

---

北京城建投资发展股份有限公司

600266

2011 年年度报告



公司董事长： 刘龙华

2012 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.....	9
第六章	公司治理结构.....	16
第七章	股东大会情况简介.....	20
第八章	董事会报告.....	21
第九章	监事会报告.....	38
第十章	重要事项.....	40
第十一章	财务会计报告.....	48
第十二章	备查文件目录.....	126

## 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、公司董事李莉、独立董事徐经长因公务未能出席会议，其他董事均出席董事会会议。

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、财务总监肖红卫郑重声明：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	1,755,834,779.46
利润总额	1,762,687,350.86
归属于上市公司股东的净利润	855,470,599.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	845,647,666.01
经营活动产生的现金流量净额	-333,457,348.38

### 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	11,229,557.24	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
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,863,901.96		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			10,354,962.32
受托经营取得的托管费收入	5,119,391.26	3,024,090.91	1,616,142.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,139,014.32	6,119,557.16	-70,940,401.27
少数股东权益影响额	-9,101.04	408,200.00	22,306,243.43
所得税影响额	-5,241,801.41	-114,712,011.36	-3,061,637.54
合计	9,822,933.69	343,421,878.17	-25,730,746.44

### 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	2011 年	2010 年	本年比上年 增减(%)	2009 年
营业总收入	5,246,498,062.03	4,646,202,491.98	12.92	3,438,102,870.80
营业利润	1,755,834,779.46	1,848,764,393.45	-5.03	1,197,386,377.84
利润总额	1,762,687,350.86	1,854,901,238.87	-4.97	1,126,443,206.06
归属于上市公司股东的净利润	855,470,599.70	1,201,148,140.16	-28.78	849,971,464.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	845,647,666.01	857,726,261.99	-1.41	875,702,210.90
经营活动产生的现金流量净额	-333,457,348.38	210,731,862.16	-258.24	1,704,721,745.58
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 年末增减(%)	2009 年末
资产总额	21,990,415,239.49	17,951,025,261.44	22.50	15,058,273,644.79
负债总额	15,469,908,289.58	12,415,560,477.04	24.60	10,160,155,531.51
归属于上市公司股东的所有者权益	5,895,157,427.58	5,205,874,605.40	13.24	4,799,362,726.41
总股本	889,200,000.00	889,200,000.00	0	741,000,000.00

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减(%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.9621	1.3508	-28.78	0.9559
稀释每股收益 (元 / 股)	0.9621	1.3508	-28.78	0.9559
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.9510	0.9646	-1.41	0.9848
加权平均净资产收益率 (%)	15.19	22.35	减少 7.16 个 百分点	21.59
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率 (%)	15.01	15.96	减少 0.95 个 百分点	22.37
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.375	0.237	-258.23	1.917
	2011 年末	2010 年末	本年末比上 年末增减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	6.63	5.855	13.24	5.397
资产负债率 (%)	70.35	69.16	增加 1.19 个 百分点	67.47

## 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									
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	88,920	100						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>88,920</b>	<b>100</b>						<b>88,920</b>	<b>100</b>

#### 2、限售股份变动情况表

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

#### 3、证券发行与上市情况

##### (1) 前三年历次证券发行情况

公司 2009、2010、2011 年三年无证券发行情况。

##### (2) 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

##### (3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 二、股东情况

### 1、股东数量和持股情况



单位：股

2011 年末股东总数	56,597 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	56,476 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	国有法人	50.41	448,240,936	0	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	3.78	33,576,841	19,034,748	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	3.16	28,142,081	22,142,081	0	未知
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	其他	2.83	25,193,139	23,293,685	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	1.99	17,666,640	7,055,381	0	未知
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	1.44	12,792,102	12,792,102	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	其他	0.93	8,303,391	6,203,871	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	其他	0.92	8,208,885	5,988,885	0	未知
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	0.9	7,999,868	7,999,868	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	0.85	7,600,000	1,480,874	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		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	33,576,841		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	28,142,081		人民币普通股			
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	25,193,139		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	17,666,640		人民币普通股			
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	12,792,102		人民币普通股			
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	8,303,391		人民币普通股			
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	8,208,885		人民币普通股			
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	7,999,868		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	7,600,000		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;南方成份精选股票型证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金同属于南方基金管理有限公司;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。

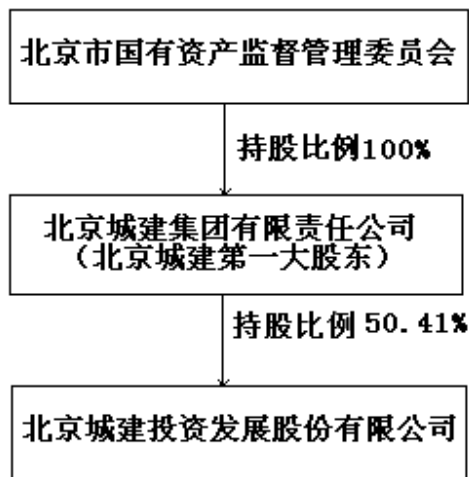
(2) 实际控制人情况

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	60	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
徐贱云	副董事长	男	47	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
陈代华	董事	男	48	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
李莉	董事	女	43	2011年5月14日	2012年6月30日	0	0		18.85	是
李文	董事 总经理	男	57	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		56.54	否
梁伟明	董事 副总经理	男	43	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
张财广	董事、董事 会秘书、副 总经理	男	49	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
胡俞越	独立董事	男	50	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		4.97	否
李明	独立董事	男	45	2009年6月30日	2011年6月3日	0	0		2.07	否
徐经长	独立董事	男	46	2011年6月3日	2012年6月30日	0	0		2.9	否
梁伟	独立董事	男	41	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		4.97	否
田侃	独立董事	男	39	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		4.97	否
姚广红	监事会主席	男	55	2011年6月3日	2012年6月30日	0	0		0	是
汤舒畅	监事	男	51	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		0	是
聂崑	监事	女	41	2011年6月3日	2012年6月30日	0	0		0	是
廖廷建	职工监事	男	51	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
毛雅清	副总经理	男	44	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
张健	副总经理 总工程师	男	59	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
程丰	副总经理	男	43	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		52.2	否
刘长福	副总经理	男	55	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
范亚斌	副总经理	男	49	2010年3月25日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
邹哲	副总经理	男	39	2011年5月13日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
李学富	总经济师	男	48	2009年6月30日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
肖红卫	财务总监	男	45	2011年10月24日	2012年6月30日	0	0		45.23	否
孙洁	原财务总监	女	49	2011年5月13日	2011年10月24日	0	0		15.07	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	614.84	/

注：李莉、孙洁在公司的报酬为在公司担任高管期间领取。

#### 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2011年12月28日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；2011年12月28日至今北京城建集团有限责任公司党委书记、董事长；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：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2012年2月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记。

4、李莉：2006年5月至2011年4月北京城建投资发展股份有限公司总会计师；2011年4月至今北京城建集团有限责任公司财务总监；2011年5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。

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；2009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：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2011年6月北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

10、徐经长：1997年至今中国人民大学商学院会计系系主任；2011年6月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

11、梁伟：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月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

12、田侃：2005年4月至2005年10月新华通讯社经济信息部；2006年5月至2007年5月挂职北京市丰台区建委主任助理；2007年5月至2007年9月借调民委信息中心；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。

13、姚广红：2006年3月至2011年4月北京住总集团党委常委、纪委书记；2011年4月至今北京城建集团有限责任公司董事、党委常委、纪委书记；2011年6月至今北京城建投资发展股份有限公司监事会主席。

14、汤舒畅：2011年3月至今北京城建集团有限责任公司经理助理兼资本运营部部长；2002年6月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

15、聂崑：2004年8月至2011年4月北京城建集团有限责任公司审计稽查部副部长；2011年5月至2012年2月北京城建集团有限责任公司财务部部长；2011年6月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

16、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。

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：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：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：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2011年12月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、邹哲：2005年3月至2011年5月北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011年5月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2011年6月至今北京城建环保投资发展股份有限公司董事、总经理。

23、李学富：2003年1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。

24、肖红卫：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2011年10月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；2011年10月至今北京城建投资发展股份有限公司财务总监；2002年6月至2011年10月北京城建投资发展股份有限公司职工监事。

25、孙洁：2005年10月至2007年10月任城建集团内部银行办公室常务副主任，2007年10月至2010年7月任城建集团内部银行办公室主任，2010年7月至2011年5月任城建集团副总会计师，2011年5月至2011年10月任北京城建投资发展股份有限公司财务总监。

## 二、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘龙华	北京城建集团	董事长、党委书记	2002-04-10	2011-12-28	是
徐贱云	北京城建集团	董事、总经理	2004-07-09		是
徐贱云	北京城建集团	董事长、党委书记	2011-12-28		是
陈代华	北京城建集团	副总经理	2006-08-03		是
李莉	北京城建集团	财务总监	2011-04-21		是
姚广红	北京城建集团	董事、纪委书记	2011-04-06		是
汤舒畅	北京城建集团	经理助理兼资本运营部部长	2011-03-03		是
聂崑	北京城建集团	财务部部长	2011-05-05	2012-02-16	是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬、津贴
刘龙华	北京首城置业有限公司	董事	2011-03-10	2014-03-10	否
	国信证券股份有限公司	监事	2011-05-17	2014-05-17	否
	北京城建成都地产有限公司	董事	2010-08-31	2013-08-31	否
	城建中投（海南）投资管理有限公司	董事	2011-12-21	2014-12-21	否
陈代华	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事长	2010-05-12	2013-05-12	否
	北京城建道桥工程有限公司	董事长	2011-04-19	2014-04-19	否
	北京城建成都地产有限公司	董事	2010-08-31	2013-08-31	否

