,000.00	12,000,000.00
北京城建六建设工 程有限公司	北苑项目	1,269,400.36	0.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	北苑项目	670,000.00	800,000.00	3,000,000.00	4,300,000.00
北京城建新隆工程 有限责任公司	北苑项目	1,500,198.24	0.00	0.00	0.00
北京城建五建设工 程有限公司	北苑南区 项目	25,028,385.00	15,300,000.00	0.00	0.00
北京城建七建设工 程有限公司	北苑南区 项目	21,904,205.00	11,000,000.00	0.00	0.00
北京城建一建设工 程有限公司	北苑南区 项目	22,608,409.15	9,500,000.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	北苑南区 项目	66,666,280.00	48,500,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	北苑南区 项目	27,816,243.00	14,000,000.00	0.00	0.00
北京城建北方建设 有限责任公司	北苑南区 项目	31,621,872.20	18,000,000.00	0.00	0.00
北京城建六建设工 程有限公司	北苑南区 项目	18,090,862.81	11,000,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	首城国际 项目	39,902,395.00	26,490,000.00	48,241,405.00	49,010,000.00
北京城建五建设工 程有限公司	首城国际 项目	33,469,532.00	23,960,000.00	67,631,230.00	81,959,412.00
北京城建六建设工 程有限公司	首城国际 项目	40,891,874.00	27,310,000.00	49,177,740.00	32,978,178.01

关联方名称	项目名称	2010 年度		2009 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建安装工程 有限公司	首城国际 项目	790,751.00	0.00	0.00	0.00
北京城建六建设工 程有限公司	泰和国际 大厦项目	28,830,857.90	19,010,548.92	0.00	0.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	徜徉集 项目	5,460,312.10	0.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	徜徉集 项目	8,923,752.25	0.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	尚源·熙城 项目	5,890,000.00	1,500,000.00	0.00	0.00
北京城建七建设工 程有限公司	尚源·熙城 项目	4,030,000.00	0.00	0.00	0.00
北京城建北方建设 有限责任公司	尚源·熙城 项目	6,740,000.00	0.00	0.00	0.00
北京港源建筑装饰 工程有限公司	世华泊郡 项目	2,813,581.00	2,000,000.00	0.00	0.00
北京城建一建设工 程有限公司	世华泊郡 项目	12,018,401.98	7,640,000.00	0.00	0.00
北京城建十建设工 程有限公司	世华泊郡 项目	13,256,852.30	8,055,300.51	0.00	0.00
北京城建七建设工 程有限公司	世华泊郡 项目	12,200,442.74	4,688,000.00	0.00	0.00
北京城建北方建设 有限责任公司	世华泊郡 项目	16,705,029.95	6,199,000.00	0.00	0.00
北京城建八建设工 程有限公司	世华泊郡 项目	3,356,279.74	2,020,614.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	世华泊郡 项目	21,916,253.81	9,069,954.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	污水处理 厂	11,704,073.84	13,119,121.77	34,964,473.37	8,607,501.00

本公司接受关联方提供代理劳务情况如下：

关联方	项目名称	2010年度		2009年度	
		接受劳务	支付金额	接受劳务	支付金额
北京华恒置地房地 产经纪有限公司	北苑项目	0.00	3,500,000.00	15,033,994.52	14,000,000.00
北京腾宇拆迁有限责 任公司	小营项目	14,851,487.00	63,500,000.00	0.00	7,000,000.00
北京华原兴业房地 产经纪有限公司	北苑南区 项目	17,496,915.04	11,000,000.00	0.00	0.00

## (2) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	租赁价格	定价 依据	租赁起始日	租赁终止日
本公司	北京城建房地产开 发有限公司	富海中心 2 号楼 14-16 层	6,893,802.00 元/年	市场 价格	2009.1.1	2012.12.31

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	租赁价格	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
北京城建房地产开发有限公司	本公司	城建开发大厦地下室,地上第3-9层	6,893,802.00元/年	市场价格	2009.1.1	2012.12.31
北京城建兴华地产有限公司	北京城承物业管理有限责任公司	海淀区丹棱街16号海兴大厦C座	340,180.00元/年	市场价格	2006.5.15	2011.5.14
北京城建兴华地产有限公司	北京腾宇拆迁有限责任公司	海淀区丹棱街16号海兴大厦C座	374,490.00元/年	市场价格	2006.5.15	2011.5.14

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心2号楼14-16层6,383.15平方米办公用房,本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室66.44平方米,地上第3-9层5,736.92平方米办公用房及地下两层车位20个。双方签定协议,规定租赁期限为2009年1月1日至2012年12月31日,年租金6,893,802.00元,租金相互抵免。

### (3) 借出资金

关联方名称	借出金额	起始日	到期日	备注
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2010.1.1	2010.12.31	尚未归还,固定利率5%
<b>合计</b>	<b>8,000,000.00</b>			

### (4) 借入资金

关联方名称	借入金额	起始日	到期日	备注
北京城建集团有限责任公司工会	12,000,000.00	2007.10.1	2010.9.30	尚未归还,市场利率
北京城建集团有限责任公司	170,000,000.00	2010.4.23	2011.10.27	尚未归还,市场利率
北京城建房地产开发有限公司	120,000,000.00	2010.9.25	2011.3.24	尚未归还,市场利率
<b>合计</b>	<b>302,000,000.00</b>			

### (5) 关联托管情况

2007年7月1日,本公司与母公司城建集团签订《股权托管协议》,城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司,期限三年,于2010年6月30日托管协议到期。2010年7月1日,双方已续签协议,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的销售收入的0.20%收取托管费,本公司本年度计提应收取的托管费收入2,323,271.31元。

2008年12月31日,本公司与母公司城建集团签订《股权托管协议》,城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建新城投资开发有限公司,期限三年,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建新城投资开发有限公司经审计的销售收入的0.20%收取托管费。本公司本年度计提应收取的托管费收入700,819.60元。

**(6) 关联担保**
**1) 提供担保**

本公司向关联方提供担保情况参见本附注八、23 注释。

**2) 接受担保**

本公司接受关联方担保情况分别参见本附注八、15，八、23 和八、24 注释。

**3. 关联方往来余额**
**(1) 关联方其他应收款**

关联方名称	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京城建道桥建设集团有限公司	17,654,222.45	0.00	0.00	0.00
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	4,885,388.13	244,269.41	2,355,936.21	117,796.81
北京城建新隆工程有限责任公司	2,000,000.00	300,000.00	2,000,000.00	200,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	1,297,348.00	67,631.60	18,428.00	1,248.20
北京城建北方建设有限责任公司	1,199,735.80	59,964.90	0.00	0.00
北京城建七建设工程有限公司	1,184,667.00	61,105.65	12,482.00	2,496.40
北京城建集团有限责任公司工会	1,000,000.00	200,000.00	1,000,000.00	200,000.00
北京城建五建设工程有限公司	50,000.00	5,000.00	50,000.00	2,500.00
北京城建八建设工程有限公司	39,323.00	4,987.00	69,098.20	8,444.66
北京城建安装工程有限责任公司	36,200.00	7,240.00	36,200.00	0.00
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	3,047.40	15,237.00	3,047.40
北京城承物业管理有限责任公司	0.00	0.00	2,069,132.14	103,756.61
北京城建集团有限公司	0.00	0.00	11,088.77	0.00

**(2) 关联方预付账款**

关联方名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京腾宇拆迁有限责任公司	62,500,000.00	13,851,487.00
北京城建道桥建设集团有限公司	6,680,000.00	0.00
北京城建五建设工程有限公司	0.00	16,705,167.71
北京城建建设工程有限公司	0.00	6,656,459.79
北京城建八建设工程有限公司	0.00	3,000,000.00
北京城建安装工程有限公司	0.00	93,000.00
北京市园林古建筑设计研究院	0.00	80,000.00
北京城建设计研究总院有限责任公司	0.00	19,531.00