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬、津贴	
	北京首城置业有限公司	董事	2011-03-10	2014-03-10	否	
	北京乐健医疗投资有限公司	董事	2011-04-08	2014-04-08	否	
李文	北京城建房地产开发有限公司	董事	2009-12-28	2012-12-28	否	
	北京首城置业有限公司	董事	2011-03-10	2014-03-10	否	
	北京城建成都地产有限公司	董事	2010-08-31	2013-08-31	否	
	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2010-11-30	2013-11-30	否	
	国奥投资发展有限公司	董事	2009-08-27	2012-08-27	否	
	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	2011-05-25	2014-05-21	否	
	北京乐健医疗投资有限公司	董事	2011-04-08	2014-04-08	否	
	北京城建兴业置地有限公司	董事	2010-05-25	2013-05-25	否	
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	2009-08-03	2012-08-03	否	
	北京城建兴华地产有限公司	董事长	2010-08-05	2013-08-05	否	
	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2010-04-08	2013-04-08	否	
张财广	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010-02-03	2013-02-03	否	
	北京汇和房地产开发有限公司	董事	2010-08-06	2013-08-06	否	
	北京城建兴业置地有限公司	董事	2010-05-25	2013-05-25	否	
	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	2011-05-21	2014-05-21	否	
	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2009-05-15	2012-05-15	否	
	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2009-08-26	2012-08-26	否	
	北京城建重庆地产有限公司	董事	2010-11-30	2013-11-30	否	
	北京首都国际投资管理有限责任公司	董事	正在清算		否	
	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2010-11-30	2013-11-30	否	
	锦州银行股份有限公司	董事	2011-03-22	2014-03-22	否	
	北京乐健医疗投资有限公司	监事长	2011-04-08	2014-04-08	否	
	城建中投(海南)投资管理有限公司	董事长	2011-12-21	2014-12-21	否	
	胡俞越	北京工商大学证券期货研究所	所长	1999-01-01		是
		内蒙古福瑞中蒙药科技股份有限公司	独立董事	2009-06-30	2012-06-30	是
李明	财政部科研所	研究室主任	2005-05-08		是	
徐经长	北新建材集团有限公司	独立董事	2008-06-30	2011-06-30	是	
	中国全聚德(集团)股份有限公司	独立董事	2009-06-30	2012-06-30	是	
梁伟	北京清华城市规划设计研究院	副院长	1999-01-01		是	
	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司	独立董事	2008-06-30	2011-06-30	是	
田侃	中国社会科学院财贸所	无	2008-01-08		是	
聂崑	北京城建六公司	监事	2011-02-08	2014-02-08	否	
毛雅清	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010-02-03	2013-02-03	否	
	北京城建兴华地产有限公司	董事	2011-07-27	2013-08-05	否	
	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2009-05-15	2012-05-15	否	
张健	北京城建兴业置地有限公司	董事	2010-05-25	2013-05-25	否	
	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	2010-08-06	2013-08-06	否	
程丰	北京首城置业有限公司	董事长	2011-03-10	2014-03-10	是	
刘长福	北京城建兴业置地有限公司	董事长	2010-05-25	2013-05-25	否	
范亚斌	北京汇和房地产开发有限公司	董事	2010-08-06	2013-08-06	否	
	北京大东房地产开发有限公司	监事	2009-08-03	2012-08-03	否	
	北京城建兴达投资开发有限公司	董事	2009-12-24	2012-12-24	否	

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬、津贴
邹哲	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事、总经理	2011-05-25	2014-05-21	否
李学富	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事长	2010-02-03	2013-02-03	否
	北京城建重庆地产有限公司	董事长	2010-11-30	2013-11-30	否
	北京城建兴华地产有限公司	董事	2010-08-05	2013-08-05	否
	北京城和房地产开发有限责任公司	董事长	2009-05-15	2012-05-15	否
	北京城建成都地产有限公司	董事长	2010-08-31	2013-08-31	否
	北京城建兴合房地产有限公司	董事长	2009-08-26	2012-08-26	否
肖红卫	北京城建兴泰房地产开发有限公司	监事	2010-02-03	2013-02-03	否
	北京首都国际投资管理有限责任公司	监事	正在清算		否
	北京城建一建设发展有限公司	监事	2006-03-10		否
	北京城建兴华地产有限公司	监事长	2010-08-05	2013-08-05	否
	北京大东房地产开发有限公司	监事长	2009-08-03	2012-08-03	否
	北京城建重庆地产有限公司	监事	2010-11-30	2013-11-30	否
	北京城建兴达投资开发有限公司	监事	2009-12-24	2012-12-24	否
	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2009-08-26	2012-08-26	否
	北京世纪鸿城置业有限公司	监事	2011-07-27	2013-04-08	否
城建中投（海南）投资管理有限公司	监事	2011-12-21	2014-12-21	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、董事李莉、监事会主席姚广红、监事汤舒畅、聂崑不在公司领取报酬，均在股东单位领取。

### 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
李明	曾任独立董事	2011年4月21日申请辞去独立董事职务，于6月3日股东大会召开后正式离任	根据财政部发布的《关于规范财政部工作人员在企业兼职行为的暂行办法》的有关规定



姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
徐经长	独立董事	2011年6月3日任独立董事	经董事会提名，股东大会选举
卢桂菊	曾任董事	2011年5月13日不再担任董事	工作变动
李莉	曾任总会计师、 现任董事	2011年5月13日不再担任总会计师， 2011年6月3日任董事	因工作变动，经股东推荐，股东大会选举任董事
胡美行	曾任监事会主席	2011年5月13日不再担任监事会主席	工作变动
姚广红	监事会主席	2011年6月3日任监事会主席	经股东推荐，股东大会、监事会选举
万江华	曾任监事	2011年5月13日不再担任监事	工作变动
聂崑	监事	2011年6月3日任监事	经股东推荐，股东大会选举
邹哲	副总经理	2011年5月13日任副总经理	董事会聘任
孙洁	曾任财务总监	2011年5月13日担任财务总监，10月24日不再担任	工作变动
肖红卫	曾任监事、现任 财务总监	2011年10月24日担任财务总监、不再担任监事	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 1,552 人，需承担费用的离退休职工为 46 人。报告期内公司因收购北京城承物业管理有限责任公司和北京腾宇拆迁工程有限责任公司股权将其职工纳入公司管理，导致公司在职员工总数较上年度大幅度增加。

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	200
经营管理人员	245
财务金融人员	78
政工人员	23
物业服务人员	980
其他专业人员	26

### 2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士以上	62
大学本科	360
大学专科	215
中专及以下	915

## 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》及其他有关法律、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。为进一步规范公司运作，公司制定了《对外担保管理办法》、《规范关联方资金往来管理制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》和《董事会秘书工作细则》。

报告期内，根据《关于规范财政部工作人员在企业兼职行为的暂行办法》的有关规定，公司独立董事李明先生辞去独立董事职务、另有董事、监事工作发生变动，公司及时召开股东大会，选举产生新的董事、监事，同时对董事会各专门委员会人员组成作出相应调整。

### 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	15	7	8	0	0	否
徐贱云	否	15	6	8	0	1	否
陈代华	否	15	6	8	0	1	否
卢桂菊	否	6	2	3	0	1	否
李莉	否	9	2	4	0	3	是
李文	否	15	7	8	0	0	否
梁伟明	否	15	6	8	0	1	否
张财广	否	15	7	8	0	0	否
胡俞越	是	15	6	8	1	0	否
李明	是	6	3	3	0	0	否
梁伟	是	15	6	7	0	2	否
田侃	是	15	5	8	1	1	否
徐经长	是	9	3	4	1	1	否
李莉女士因公务未能亲自出席第四届董事会第 39 次、第 42 次现场会议。							
年内召开董事会会议次数				15			
其中：现场会议次数				7			
通讯方式召开会议次数				8			
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

独立董事姓名	独立董事提出异议的重大事项内容	异议的内容
梁伟	1、关于腾宇拆迁公司吸收合并腾宇市政公司的议案	表决时投“弃权”票
梁伟	2、关于拟投资“中科辽宁沿海经济带发展基金”的议案	表决时投“弃权”票

梁伟参加第四届董事会第三十四次和第三十七次会议对两项议案投了“弃权”票。

## 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，并对聘任董事、高级管理人员事项发表了独立意见。独立董事在年报审计期间与公司经营层和年审注册会计师就公司经营情况、审计事项进行了认真有效的沟通。

## 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及其下属公司领取报酬。

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、公司披露内部控制的相关报告：**

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审核报告：是
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

**七、公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况**

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

- 1、报告期内公司无重大会计差错更正情况。
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况。
- 3、报告期内无业绩预告修正情况。

## 第七章 股东大会情况简介

### 一、年度股东大会情况

2011年6月3日,公司召开了2010年年度股东大会。会议审议通过了2010年董事会工作报告、2010年监事会工作报告、2010年财务决算报告、2010年利润分配方案、关于选举徐经长先生为公司第四届董事会独立董事的议案、关于选举李莉女士为公司第四届董事会董事的议案、关于选举姚广红先生为公司第四届监事会监事的议案、关于选举聂菟女士为公司第四届监事会监事的议案、关于北京城建成都地产有限公司向五矿国际信托有限公司申请叁亿元信托融资的议案,并听取了2010年独立董事述职报告。有关决议公告刊登于2011年6月4日《中国证券报》、《上海证券报》。

### 二、临时股东大会情况

1、2011年7月27日,公司召开2011年第一次临时股东大会,审议通过了关于世纪鸿城公司向北京银行申请借款并由公司为其提供担保的议案。有关决议公告刊登于2011年7月28日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2011年11月11日,公司召开2011年第二次临时股东大会,审议通过了关于聘用2011年度审计机构的议案、关于北京城建兴华地产有限公司申请柒亿元保障房建设贷款并由公司为其提供担保的议案、关于兴华公司以北苑南区公租房项目申请保障性住房贷款并由公司为其提供担保的议案。有关决议公告刊登于2011年11月12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