**(3) 关联方应付账款**

关联方名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建五建设工程有限公司	85,959,637.92	99,444,859.95
北京城建亚泰建设工程有限公司	77,103,329.31	34,428,800.80
北京城建道桥建设集团有限公司	54,950,062.99	16,558,778.86
北京城建六建设工程有限公司	50,623,412.14	18,860,965.99
北京城建北方建设有限责任公司	31,363,383.06	995,480.91
北京城建七建设工程有限公司	22,101,016.59	0.00
北京城建一建设发展有限公司	17,486,811.13	1,730,000.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	17,291,369.11	20,791,369.11
北京城建建设工程有限公司	12,212,048.99	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	9,305,690.01	9,305,690.01
北京城建房地产开发有限公司	9,067,566.01	20,146,674.86
北京城建安装工程有限公司	7,116,835.10	839,166.10
北京华原兴业房地产经纪有限公司	6,496,915.04	0.00
北京城建十建设工程有限公司	5,964,721.39	5,763,169.60
北京城建新隆工程有限责任公司	1,500,198.24	0.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	813,581.00	0.00

**(4) 关联方其他应付款**

关联方类型及名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	170,000,000.00	0.00
北京城建房地产开发有限公司	146,258,779.64	21,841,294.64
北京城建集团有限责任公司(基建)	32,705,407.65	184,933,617.20
北京城承物业管理有限责任公司	1,983,859.66	312,794.91
北京城建道桥建设集团有限公司	510,527.71	9,339,449.45
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00

关联方类型及名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	50,000.00	200,000.00

(5) 关联方其他往来余额

关联方类型及名称	科目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司（工会）	长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00
北京市天银地热开发有限责任公司	应收利息	1,600,000.00	1,200,000.00
北京城建集团有限责任公司（工会）	应付利息	637,200.00	637,200.00

## 十、或有事项

### 1. 本公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司及子公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保余额为 190,847.50 万元（其中本公司提供担保余额为 35,082.91 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 5,919.59 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 982.00 万元，本公司之子公司首城公司提供担保余额为 148,357.00 万元，本公司之子公司世纪鸿城公司提供担保余额为 506.00 万元）。

### 2. 本公司为宁国市城建污水处理有限公司提供借款担保事项

参见本附注八、22（4）注释。

### 3. 除存在上述或有事项外，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无其他需披露的事项。

## 十一、承诺事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1. 资产负债表日后利润分配

本公司 2010 年度母公司实现净利润为 844,609,769.51 元，加上年初未分配利润 786,222,246.33 元，减去本年分配现金股利 74,100,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10% 提取法定盈余公积 84,460,976.95 元，年末可供股东分配的利润为 1,472,271,038.89 元。根据 2011 年 3 月 23 日第四届董事会第三十次会议决议，本公司拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 889,200,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），预计支付红利 133,380,000.00 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

### 2. 资产负债表日后股权投资

2011年1月27日，本公司第四届董事会第二十九次会议，审议通过了关于增资入股北京君道勤合投资咨询有限公司的议案，同意公司以增资方式投资3,280万元入股北京君道勤合投资咨询有限公司，占北京君道勤合投资咨询有限公司40%股权，其中600万元作为注册资本，其余作为资本公积。

北京君道勤合投资咨询有限公司（以下简称“君道勤合公司”）成立于2008年8月，目前注册资本为900万元，增资后，注册资本将增至1500万元。君道勤合公司的控股子公司北京爱普益医学检验中心有限公司（君道勤合公司持股99.70%）是北京市卫生局批准设置的唯一一家省级专业临床检验中心，是集临床检验服务、科研与开发、临床实验服务为一体的独立医学检验中心。