2011 年，为促进房地产市场健康发展，中央政府不断深化房地产市场调控。“新国八条”、“房产税试点”先后落地，“限购”、“限价”、“限贷”范围全面升级，这些政策在较短时间内收到了明显成效。从八月份开始，房价涨幅掉头向下，连续五个月回落。临近年底，价格涨幅已经基本回落到年度调控目标附近。国家统计局数据显示，12 月份，70 个大中城市房价环比下降或持平的扩大到 68 个，房价的合理回归正逐渐变为现实。

从未来国家经济发展的形势来看，经济转型、产业结构调整将进一步深化。从欧美债务危机对国内的影响看，银行等金融体系风险总体可控，房地产调控有条件实现软着陆。从中央政府和地方政府的态度看，未来较长时期房地产市场调控的主基调不会改变，但不排除适时、适度进行微调的可能。展望 2012 年，公司认为，房地产市场将呈现如下态势：

**一是调控长效机制将逐步到位。**房产税试点范围将进一步扩大，住房保障制度、土地供应制度、住房信息系统建设等将进一步完善。调控长效机制逐步到位，将对促进房地产业的长期健康发展起到重要作用。

**二是市场供求关系将进一步缓和。**随着房地产调控政策的贯彻落实，投机投资性购房需求被逐步挤出市场，2011 年开建的保障房也将集中入市，房地产开发投资增速将出现明显回落，开发商将继续降价售房回笼资金，市场供需供求关系由卖方市场向买方市场转化。

**三是房地产企业转型将进一步加快。**面对房地产调控不断深化、房屋难卖的现实，房地产企业更加注重加强内部管理、提高产品性价比，以此来赢得市场占有率，一些市场竞争力不足的中小企业将退出房地产领域。房地产企业发展方式将向集约化、精细化转变，房地产市场的集中度将会提高。

对于未来的房地产市场，公司仍然保持谨慎乐观态度。原因有以下几个方面：

第一、房地产业是国民经济的重要组成部分。房地产业的关联度高、带动力强，特别是在当前，欧债危机对中国经济的影响正在显现，整个国民经济进入深度调整期，房地产业“扩内需”的支柱性作用仍将继续发挥。

第二、房地产业是加快城市化建设的重要支撑。城市化是中国经济社会发展的大趋势。2011 年末，我国城镇人口比重达到 51.27%，标志着我国进入以城市社会为主的新成长阶段。伴随着城市化进程的不断加快，人民群众改善住房的消费需求也将日益扩大，这对房地产业的发展将产生深远影响。

第三、房地产业是保障和改善民生的重要载体。中央政府将保障房建设视为保证和改善民生的关键举措，房地产业作为载体在推进保障房建设和承担社会责任方面将发挥重要作用。“十二五”期间，全国要建设 3600 万套保障房，直接投资接近 5 万亿元，保障房建设的加速推进将拉动相当规模的房地产和相关产业投资。保障房与商品房双轨制的互补作用，将进一步推动我国房地产业健康发展，促进民生不断改善。

## 2、公司的主要优势

(1) 管理优势不断显现。公司扎实推进管理创新，积极转变职能、改进作风，自身建设取得明显成效，内部发展环境不断改善。房地产板块成绩显著，对外投资板块日趋成熟，环保水务板块加快发展，经营性物业板块渐成规模。

(2) 企业效率明显提高。公司不断健全法人治理结构，以优秀的军旅文化和学院文化相融合形成的执行力和创新能力，保证了公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。

(3) 发展资源更加丰富。公司发展过程中积聚了良好的资金、人才、管理、品牌等资源，在区域布局、经营规模、运营能力、多元融资等方面具有明显优势，这也使公司在目前调控持续的行业环境中具有更强的竞争优势和发展空间。



(4) 社会影响日益显著。公司连续五年进入“沪深房地产上市公司品牌价值 TOP10”，获得“中国证券金紫荆最佳上市公司奖”、“中国房地产诚信企业”、“中国上市公司百强”、“北京市第二十六届企业管理现代化创新成果一等奖”等荣誉。

### 3、报告期内总体经营情况

公司总资产 219.90 亿元，归属母公司股东的权益 58.95 亿元。企业经营额 70.22 亿元，同比增长 9%；经营回款 67.09 亿元，同比增长 1%；实现营业收入 52.46 亿元，同比增长 12.92%；营业利润 17.56 亿元，同比减少 5.03%；归属母公司股东净利润 8.55 亿元，同比减少 28.78%，主要原因是上年度公司转让部分参股公司股权实现较大投资收益，该事项具有不可持续性；扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润 8.46 亿元，同比减少 1.41%。

#### (1) 房地产板块

**土地开源刷新纪录。**公司在北京、天津、重庆等地获取土地规划建筑面积（地上）为 144.3 万 m<sup>2</sup>。土地一级开发方面，东坝项目完成入市交易，收回补偿款 4.56 亿元。动感花园项目完成用地拆迁和征地结案，基本具备了入市条件。望坛项目处于前期工作阶段。

#### 新增二级开发土地

序号	项目名称	项目位置	建设用地（万 m <sup>2</sup> ）	规划面积（万 m <sup>2</sup> ）	规划用途
1	顺义项目	顺义新城 9 号地	8.01	20.02	居住
2	平谷项目	平谷区马坊镇	26.65	34.86	居住、商业等
3	武清项目	天津武清下朱庄街	21.67	32.47	居住
4	密云项目	北京密云县	20.6	24.25	居住
5	重庆华岩	重庆九龙坡区	26.79	32.67	居住及配套
	合计		103.72	144.3	

#### 现有一级开发项目

序号	项目名称	项目位置	建设用地（万 m <sup>2</sup> ）	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
	合计		58.08	111	

**房屋销售成绩显著。**在严峻的市场形势下，公司制订多项促销措施，取得了良好的销售成绩，实现销售面积 44.13 万 m<sup>2</sup>、销售额 65.07 亿元、

回款额 61.94 亿元。销售面积在“2011 年房企北京十强”中位居第四，销售额在“2011 年房企北京十强”中位居第九。

**项目建设进展顺利。**狠抓工程质量、技术创新和现场管理，项目开发建设有序进展，开复工规模突破 200 万 m<sup>2</sup>。泰和国际中心项目竣工；首城国际项目住宅竣工，5 号商业楼主体结构封顶；筑华年项目、世华泊郡项目进入装修阶段；徜徉集项目、重庆熙城项目、世华蓉湾项目达到形象进度，部分栋号结构封顶。世华龙樾项目、青岛项目实现土方开挖。2011 年，公司荣获“北京市结构长城杯金质奖”3 项，多个项目被评为市、区“安全文明施工样板工程”和“绿色文明安全工地”。

**多元化融资成绩显著。**公司与多家银行积极沟通，进一步扩大了开发贷规模。同时，以世华龙樾、筑华年保障房项目为主体获得安居债贷款 10.1 亿元，以世华蓉湾项目为主体获得信托贷款 3 亿元，公司还在产业投资基金、私募基金等方面进行了积极尝试。

**产品研发能力逐渐提升。**深入研究住宅单体、综合体和园林设计，从市场定位、客户需求入手，形成了与项目个性、档次相符的形式多样的作品，获得了社会和市场的认可。公司开发的重庆熙城项目叠拼别墅 6 个户型获得了国家专利，世华泊郡项目园林景观方案获得了“第七届精瑞科技景观规划设计奖”。

## （2）对外投资板块

对外股权投资规模逐渐扩大。公司通过增资方式入股北京乐健医疗投资有限公司，参与发起设立城建中投（海南）投资管理有限公司，为公司进入医疗产业和旅游地产奠定了基础。目前公司共投资 15 家参股企业，投资额共计 13.26 亿元。2011 年，获得现金分红 1 亿元，全年实现投资收益 2.65 亿元。

重点投资企业稳步发展。深圳中科招商创投公司直接或间接投资的 4 家公司成功上市。锦州银行 IPO 发行申请已上报中国证监会，进入初审阶段；国信证券 IPO 发行计划有望在 2012 年实现；北科建集团 2011 年实现净利润 2.25 亿元。国奥投资公司 2011 年实现净利润 3.16 亿元。

### (3) 环保板块

环保公司顺利实现增资，通过了质量、环境、职业健康安全等管理体系认证。安徽绩溪、宁国、河北大城污水处理厂正常运营，安徽巢湖花山污水处理厂处于环保验收阶段，山东禹城污水处理厂即将完工。河南济源玉川污水处理厂 BOT 项目正在建设之中。

### (4) 经营性物业板块

泰和国际大厦项目实现整租，新增经营性物业面积 2.65 万 m<sup>2</sup>。世华水岸 B1 号商业楼完成招商。首城国际项目物业正在招商。2011 年，经营性物业面积达到 13.9 万 m<sup>2</sup>。

### (5) 企业管理

积极整合控参股子企业，公司管理结构进一步优化。加快制订各板块、各业务分规划，公司发展规划目标进一步落地。建立了季度运营分析会制度，过程化管控能力进一步提升。严格资金月度计划管理，资金周转效率进一步提高。公司发展规划研究报告荣获“北京市第二十六届企业管理现代化创新评审成果一等奖”。

## 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						
房地产业	503,245.48	209,597.53	58.35	10.31	-22.07	增加 17.30 个百分点
服务业	12,049.69	8,531.94	29.19	100.00	100.00	不适用
污水处理业	1,739.37	988.37	43.18	45.06	41.59	增加 1.39 个百分点
<b>合计</b>	<b>517,034.54</b>	<b>219,117.84</b>	<b>57.62</b>	<b>13.03</b>	<b>-18.74</b>	<b>增加 16.57 个百分点</b>
产 品						
房屋销售	503,245.48	209,597.53	58.35	10.31	-22.07	增加 17.57 个百分点
物业管理	12,049.69	8,531.94	29.19	100.00	100.00	不适用
污水处理	1,739.37	988.37	43.18	45.06	41.59	增加 1.39 个百分点
<b>合计</b>	<b>517,034.54</b>	<b>219,117.84</b>	<b>57.62</b>	<b>13.03</b>	<b>-18.74</b>	<b>增加 16.57 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	514,254.87	13.02
重庆	1,040.30	-15.13
安徽	1,227.74	252.76
河北	511.62	-39.88
合计	517,034.54	13.03