### 十三、 其他重要事项

本公司对北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让事项进程

2002年12月18日，本公司与北京强佑房地产开发公司（以下简称“强佑公司”）、北京国顺房地产开发有限公司（以下简称“国顺公司”）签订《盛弘基公司股权转让协议书》，由本公司向强佑公司、国顺公司转让所持的盛弘基公司80%股权，协议规定的转让价格为12,600万元，强佑公司与国顺公司在支付了5,750万元股权转让款后（截至2003年12月29日累计），拒付剩余款项。本公司于2005年3月向北京市第二中级人民法院起诉强佑公司、国顺公司，要求判令强佑公司、国顺公司支付本公司向其转让盛弘基公司的股权转让款6,850万元及逾期违约金。经一审、终审判决，并经最高人民检察院调解，本公司与强佑公司、国顺公司于2007年4月12日签订《和解协议书》，约定强佑公司与国顺公司按进度分期支付本公司剩余股权转让款，免除强佑公司与国顺公司一审及终审判决应支付的逾期违约赔偿金。2007-2008年度，强佑公司、国顺公司支付股权转让款5,530万元（累计支付11,280万元）。截至2010年12月31日，尚余1,320万元。为尽快收回该项欠款，经本公司第四届董事会第十四次会议审议通过，同意强佑公司以位于海淀区清河镇强佑清河新城2号楼202号商业用房折抵该项欠款。

### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 应收账款账龄分析

项目	2010年12月31日			2009年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3年以上	1,194,000.00	100.00%	238,800.00	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79

##### (2) 应收账款分类

类别	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,194,000.00	100.00%	238,800.00	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
<b>合计</b>	<b>1,194,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>238,800.00</b>	<b>5,929,568.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,185,913.79</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2010 年 12 月 31 日金额			2009 年 12 月 31 日金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3 年以上	1,194,000.00	100.00%	238,800.00	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79

(3) 本公司本年度无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收账款；

(4) 本年度无实际核销的应收账款；

(5) 截至 2010 年 12 月 31 日，年末应收账款中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款账龄

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	4,884,510,182.16	94.44%	39,056.50	1,807,990,706.76	77.30%	32,057.91
1-2 年	181,010,128.17	3.50%	39,419.12	144,085,683.63	6.16%	32,451.81
2-3 年	19,802,821.64	0.38%	48,677.72	374,729,812.01	16.02%	589,961.64
3 年以上	86,817,597.19	1.68%	1,394,860.31	12,150,294.33	0.52%	608,424.78
<b>合计</b>	<b>5,172,140,729.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,522,013.65</b>	<b>2,338,956,496.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,262,896.14</b>

### (2) 其他应收款分类

类别	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,156,617,188.92	99.70%	0.00	2,326,496,390.69	99.47%	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,474,140.80	0.16%	1,522,013.65	7,940,877.73	0.34%	1,262,896.14

类别	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,049,399.44	0.14%	0.00	4,519,228.31	0.19%	0.00
<b>合计</b>	<b>5,172,140,729.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,522,013.65</b>	<b>2,338,956,496.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,262,896.14</b>

## 1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
北京世纪鸿城置业有限公司	2,155,363,250.49	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建兴泰房地产开发有限公司	1,674,974,831.21	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建成都地产有限公司	586,952,695.68	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京大东房地产开发有限公司	237,006,599.24	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建兴华地产有限公司	177,932,166.01	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建兴合房地产开发有限公司	146,190,466.28	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	139,023,911.10	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建环保投资发展股份有限公司	18,504,635.21	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	13,062,231.13	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	0.00	0.00%	子公司无回收风险
<b>合计</b>	<b>5,156,617,188.92</b>	<b>0.00</b>		

## 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	781,129.99	9.22%	39,056.50	641,158.11	8.07%	32,057.91
1-2 年	394,191.19	4.65%	39,419.12	324,518.10	4.09%	32,451.81
2-3 年	324,518.10	3.83%	48,677.72	3,933,077.63	49.53%	589,961.64
3 年以上	6,974,301.52	82.30%	1,394,860.31	3,042,123.89	38.31%	608,424.78
<b>合计</b>	<b>8,474,140.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,522,013.65</b>	<b>7,940,877.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,262,896.14</b>

## 3) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
北京城建重庆地产有限公司	3,083,075.81	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京汇和房地产开发有限公司	2,339,062.58	0.00	0.00%	子公司无回收风险

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
北京城建信达投资开发有限公司	761,884.96	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建纵横文化传媒有限公司	114,526.25	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京首城置业有限公司	50,030.24	0.00	0.00%	子公司无回收风险
北京城建新城投资开发有限公司	700,819.60	0.00	0.00%	同被城建集团控制，无回收风险
<b>合计</b>	<b>7,049,399.44</b>	<b>0.00</b>		

(3) 本公司年末其他应收款比上年末其他应收款增加 2,833,184,232.43 元，增加比例为 121.18%，主要系对子公司借款增加；

(4) 本公司本年度无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本年度又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的其他应收款；

(5) 本年度无实际核销的其他应收款；

(6) 截至 2010 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 截至 2010 年 12 月 31 日，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	账龄	占其他应收款总额的比例	性质
北京世纪鸿城置业有限公司	本公司子公司	2,155,363,250.49	1 年以内	41.68%	借款、利息及往来款
北京城建兴泰房地产开发有限公司	本公司子公司	1,674,974,831.21	1 年以内	32.39%	借款及利息
北京城建成都地产有限公司	本公司子公司	586,952,695.68	1 年以内	11.35%	借款、利息及往来款
北京大东房地产开发有限公司	本公司子公司	237,006,599.24	1-5 年	4.58%	借款、利息及往来款
北京城建兴华地产有限公司	本公司子公司	177,932,166.01	1 年以内	3.44%	借款、利息及往来款
<b>合计</b>		<b>4,832,229,542.63</b>		<b>93.44%</b>	

(8) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
各子公司	本公司子公司	5,162,965,768.76	99.82%
北京城建新城投资开发有限公司	关联方	700,819.60	0.01%
<b>合计</b>		<b>5,163,666,588.36</b>	<b>99.83%</b>

### 3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	2,456,001,233.97	1,707,608,933.97
按权益法核算长期股权投资	1,123,409,106.34	1,002,324,831.60
<b>长期股权投资合计</b>	<b>3,579,410,340.31</b>	<b>2,709,933,765.57</b>
减：长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
<b>长期股权投资价值</b>	<b>3,425,667,715.78</b>	<b>2,556,191,141.04</b>

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2010 年 12 月 31 日	本年 现金红利
成本法核算								
北京城建兴华地产有限公司	100.00%	100.00%	816,998,352.05	838,000,000.00	0.00	0.00	838,000,000.00	0.00
北京汇和房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	54,619,999.97	54,619,999.97	0.00	0.00	54,619,999.97	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00	0.00	0.00	71,338,000.00	0.00
北京城建兴业置地有限公司	70.00%	70.00%	140,000,000.00	140,000,000.00	0.00	0.00	140,000,000.00	0.00
北京首城置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	70.00%	70.00%	650,000.00	586,615.00	0.00	0.00	586,615.00	0.00
北京大东房地产开发有限公司	80.00%	80.00%	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	0.00	8,000,000.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司	100.00%	100.00%	427,392,300.00	27,500,000.00	399,892,300.00	0.00	427,392,300.00	0.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	55.00%	55.00%	55,000,000.00	55,000,000.00	0.00	0.00	55,000,000.00	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司	100.00%	100.00%	121,266,600.00	3,762,743.72	100,000,000.00	0.00	103,762,743.72	0.00
重庆尚源地产有限公司	100.00%	100.00%	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
北京城建兴达投资开发有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00
北京城建成都地产有限公司	66.00%	66.00%	33,000,000.00	0.00	33,000,000.00	0.00	33,000,000.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
青岛京城房地产开发有限公司	51.00%	51.00%	5,500,000.00	0.00	5,500,000.00	0.00	5,500,000.00	0.00
国信证券有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	48.60%	0.00%	7,776,000.00	6,901,200.00	0.00	0.00	6,901,200.00	
锦州银行股份有限公司	3.45%	3.45%	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00	13,260,000.00
<b>小计</b>			<b>2,553,433,876.55</b>	<b>1,707,608,933.97</b>	<b>848,392,300.00</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>2,456,001,233.97</b>	<b>47,560,000.00</b>