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 63,096.55 万元，占全年采购金额的 35.10%。

报告期内，公司前五名客户合计的销售额 47,681.20 万元，占全年销售金额的 9.09%。

### (3) 报告期资产构成同比变动情况

单位：万元

项目	2011 年		2010 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	2,199,041.52	100	1,795,102.53	100		项目投入增加
货币资金	299,411.16	13.62	256,428.11	14.28	-0.66	正常经营变化
预付帐款	79,657.04	3.62	75,381.19	4.2	-0.58	正常经营变化
投资性房地产	76,139.83	3.46	35,594.51	1.98	1.48	持有经营物业增加
存货	1,457,018.07	66.26	1,150,075.55	64.07	2.19	项目投入增加
长期股权投资	172,593.96	7.85	158,658.19	8.84	-0.99	投资收益增加
固定资产	7,062.86	0.32	6,948.18	0.39	-0.07	正常经营变化
短期借款	3,000.00	0.14	53,000.00	2.95	-2.81	偿还银行借款
长期借款	384,500.00	17.48	210,300.00	11.72	5.76	增加银行借款
应付债券	138,691.91	6.31	138,381.62	7.71	-1.4	正常变化

### (4) 报告期部分损益项目同比变动情况

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	变动金额	变动原因
营业费用	18,313.57	13,314.47	4,999.10	销售代理费增加
管理费用	33,124.15	19,398.53	13,725.62	公司业务规模扩展
财务费用	6,264.08	2,606.84	3,657.24	增加利息支出
所得税	46,145.74	43,966.83	2,178.91	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	2011 年	2010 年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金净增加额	-33,346	21,073	-54,419	项目投入增加
投资活动产生的现金净增加额	2,170	29,577	-27,407	投资收益增加
筹资活动产生的现金净增加额	74,159	11,673	62,486	增加借款
现金及现金等价物的净增加额	42,983	62,323	-19,340	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	626,573	515
北京城建重庆地产有限公司	房地产开发经营	熙城	12,000	117,936	-2,996
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	58,796	213
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	21,251	195
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	29,298	-206
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	45,727	21,278
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	首城国际中心	10,000	468,438	90,236
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	15,000	29,775	345
北京世纪鸿城置业有限公司	房地产开发经营	世华泊郡	5,000	321,280	-3,386
北京城建兴合房地产开发有限公司	房地产开发经营	泰和国际大厦	5,000	34,684	-320
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	290,281	-4351
北京城建成都地产有限公司	房地产开发经营	世华蓉湾	5,000	94,595	-1670
青岛市京城房地产公司	房地产开发经营	金色港湾	1,050	1,826	-245
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	150	-590
北京城承物业管理有限责任公司	物业管理	小区物业管理	500	7,118	-81
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	拆迁服务	项目拆迁	1,100	4,953	-724

## 5、经营中的困难和问题

(1) 房地产调控政策在较长时期内将继续发挥影响，市场观望情绪浓厚，商品房库存进一步加大，公司商品房销售存在较大压力。

(2) 银行信贷政策作为房地产调控的重要措施不断收紧，加之国际金融危机影响，金融机构的风险意识增强，房地产领域新增贷款规模大幅下降，公司的融资成本进一步增加。

## 6、2012 年经营规划

### (1) 房地产板块

公司将着力创新管理模式，强化整体运营能力，全力突破发展瓶颈，不断提高公司的核心竞争力，确保在行业整合期内稳步发展。

**切实加大销售力度。**房屋销售是全年工作的重中之重。公司将以“现金为王”，狠抓房屋销售工作，全力突破市场销售困局。一是加强销售计划统筹管理，建立标准化销售管理流程。二是密切关注市场形势，加强竞争对手的研究，制定灵活的销售策略。三是积极开展专项劳动竞赛，加大对子公司房屋销售的激励力度。四是加强销售代理的监督管理，提升销售队伍的业务素质。

**积极推进项目建设。**北苑南区项目、首城国际项目、青岛项目竣工；世华龙樾项目 C1、D1 号楼结构封顶；世华泊郡项目住宅楼竣工，21 号商业楼完成结构验收；徜徉集项目两限房竣工，新开商品房栋号达到形象进度；世华蓉湾项目花园洋房、一期高层结构封顶，二期高层达到正负零；顺义项目、平谷项目、武清项目、密云项目、重庆华岩项目实现新开。

**适时扩大土地规模。**密切关注房地产市场形势变化，适时扩大二级开发土地规模，尤其是关注政策性保障房土地。积极寻求二三四线城市的低成本拿地机会。加快推进土地一级开发工作，完成动感花园项目的入市交易工作。

**努力实现多元化融资。**努力扩大银行信贷规模，积极开展企业债、公司债、安居债、信托产品等方式融资，加大私募基金的研究力度，探讨通过海外平台进行融资。密切关注政策变化，积极创造条件实现资本市场融资。

### 现有二级土地开发项目

序号	项目名称	项目位置	规划面积 (万m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	规划用途
1	首城国际	广渠路 36 号	45.96	59.09	居住及配套
2	世华泊郡	朝阳区来广营乡	29.88	39.53	居住及配套
3	筑华年	朝阳区北苑南区	20.93	25.93	居住及配套
4	徜徉集	房山区长阳镇	36.38	46.18	居住及配套
5	世华龙樾	海淀区清河镇	51.86	78.2	居住及配套
6	顺义项目	顺义新城 9 号地	20.02	24.52	居住
7	平谷项目	平谷区马坊镇	34.68	47.35	居住、商业等
8	武清项目	天津武清下朱庄	32.50	38	居住
9	密云项目	密云县	24.25	31.71	居住
10	重庆熙城	重庆九龙坡区	31.8	40.03	居住及配套
11	重庆华岩	重庆九龙坡区	30.13	39.39	居住及配套

序号	项目名称	项目位置	规划面积 (万m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	规划用途
12	世华蓉湾	成都市双流县	69.38	99.45	城市综合体
13	青岛项目	青岛市	1.65	2.59	居住
	合计		429.42	571.97	

## (2) 对外投资板块

深入研究参股公司管控模式，强化资本市场研判能力，适应公司投资板块快速发展的需要。密切跟进国信证券、锦州银行的上市进程，加强与国奥公司、北科建等公司的沟通，进一步优化资源配置。加强创业投资领域的管理。及时掌握中科招商股票处置情况，督促以股东分红方式回流现金。研究城建中投（海南）投资管理公司储备项目，选择合适的房地产项目。继续寻找合适的投资项目。

## (3) 水务环保板块

加大市场拓展力度，寻求通过强强联合、整体打包、项目收购等方式获得水处理项目。加快实现安徽巢湖污水处理厂、山东禹城污水处理厂运营，积极推进河南济源玉川污水处理厂工程建设。认真研究环保板块的发展方向、整合与经营方式，促进环保板块与房地产主业的协同发展。

## (4) 经营性物业板块

大力推进经营性物业的整合与优化，着力提升物业档次、效益和增值潜力。加强经营性物业规划工作，提前介入项目开发前期阶段，明确市场定位、业态组合和租售比例。积极实施经营性物业融资。

## (5) 企业管理

完善公司决策体系和管理流程，实现公司总部决策科学化、管理系统化和子公司项目运作高效化。建立公司标准化管理体系，加快推出产品策划、销售管理、成本控制等方面的管理模块，提高公司经营管理的能力和效率。探索建立房地产开发项目全过程绩效考核及公司业绩激励机制，促进公司体制和机制更加市场化。

## (6) 未来发展风险防范

高度关注宏观政策动向，注重市场敏感性分析，提高政策与市场风险应对能力。严格履行内部决策程序，加大成本控制力度，完善质量控制体

系，提高运营风险防范能力。完善企业总法律顾问制度，加强对重大决策和重大投资的论证与审查，逐步健全法律风险防范机制。积极拓展融资渠道，强化财务和资金管理，提高资金使用效率，积极防范财务风险。

## 二、公司投资情况

报告期内公司股权投资额为 30,311.71 万元，比上年减少 42,178.29 万元，减少的比例为 58.18%。

被投资的公司情况：

被投资的公司名称	主要经营 营活动	占被投资公司权 益的比例 (%)	备 注
北京城建环保投资 发展股份有限公司	污水处 理	70	注册资本 1.5 亿元，报告期内公司出资 5,250 万元 增资该公司，增资完成后占该公司 70% 股权。
北京城承物业管理 有限责任公司	物业管 理	100	注册资本 500 万元，报告期内公司出资 483.57 万 元收购该公司 93.6% 股权，收购完成后占该公司 100% 股权。
北京腾宇拆迁工程 有限责任公司	拆迁服 务	100	注册资本 1000 万元，报告期内公司出资 1,295.14 万元收购该公司 90% 股权，收购完成后占该公司 100% 股权。
北京乐健医疗投资 有限公司	医疗投 资	40	注册资本 3000 万元，报告期内公司出资 3,280 万 元增资该公司，增资完成后占该公司 40% 股权。
首城（天津）投资 发展有限公司	房地产	100	注册资本 2 亿元，报告期内公司出资 2 亿元投资设 立该公司，北京首城置业公司占该公司 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 703,510.09 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 90.6 亿元。

#### (2) 首城国际



公司投资 686,665.82 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 62 亿元。

(3) 北苑南区

公司投资 101,752.64 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 273,201.76 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。