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2010 年 12 月 31 日	本年 现金红利
<b>权益法核算</b>								
北京科技园建设（集团）股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	378,022,039.28	44,386,209.66	16,800,000.00	405,608,248.94	16,800,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	294,126,711.03	27,431,474.96	6,000,000.00	315,558,185.99	6,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	330,176,081.29	72,066,590.12	0.00	402,242,671.41	0.00
<b>小计</b>			<b>682,287,411.58</b>	<b>1,002,324,831.60</b>	<b>143,884,274.74</b>	<b>22,800,000.00</b>	<b>1,123,409,106.34</b>	<b>22,800,000.00</b>
<b>合计</b>			<b>3,235,721,288.13</b>	<b>2,709,933,765.57</b>	<b>992,276,574.74</b>	<b>122,800,000.00</b>	<b>3,579,410,340.31</b>	<b>70,360,000.00</b>

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53
<b>合计</b>	<b>153,742,624.53</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>153,742,624.53</b>

4. 营业收入、营业成本

项目	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	1,246,184,299.00	1,806,386,150.14
其他业务收入	20,465,353.64	16,063,423.86
<b>合计</b>	<b>1,266,649,652.64</b>	<b>1,822,449,574.00</b>
主营业务成本	655,063,947.93	1,062,525,484.24
其他业务成本	3,452,860.64	7,165,739.49
<b>合计</b>	<b>658,516,808.57</b>	<b>1,069,691,223.73</b>

5. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	47,560,000.00	53,294,528.32
权益法核算的长期股权投资收益	132,828,144.14	108,536,321.94
处置可供出售金融资产产生的投资收益	444,091,954.37	0.00
其中：北京五棵松文化体育中心有限公司	200,840,864.43	0.00
北京城建中稷实业发展有限公司	243,251,089.94	0.00
<b>合计</b>	<b>624,480,098.51</b>	<b>161,830,850.26</b>

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年度	2009 年度
<b>合计</b>	<b>47,560,000.00</b>	<b>53,294,528.32</b>
其中：		
国信证券有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	13,260,000.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司	0.00	18,994,528.32

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年度	2009 年度
<b>合计</b>	<b>132,828,144.14</b>	<b>108,536,321.94</b>
其中：		
北京科技园（集团）建设股份有限公司	47,827,492.36	39,757,173.53
深圳市中科招商创业投资有限公司	11,564,311.66	5,418,558.34
国奥投资发展有限公司	72,066,590.12	63,360,590.07

**6. 母公司现金流量表补充资料**

项目	2010 年度	2009 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	844,609,769.51	542,478,882.20
加: 资产减值准备	-687,996.28	-17,991,006.32
固定资产折旧、投资性房地产摊销	3,496,729.73	6,616,177.51
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	0.00	0.00
财务费用	149,164,289.31	92,456,371.09
投资损失(收益以“-”号填列)	-624,480,098.51	-161,830,850.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-32,259,507.18	-3,465,325.37
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-111,022,988.60	111,022,988.60
存货的减少(增加以“-”号填列)	-21,500,119.82	897,905,414.89
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,273,336,514.92	-1,527,314,948.52
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	508,388,493.33	1,153,740,343.93
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,557,627,943.43	1,093,618,047.75
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	329,930,564.36	1,337,938,486.02
减: 现金的年初余额	1,337,938,486.02	186,396,226.65
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,008,007,921.66	1,151,542,259.37

**十五、 补充资料**
**1. 本年非经营性损益表**

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定,本公司2010年度非经营性损益如下:

项目	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置损益	444,109,242.63	-2,770.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,472,798.83	13,996,714.57

项目	2010 年度	2009 年度
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	10,354,962.32
受托经营取得的托管费收入	3,024,090.91	1,616,142.56
欠付土地款的滞纳金	0.00	-67,523,977.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,119,557.16	-3,416,424.27
小计	457,725,689.53	-44,975,352.33
所得税影响额	114,712,011.36	3,061,637.54
少数股东权益影响额（税后）	-408,200.00	-22,306,243.43
<b>合计</b>	<b>343,421,878.17</b>	<b>-25,730,746.44</b>

## 2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，本公司 2010 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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
归属于母公司股东的净利润	22.35%	1.35	1.35
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	15.96%	0.96	0.96

## 十六、 财务报告批准

本财务报告于 2011 年 3 月 23 日由本公司董事会批准报出。

## 第十二章 备查文件目录

- 1、载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公司有关报告正本。

北京城建投资发展股份有限公司

董事长： 刘龙华

2011 年 3 月 23 日