(5) 尚源熙城

公司投资 60,027.07 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 24,989.65 万元投资该项目,项目尚处于一级开发阶段。

(7) 徜徉集(原长阳项目)

公司出资 211,078.38 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。

(8) 世华蓉湾(原东升项目)

公司投资 72,900.51 万元投资该项目,项目正处于分期建设阶段。

(9) 顺义项目

公司出资 48,224.10 万元投资该项目,项目正处于开发前准备阶段。

(10) 望坛项目

公司投资 2,527.26 万元投资该项目,项目尚处于前期开发阶段。

(11) 泰和国际大厦(原骡马市商业)

公司投资 33,348.84 万元投资该项目,项目已建设完成,部分楼层已结转为经营性物业。

(12) 天津武清项目

公司出资 46,303.52 万元投资该项目,项目正处于开发前准备阶段。

(13) 重庆华岩项目

公司投资 50,648.05 万元投资该项目，项目尚处于分期建设阶段。

### 三、公司会计政策、会计估计变更的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

### 四、董事会日常工作情况

#### 1、董事会会议情况及决议内容

2011 年董事会会议召开了 15 次，具体情况如下：

(1) 2011 年 1 月 27 日，公司召开了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。有关决议公告刊登于 2011 年 1 月 29 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(2) 2011 年 3 月 23 日，公司召开了第四届董事会第三十次会议，会议审议通过了 2010 年总经理工作报告、2010 年年度报告及摘要、2010 年财务决算报告、2010 年利润分配方案、2010 年社会责任报告、关于公司内部控制的自我评估报告、2010 年董事会工作报告、对外担保管理办法、关于北京城建环保投资发展股份有限公司增资的议案、关于投资济源市玉川污水处理厂 BOT 项目的议案、董事会秘书工作细则、规范与关联方资金往来的管理制度。有关决议公告刊登于 2011 年 3 月 25 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(3) 2011 年 4 月 11 日，公司召开了第四届董事会第三十一次会议，会议审议通过了关于公司向交通银行北京群芳园支行申请捌亿元抵押贷款的议案。

(4) 2011 年 4 月 25 日，公司召开了第四届董事会第三十二次会议，会议审议通过了关于由北京城建兴华地产有限公司收购北京腾宇拆迁工程有限责任公司、北京城承物业管理有限责任公司自然人持有股权的议案。

(5) 2011 年 4 月 27 日，公司召开了第四届董事会第三十三次会议，会议审议通过了 2011 年第一季度报告、关于提名徐经长先生为公司第四届董事会独立董事候选人的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 4 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(6) 2011 年 5 月 13 日，公司召开了第四届董事会第三十四次会议，会议审议通过了关于卢桂菊女士不再担任公司董事的议案、关于李莉女士不再担任公司总会计师的议案、关于提名李莉女士为公司第四届董事会董事候选人的议案、关于聘任邹哲先生为公司副总经理的议案、关于聘任孙洁女士为公司财务总监的议案、关于腾宇拆迁公司吸收合并腾宇市政公司的议案、关于北京城建成都地产有限公司向五矿国际信托有限公司申请叁亿元信托贷款的议案、关于召开公司 2010 年年度股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 5 月 14 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(7) 2011 年 6 月 3 日，公司召开了第四届董事会第三十五次会议，会议审议通过了关于第四届董事会专门委员会人员调整的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 6 月 4 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(8) 2011 年 6 月 24 日，公司召开了第四届董事会第三十六次会议，会议审议通过了关于公司为禹城东郊城建污水处理有限公司银行借款提供担保的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 6 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(9) 2011 年 7 月 11 日，公司召开了第四届董事会第三十七次会议，会议审议通过了关于参加重庆九龙坡区大渡口组团 K 分区 1、2、3 号用地竞买的议案、关于投资滁州市第二污水处理厂一期工程 BOT 项目的议案、关于公司与建设银行签署《补充协议》的议案、关于公司与世纪鸿城公司共同向中信银行申请借款的议案、关于世纪鸿城公司向北京银行申请借款并由公司为其提供担保的议案、关于投资中科辽宁沿海经济带发展基金的议案、关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 7 月 12 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(10) 2011 年 7 月 29 日，公司召开了第四届董事会第三十八次会议，会议审议通过了关于北京城建兴合房地产开发有限公司向华夏银行申请五千万元贷款的议案。

(11) 2011 年 8 月 10 日，公司召开了第四届董事会第三十九次会议，会议审议通过了 2011 年半年度报告及摘要、关于环保公司投资鞍山市东台、宁远、大孤山三个污水处理厂 BOT 项目的议案、关于参加顺义新城 9 号地西侧限价房项目投标的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 8 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(12) 2011 年 8 月 29 日，公司召开了第四届董事会第四十次会议，会议审议通过了关于向北京奥运城市发展基金会捐赠款项的议案、关于参加密云果园西路西侧 1302 地块居住用地项目竞买的议案。

(13) 2011 年 9 月 6 日，公司召开了第四届董事会第四十一次会议，会议审议通过了关于北京城建兴华地产有限公司申请柒亿元保障房建设贷款并由公司为其提供担保的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 9 月 8 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(14) 2011 年 10 月 24 日，公司召开了第四届董事会第四十二次会议，会议审议通过了公司 2011 年第三季度报告、关于孙洁女士不再担任公司财务总监的议案、关于聘任肖红卫先生为公司财务总监的议案、关于兴华公司以北苑南区公租房项目申请保障性住房贷款并由公司为其提供担保的议案、关于环保公司向华夏银行借款 1800 万元并由公司为其提供担保的议案、关于聘用公司 2011 年度审计机构的议案、关于参与发起设立海南城建旅游地产投资管理有限公司的议案、关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2011 年 10 月 26 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(15) 2011 年 11 月 29 日，公司召开了第四届董事会第四十三次会议，会议审议通过了关于参加密云县观光塔住宅项目竞买的议案。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 根据 2011 年第一次临时股东大会决议，公司全资子公司世纪鸿城公司向北京银行中轴路支行借款 5 亿元，期限三年，利率 6.65%，并由公司为其提供担保。

(2) 根据 2010 年年度股东大会决议，董事会实施了 2010 年利润分配方案，于 2011 年 7 月 29 日向全体股东每 10 股派 1.5 元（含税）；北京城建成都地产有限公司与五矿国际信托有限公司签署叁亿元信托融资协议。

(3) 根据 2011 年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司兴华地产有限公司向北京市保障性住房建设投资中心申请保障房建设贷款 101,000 万元，并由公司为其提供担保；聘用信永中和会计师事务所为公司 2011 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

公司制订了《审计委员会工作规程》。审计委员会认真履行职责，勤勉尽责。在 2011 年度审计过程中，审计委员会与会计师事务所加强沟通，保证了年报审计工作的顺利完成。

2012 年 1 月 5 日审计委员会与会计师事务所进行了沟通，确定了 2011 年度审计工作安排，并就重点审计领域进行了充分讨论。

2012 年 3 月 27 日，在会计师事务所出具初审意见后，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，审阅了公司财务会计报表，形成了书面意见，提交董事会审核。

### 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 2010 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 2010 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，2010 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

公司建立并遵守了《对外信息报送和使用管理制度》，规范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，将根据《企业内部控制基本规范》和公司经营管理情况不断完善内控制度，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

公司已建立内幕信息知情人登记管理制度，并根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》进行了修订，进一步完善了公司内幕信息知情人登记备案规定，针对定期报告等事项进行了登记备案。

报告期内，公司经过自查，未发现内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

#### 8、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

### 五、公司现金分红政策的制定及执行情况

公司利润分配政策为：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持持续性和稳定性；

（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

(三)最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

(四)公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。

## 六、公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：万元

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2008 年		0.5		3,705	32,616	11.36
2009 年		1	2	7,410	84,997	8.72
2010 年		1.5		13,338	120,115	11.10

## 七、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，2011 年度母公司实现净利润为 809,606,444.48 元，加上年初未分配利润 1,472,271,038.89 元，减去本年分配现金股利 133,380,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10%提取法定盈余公积 80,960,644.45 元，年末可供股东分配的利润为 2,067,536,838.92 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 2 元(含税)，预计支付红利 17,784 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

2011 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。监事会共召开六次会议，并列席董事会会议。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。

1、2011 年 3 月 23 日，公司以现场方式召开了第四届监事会第八次会议。会议审议通过了公司 2010 年年度报告及摘要、2010 年监事会工作报告、内部控制的自我评估报告。

2、2011 年 4 月 27 日，公司以通讯方式召开了第四届监事会第九次会议。会议审议通过了公司 2011 年第一季度报告。

3、2011 年 5 月 13 日，公司以现场方式召开了第四届监事会第十次会议。会议审议通过了关于胡美行先生不再担任公司监事、监事会主席的议案、关于万江华先生不再担任公司监事的议案、关于提名姚广红先生为公司第四届监事会监事候选人的议案、关于提名聂菀女士为公司第四届监事会监事候选人的议案。

4、2011 年 6 月 3 日，公司以现场方式召开了第四届监事会第十一次会议，会议审议通过了关于选举姚广红为公司第四届监事会主席的议案。

5、2011 年 8 月 10 日，公司以现场方式召开了第四届监事会第十二次会议。会议审议通过了公司 2011 年半年度报告及其摘要。

6、2011 年 10 月 24 日，公司以现场方式召开了第四届监事会第十三次会议，会议审议通过了公司 2011 年第三季度报告。

### 二、监事会对公司 2011 年年度工作的意见

1、2011 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 2011 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，公司投资 3,280 万元以增资方式入股乐健医疗投资有限公司；全资子公司北京城建兴华地产有限公司以现金方式收购北京腾宇拆迁工程有限责任公司和北京城承物业管理有限责任公司自然人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。

4、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。控股股东北京城建集团有限责任公司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。上述交易公平，未发现损害公司及非关联股东利益的行为。

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有限公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令强佑公司、国顺公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限责任公司股权转让款及逾期违约金。北京市第二中级人民法院于2005年11月25日做出一审判决，判令强佑公司、国顺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。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12月4日做出终审判决，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，公司已按照和解协议的约定收到股权转让款5,530万元。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号商业用房折抵剩余1,320万元股权转让款。截至报告期末，公司已与强佑公司签订相关协议书，办理完成房屋入住及产权过户事宜。

### 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) 2011年4月26日，公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司收购北京城承物业管理有限责任公司93.9%股权，实际购买金额483.57

万元。本次收购价格的确定依据是按被收购公司 2010 年 12 月 31 日帐面净资产，该项资产收购完成后公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司将持有北京城承物业管理有限责任公司 100% 股权。截至报告期末，收购款项已支付，产权变更已完成。

(3) 2011 年 4 月 26 日，公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司收购北京腾宇拆迁工程有限责任公司 90% 股权，实际购买金额 1,295.14 万元。本次收购价格的确定依据是按被收购公司 2011 年 4 月 26 日帐面净资产，该项资产收购完成后公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司将持有北京腾宇拆迁工程有限责任公司 100% 股权。截至报告日，收购款项已支付完毕，产权变更已完成。

## 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，产权变更已完成。

## 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	公开市场招投标价格	1,983.48	1,983.48	22.67	按合同结算	1,983.48
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	60.21	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	18.41	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	423.16	423.16	82.66	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	88.78	88.78	17.34	现金结算	

## 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	40.00	1,000.00		
北京城建集团有限责任公司	控股股东			-17,000.00	0
北京城建集团有限责任公司工会	控股股东			-3.72	1,260.00
北京城建集团有限公司(基建)	控股股东			-18,493.36	0
北京城建房地产开发有限公司	母公司的全资子公司			-12,814.05	0
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>40.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>-48,311.13</b>	<b>1,260.00</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 60 万元。

(2) 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 1,000 万元。

### 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已归还; 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将逐步归还, 基建资金已归还; 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

1、北京城建集团有限公司将持有的北京城建房地产开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2010 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日。在托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司向北京城建房地产开发有限公司收取。本公司本年度计提应收取的托管费用 4,231,589.68 元。

2、北京城建集团有限公司将持有的北京城建新城投资开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2009 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。在托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司向北京城建新城投资开发有限公司收取。本公司本年度计提应收取的托管费用 887,801.58 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	160,770
报告期末对子公司担保余额合计	162,770
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	162,770
担保总额占公司净资产的比例（%）	27.61

1、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 1,600 万元提供借款担保。

2、根据第四届董事会第三十六次会议决议，公司为全资子公司禹城东郊城建污水处理有限公司银行借款 3,000 万元提供借款担保。

3、根据第四届董事会第四十二次会议决议，公司为全资子公司北京城建环保投资发展股份有限公司银行借款 170 万元提供借款担保。

4、根据 2010 年年度股东大会决议，公司为控股子公司北京城建成都地产有限公司信托融资 3 亿元提供借款担保。

5、根据 2011 年第一次临时股东大会决议，公司为全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司银行借款 2.7 亿元提供借款担保。

6、根据 2011 年第二次临时股东大会决议，公司分别为全资子公司北京城建兴华地产有限公司 7 亿元和 3.1 亿元专项借款提供借款担保。

## 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

本年度公司无其他重大合同。

## 十、承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

## 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 2011 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 4 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	6,860	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	0	长期股权投资	股权认购

#### 2、其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

### 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第四届董事会第二十九次会议决议公告	《中国证券报》B038 《上海证券报》39	2011年1月29日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2010年年度报告摘要	《中国证券报》B035 《上海证券报》B48	2011年3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三十次会议决议公告	《中国证券报》B035 《上海证券报》B48	2011年3月25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八次会议决议公告	《中国证券报》B035 《上海证券报》B48	2011年3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独立董事辞职的公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》B133	2011年4月21日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2011年第一季度报告	《中国证券报》B033 《上海证券报》B76	2011年4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三十三次会议决议公告	《中国证券报》B033 《上海证券报》B76	2011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中标济源市玉川污水处理厂BOT项目的公告	《中国证券报》A29 《上海证券报》B159	2011年4月29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三十四次会议决议公告	《中国证券报》B020 《上海证券报》22	2011年5月14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十次会议决议公告	《中国证券报》B020 《上海证券报》22	2011年5月14日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2010年年度股东大会的通知	《中国证券报》B020 《上海证券报》22	2011年5月14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平谷区马坊镇项目国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》A39 《上海证券报》B39	2011年5月20日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2010年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》29	2011年6月4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三十五次会议决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》29	2011 年 6 月 4 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十一次会议决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》29	2011 年 6 月 4 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平谷区马坊镇项目国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》B007 《上海证券报》23	2011 年 6 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三十六次会议决议公告	《中国证券报》A39 《上海证券报》B35	2011 年 6 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三十七次会议决议公告	《中国证券报》A28 《上海证券报》B7	2011 年 7 月 12 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》A28 《上海证券报》B7	2011 年 7 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重庆市九龙坡区大渡口组团 K 分区国有土地使用权的公告	《中国证券报》A26 《上海证券报》B43	2011 年 7 月 15 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2010 年度分红派息实施公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》B13	2011 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于竞得天津市武清区住宅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》B13	2011 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2011 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》B48	2011 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2011 年半年度报告摘要	《中国证券报》B015 《上海证券报》B21	2011 年 8 月 11 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顺义区新城 9 号地西侧限价房商品住房项目国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》B046 《上海证券报》B93	2011 年 8 月 19 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四十一次会议决议公告	《中国证券报》B003 《上海证券报》B28	2011 年 9 月 8 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司公司债券付息公告	《中国证券报》B02 《上海证券报》B19	2011 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于竞得天津市武清区住宅地块国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》B022 《上海证券报》B26	2011 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于完成东坝三岔河村南仓库用地入市交易的公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》B103	2011 年 10 月 25 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于北京城建兴华地产有限公司向北京市保障性住房建设投资中心申请柒亿元贷款进展情况的公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》B103	2011 年 10 月 25 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2011 年第三季度报告	《中国证券报》B154 《上海证券报》B140	2011 年 10 月 26 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四十二次会议决议公告	《中国证券报》B154 《上海证券报》B140	2011 年 10 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 2011 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》B154 《上海证券报》B140	2011 年 10 月 26 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于肖红卫先生不再担任公司职工监事的公告	《中国证券报》B154 《上海证券报》B140	2011 年 10 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 2011 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》32	2011 年 11 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密云县观光塔住宅小区 0702、1001 地块二类居住用地项目国有建设用地使用权的公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》B29	2011 年 12 月 16 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于为控股子公司北京城建环保投资发展股份有限公司 1800 万元银行借款提供担保的进展公告	《中国证券报》B016 《上海证券报》B35	2011 年 12 月 21 日	www.sse.com.cn

## 第十一章 财务会计报告

公司 2011 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/2011A8027

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公司（以下简称北京城建）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误

导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，北京城建财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京城建 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司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

二〇一二年三月二十九日

## 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、1	2,994,111,613.89	2,564,281,093.86
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	42,112,499.34	12,196,531.48
预付款项	八、3	796,570,398.79	753,811,933.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	八、4	2,000,000.00	1,600,000.00
应收股利			
其他应收款	八、5	358,095,807.47	644,707,096.41
买入返售金融资产			
存货	八、6	14,570,180,659.20	11,500,755,549.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,763,070,978.69	15,477,352,205.07
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	八、7	18,217,020.00	
长期股权投资	八、8	1,725,939,565.79	1,586,581,935.32
投资性房地产	八、9	761,398,323.82	355,945,053.10
固定资产	八、10	70,628,638.45	69,481,799.11
在建工程	八、11	49,679,136.98	2,291,858.40
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	139,673,005.69	140,461,266.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、13	2,140,382.52	
递延所得税资产	八、14	459,668,187.55	318,911,144.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,227,344,260.80	2,473,673,056.37
<b>资产总计</b>		<b>21,990,415,239.49</b>	<b>17,951,025,261.44</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

## 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	八、16	30,000,000.00	530,000,000.00
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、17	2,499,328,498.03	1,964,701,016.12
预收款项	八、18	6,520,802,991.70	4,961,048,465.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、19	37,108,412.08	27,059,017.40
应交税费	八、20	505,787,741.64	561,866,950.08
应付利息	八、21	21,333,333.34	18,470,533.33
应付股利	八、22	19,200.00	19,200.00
其他应付款	八、23	556,358,575.16	848,328,640.52
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、24	50,000,000.00	1,700,000,000.00
其他流动负债			
流动负债小计		10,220,738,751.95	10,611,493,822.95
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	八、25	3,845,000,000.00	403,000,000.00
应付债券	八、26	1,386,919,125.64	1,383,816,242.10
长期应付款	八、27	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、28	5,250,411.99	5,250,411.99
其他非流动负债			
非流动负债小计		5,249,169,537.63	1,804,066,654.09
<b>负债合计</b>		<b>15,469,908,289.58</b>	<b>12,415,560,477.04</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	八、29	889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积	八、30	1,213,273,644.79	1,246,081,422.31
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、31	425,828,571.06	344,867,926.61
一般风险准备			
未分配利润	八、32	3,366,855,211.73	2,725,725,256.48
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		5,895,157,427.58	5,205,874,605.40
少数股东权益	八、33	625,349,522.33	329,590,179.00
<b>股东权益合计</b>		<b>6,520,506,949.91</b>	<b>5,535,464,784.40</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>21,990,415,239.49</b>	<b>17,951,025,261.44</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

## 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	2011 年度	2010 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>5,246,498,062.03</b>	<b>4,646,202,491.98</b>
其中：营业收入	八、34	5,246,498,062.03	4,646,202,491.98
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>3,756,118,430.76</b>	<b>3,428,173,127.99</b>
其中：营业成本	八、34	2,219,200,163.92	2,719,767,798.10
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、35	962,684,680.54	356,216,797.88
销售费用	八、36	183,135,657.42	133,144,711.29
管理费用	八、37	331,241,474.81	193,985,305.93
财务费用	八、38	62,640,827.32	26,068,379.71
资产减值损失	八、39	-2,784,373.25	-1,009,864.92
加：公允价值变动收益			
投资收益	八、40	265,455,148.19	630,735,029.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		184,224,426.84	139,083,075.09
汇兑收益			
<b>三、营业利润</b>		<b>1,755,834,779.46</b>	<b>1,848,764,393.45</b>
加：营业外收入	八、41	12,060,743.20	7,259,201.30
减：营业外支出	八、42	5,208,171.80	1,122,355.88
其中：非流动资产处置损失		229,079.41	
<b>四、利润总额</b>		<b>1,762,687,350.86</b>	<b>1,854,901,238.87</b>
减：所得税费用	八、43	461,457,407.83	439,668,306.58
<b>五、净利润</b>		<b>1,301,229,943.03</b>	<b>1,415,232,932.29</b>
归属于母公司股东的净利润		855,470,599.70	1,201,148,140.16
少数股东损益		445,759,343.33	214,084,792.13
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	八、45	0.96	1.35
(二) 稀释每股收益	八、45	0.96	1.35
<b>七、其他综合收益</b>	八、46	<b>-32,807,777.52</b>	<b>-320,643,085.17</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>1,268,422,165.51</b>	<b>1,094,589,847.12</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		822,662,822.18	880,505,054.99
归属于少数股东的综合收益总额		445,759,343.33	214,084,792.13

董事长：

总经理：

财务总监：

## 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	2011 年度	2010 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		6,500,384,373.42	6,655,966,753.36
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、47	2,116,934,372.57	2,113,221,819.96
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>8,617,318,745.99</b>	<b>8,769,188,573.32</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		5,277,022,208.44	3,776,842,258.36
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		362,745,945.11	187,838,788.04
支付的各项税费		1,221,845,940.59	749,878,680.47
支付其他与经营活动有关的现金	八、47	2,089,162,000.23	3,843,896,984.29
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,950,776,094.37</b>	<b>8,558,456,711.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-333,457,348.38</b>	<b>210,731,862.16</b>
项目	附注	2011 年度	2010 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		240,000.00	190,000,000.00
取得投资收益收到的现金		104,601,392.61	404,743,355.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		390,000.00	33,711.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,001,492.53	
收到其他与投资活动有关的现金	八、47	51,567,490.52	3,232,035.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>157,800,375.66</b>	<b>598,009,102.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,366,795.04	39,761,029.01
投资支付的现金		75,732,950.00	
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
支付其他与投资活动有关的现金			1,081,258.27
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>136,099,745.04</b>	<b>302,242,287.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>21,700,630.62</b>	<b>295,766,815.27</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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			17,000,000.00
取得借款收到的现金		3,877,700,000.00	1,549,834,500.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,877,700,000.00</b>	<b>1,566,834,500.00</b>
偿还债务支付的现金		2,585,700,000.00	1,116,834,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		546,112,762.21	328,513,226.62
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、47	4,300,000.00	4,758,066.55
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,136,112,762.21</b>	<b>1,450,105,793.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>741,587,237.79</b>	<b>116,728,706.83</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>	八、47	<b>429,830,520.03</b>	<b>623,227,384.26</b>
加：期初现金及现金等价物余额	八、47	2,564,281,093.86	1,941,053,709.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	八、47	<b>2,994,111,613.89</b>	<b>2,564,281,093.86</b>

董事长：

总经理：

财务总监：



合并股东权益变动表  
2011 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	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-32,807,777.52			80,960,644.45		641,129,955.25		295,759,343.33	985,042,165.51
(一) 净利润							855,470,599.70		445,759,343.33	1,301,229,943.03
(二) 其他综合收益		-32,807,777.52								-32,807,777.52
上述(一)和(二)小计		-32,807,777.52					855,470,599.70		445,759,343.33	1,268,422,165.51
(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					80,960,644.45		-214,340,644.45		-150,000,000.00	-283,380,000.00
1. 提取盈余公积					80,960,644.45		-80,960,644.45			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-133,380,000.00		-150,000,000.00	-283,380,000.00
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	889,200,000.00	1,213,273,644.79			425,828,571.06		3,366,855,211.73		625,349,522.33	6,520,506,949.91

董事长：

总经理：

财务总监：

合并股东权益变动表（续）  
2011 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	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										
同一控制下企业合并										
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	1,094,589,847.12
（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：

总经理：

财务总监：

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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		134,833,601.17	329,930,564.36
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	955,200.00	955,200.00
预付款项		66,628,116.00	52,721,379.31
应收利息			
应收股利		112,000,000.00	
其他应收款	十四、2	5,836,650,974.62	5,170,618,715.51
存货		174,189,391.23	680,282,168.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,325,257,283.02</b>	<b>6,234,508,027.62</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	3,693,420,608.25	3,425,667,715.78
投资性房地产		145,096,931.14	104,175,474.81
固定资产		2,879,315.77	2,337,682.53
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		121,138,412.99	98,050,330.04
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,962,535,268.15</b>	<b>3,630,231,203.16</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,287,792,551.17</b>	<b>9,864,739,230.78</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

## 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			500,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		783,132,529.20	880,682,780.89
预收款项		218,499,066.00	307,653,484.00
应付职工薪酬		624,394.61	-674,797.92
应交税费		175,097,099.31	157,349,379.77
应付利息		17,833,333.33	17,833,333.33
应付股利			
其他应付款		1,703,995,259.28	1,862,241,289.66
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债小计</b>		<b>2,949,181,681.73</b>	<b>3,725,085,469.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		909,000,000.00	353,000,000.00
应付债券		1,386,919,125.64	1,383,816,242.10
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	5,250,411.99
其他非流动负债			
<b>非流动负债小计</b>		<b>2,301,169,537.63</b>	<b>1,742,066,654.09</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,250,351,219.36</b>	<b>5,467,152,123.82</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积		1,696,535,304.30	1,732,907,523.93
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		384,169,188.59	303,208,544.14
一般风险准备			
未分配利润		2,067,536,838.92	1,472,271,038.89
<b>股东权益合计</b>		<b>5,037,441,331.81</b>	<b>4,397,587,106.96</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>10,287,792,551.17</b>	<b>9,864,739,230.78</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

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	2011 年度	2010 年度
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>888,002,411.81</b>	<b>1,266,649,652.64</b>
减：营业成本	十四、4	408,661,878.25	658,516,808.57
营业税金及附加		138,990,012.33	168,673,869.69
销售费用		14,047,311.71	22,118,864.84
管理费用		100,013,170.30	82,076,911.12
财务费用		-164,077,820.55	-80,770,982.68
资产减值损失		-414,313.57	-687,996.28
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	518,287,109.25	624,480,098.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		175,694,669.88	132,828,144.14
<b>二、营业利润(亏损以“-”填列)</b>		<b>909,069,282.59</b>	<b>1,041,202,275.89</b>
加：营业外收入		3,827,257.02	7,027,940.24
减：营业外支出		245,000.00	293,971.00
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>912,651,539.61</b>	<b>1,047,936,245.13</b>
减：所得税费用		103,045,095.13	203,326,475.62
<b>四、净利润(净亏损以“-”填列)</b>		<b>809,606,444.48</b>	<b>844,609,769.51</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>-32,807,777.52</b>	<b>-320,643,085.17</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>776,798,666.96</b>	<b>523,966,684.34</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

## 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	2011 年度	2010 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		786,772,457.64	1,571,678,856.18
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		2,352,221,511.70	720,726,826.22
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,138,993,969.34</b>	<b>2,292,405,682.40</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		113,276,091.66	891,976,446.59
支付给职工以及为职工支付的现金		74,980,174.31	62,210,843.09
支付的各项税费		172,819,757.86	317,439,667.44
支付其他与经营活动有关的现金		2,762,217,189.06	2,578,406,668.71
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,123,293,212.89</b>	<b>3,850,033,625.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>15,700,756.45</b>	<b>-1,557,627,943.43</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
取得投资收益收到的现金		100,000,000.00	400,360,000.00
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>100,000,000.00</b>	<b>593,592,035.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,698,437.00	1,310,400.00
投资支付的现金		128,232,950.00	
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
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>129,931,387.00</b>	<b>350,810,400.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-29,931,387.00</b>	<b>242,781,635.00</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		906,000,000.00	1,443,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>906,000,000.00</b>	<b>1,443,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		800,000,000.00	900,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		282,566,332.64	231,403,546.68
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		4,300,000.00	4,758,066.55
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,086,866,332.64</b>	<b>1,136,161,613.23</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-180,866,332.64</b>	<b>306,838,386.77</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>	十四、6	<b>-195,096,963.19</b>	<b>-1,008,007,921.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额	十四、6	329,930,564.36	1,337,938,486.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十四、6	<b>134,833,601.17</b>	<b>329,930,564.36</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司股东权益变动表  
2011 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	889,200,000.00	1,732,907,523.93			303,208,544.14		1,472,271,038.89	4,397,587,106.96
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	889,200,000.00	1,732,907,523.93			303,208,544.14		1,472,271,038.89	4,397,587,106.96
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）		-36,372,219.63			80,960,644.45		595,265,800.03	639,854,224.85
（一）净利润							809,606,444.48	809,606,444.48
（二）其他综合收益		-32,807,777.52						-32,807,777.52
上述（一）和（二）小计		-32,807,777.52					809,606,444.48	776,798,666.96
（三）股东投入和减少资本		-3,564,442.11						-3,564,442.11
1. 股东投入资本		-3,564,442.11						-3,564,442.11
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					80,960,644.45		-214,340,644.45	-133,380,000.00
1. 提取盈余公积					80,960,644.45		-80,960,644.45	
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-133,380,000.00	-133,380,000.00
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								
（六）其他								
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,696,535,304.30			384,169,188.59		2,067,536,838.92	5,037,441,331.81

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司股东权益变动表（续）  
2011 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							-158,560,976.95	-158,560,976.95
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			84,460,976.95			84,460,976.95
1. 资本公积转增股本	148,200,000.00	-148,200,000.00			84,460,976.95			84,460,976.95
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	1,732,907,523.93			303,208,544.14		1,472,271,038.89	4,397,587,106.96

董事长：

总经理：

财务总监：



### 三、报告附注

## 北京城建投资发展股份有限公司 2011 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。经历次增资,截至2011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

##### 1) 金融资产分类

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。

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。

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。

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。

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。

##### 2) 金融资产确认与计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。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。

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。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

### 3) 金融资产减值

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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

### 4) 金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

## (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。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## (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。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以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
款项性质特殊的应收款项	以应收款项的性质为特征划分组合
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
款项性质特殊的应收款项	不计提坏账准备

本公司按账龄组合计提坏账准备时，对具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备，其中对应收账款中的应收物业费、供暖费等账龄组合，按应收账款计提比例 2 计提；其余应收账款按应收账款计提比例 1 计提。各计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 1	应收账款计提比例 2	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%	5%
1-2 年	10%	10%	10%
2-3 年	15%	40%	15%
3 年以上	20%	100%	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。

采用公允价值模式进行后续计量的，应披露采用该项会计政策的依据，包括认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的依据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

#### 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。

除了社会基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金，相应支出计入成本费用。除此之外，本公司无其他重大职工社会保险。

#### 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。
- (4) 其他

对于提供建设经营移交（BOT）和建设移交方式（BT）参与公共基础设施建设业务，本公司提供建造服务的，于项目建造期间对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合

同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号-收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。本公司未提供实际建造服务，将基础设施建造发包给其他方的，按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定确认为金融资产或无形资产。

#### 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. 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。

## 26. 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。

## 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①）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
增值税（注②）	供热收入	3%

注①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；北京市自 2010 年 10 月 1 日起土地增值税预征率调整为 2%，重庆市自 2010 年 5 月 1 日起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。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》（京建发[2010]677 号），销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3%预缴土地增值税；

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%。

注②2011 年 12 月 6 日，本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司取得京（朝锅）字第 40-18 号《北京市供热运行单位备案登记证》，自此北京城承物业管理有限责任公司供热收入适用增值税；之前供热收入适用营业税。

## 2. 税收优惠及批文

（1）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 2011 年度均处于所得税免征期。

（2）本公司之子公司北京城建兴业置地有限公司享受下列优惠政策：

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条（二），因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

《国家税务总局关于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为营业税问题的通知》国税函[2008]277 号规定：纳税人将土地使用权归还给土地所有者时，只要出具县级（含）以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件，无论支付征地补偿费的资金来源是否为政府财政资金，该行为均属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，按照《国家税务总局关于印发〈营业税税目注释（试行稿）〉的通知》（国税发[1993]149 号）规定，不征收营业税。

（3）本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司享受下列优惠政策：

根据财政部、国家税务总局发财税[2011]118 号《关于继续执行供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，包括北京市在内的“三北”地区供热企业自 2011 年供暖期至 2015 年 12 月 31 日，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。



**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	2011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
同一控制下企业合并取得的子公司												
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	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	10,376.27	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司(以下简称重庆物业公司)	有限责任公司	重庆	物业管理	50.00	物业管理	49.44	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
非同一控制下企业合并取得的子公司												
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	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	7,133.80	0.00	74.40%	74.40%	是	1,526.51	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	800.00	0.00	80.00%	80.00%	是	57.37	142.63
北京腾宇拆迁工程有限责任公司(以下简称腾宇拆迁公司)	有限责任公司	北京	房地产	1,100.00	建筑物拆除, 渣土清运	1,355.14	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司(以下简称城承物业公司)	有限责任公司	北京	物业管理	500.00	物业管理	514.08	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
其他方式取得的子公司												
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	5,000.00	0.00	50.00%	50.00%	是	55,705.66	0.00
首城(天津)投资发展有限公司(以下简称首城天津公司)	有限责任公司	天津	房地产开发	20,000.00	房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	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)(注)	股份有限公司	北京	环保项目投资	15,000.00	环保项目投资及投资管理	10,750.00	0.00	70.00%	70.00%	是	5,001.71	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	2011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
绩溪县城建污水处理有限公司 (以下简称绩溪公司)	有限责任公司	绩溪	污水处理	800.00	污水处理	800.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
宁国市城建污水处理有限公司 (以下简称宁国公司)	有限责任公司	宁国	污水处理	2,000.00	污水处理	2,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
大城县城建环保污水处理有限公司 (以下简称大城公司)	有限责任公司	大城	污水处理	960.00	污水处理	960.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
安徽省城建花山污水处理有限公司 (以下简称城建花山公司)	有限责任公司	合肥	污水处理	800.00	污水处理	800.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
禹城东郊城建污水处理有限公司 (以下简称禹城公司)	有限责任公司	禹城	污水处理	1,000.00	污水处理	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
济源市玉川城建污水处理有限公司 (以下简称济源公司)	有限责任公司	济源	污水处理	3,000.00	污水处理	3,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司 (以下简称世纪鸿城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	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	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	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	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发, 项目投资与管理	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	243.70	1,456.30
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	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	投资管理	1,000.00	投资、资产管理、房地产开发	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

注 经本公司第四届董事会第三十次会议审议通过, 本公司对控股子公司环保公司进行增资。根据环保公司 2010 年审计报告, 该公司净资产为 11,077.17 万元, 折合净资产约 1.10 元/股, 此次增资股份的价格为 1.05 元/股, 本公司出资 5,250 万元增持环保公司 5,000 万股。增资后, 环保公司注册资本金由 1 亿元增加到 1.50 亿元, 其中本公司持有 10,500 万股, 持股比例由原 55% 增至 70%。2011 年 6 月 2 日, 环保公司完成工商变更登记手续。

## 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
北京腾宇建业市政工程有限责任公司(注①)	非同一控制下企业合并取得	100.00%	0.00	0.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司(注②)	非同一控制下企业合并取得	100.00%	10,398,504.06	-7,237,822.09
北京城承物业管理有限责任公司(注③)	非同一控制下企业合并取得	100.00%	4,381,844.20	-810,766.17
首城(天津)投资发展有限公司	投资设立	100.00%	199,653,712.47	-346,287.53

注①北京腾宇建业市政工程有限责任公司(以下简称市政公司)于2003年10月在北京市海淀区工商行政管理局登记注册,注册号110108006225566,注册资本人民币500万元,其中:北京腾宇拆迁工程有限责任公司出资45万元,持有市政公司9%股权;北京城承物业管理有限责任公司出资30万元,持有市政公司6%股权;自然人股东出资425万元,持有市政公司85%股权。

2011年3月23日,腾宇拆迁公司与城承物业公司和自然人股东签订股权转让协议,收购其所持有的市政公司91%股权,腾宇拆迁公司以585.85万元人民币收市政公司4,550,000股股权,本次收购价格按照市政公司经审计后的2010年度财务报表列示的每股净资产1.29元确定。2011年3月28日,完成工商变更手续。

本公司之子公司兴华公司因持有腾宇拆迁公司100%股权,故间接持有市政公司100%股权,本年度将其纳入合并范围。

2011年6月10日,腾宇拆迁公司第五届董事会第7次会议和第3次股东会作出吸收合并市政公司决议,合并后腾宇拆迁公司股东不变,注册资本为600万元,市政公司的全部资产、负债和权益及市政工程资质纳入腾宇拆迁公司。2011年6月10日,双方签订《吸收合并协议》,约定7月31日为吸收合并日,2011年6月17日在北京晨报刊登《吸收合并》公告;2011年8月3日市政公司完成工商注销手续。

2011年8月31日,北京中启恒会计师事务所出具中启恒验字[2010]第1145号验资报告,验证腾宇拆迁公司吸收合并市政公司已于2011年7月31日之前办理了全部资产及债权、债务的转移手续。

注②北京腾宇拆迁工程有限责任公司于1996年4月在北京市海淀区工商行政管理局登记注册,注册号110108005072505,注册资本人民币600.00万元,其中:本公司之子公司兴华公司出资60.00万元,持有腾宇拆迁公司10%股权;自然人出资540.00万元,持有腾宇拆迁公司90%股权。

2011 年 4 月 25 日，本公司之子公司兴华公司与自然人股东签订《股权转让合同》，收购其所持有的腾宇拆迁公司 90% 股权，兴华公司以 1,514.52 万元人民币收购腾宇拆迁 5,400,000 股股权，本次收购价格按照腾宇拆迁公司经审计后的 2010 年度财务报表列示的每股净资产 2.81 元确定。根据《股权转让合同》定价基准日 2010 年 12 月 31 日起至交割日期间，腾宇拆迁公司发生的损益由自然人股东承担，收购价格调整为 1,295.14 万元，折合每股净资产 2.40 元。

2011 年 4 月 26 日，腾宇拆迁完成工商变更手续。本次股权转让后，本公司之子公司兴华公司出资 1,377.61 万元，持有腾宇拆迁公司 100% 股权。兴华公司自交割日起将腾宇拆迁公司纳入合并报表范围。

2011 年 8 月 22 日，腾宇拆迁公司第 4 次股东会决议，作出采用资本公积、留存收益转增方式增加注册资本至 1,100.00 万元的决议。2011 年 9 月 21 日，经北京中启恒会会计师事务所出具中启恒验字[2010]第 1146 号验资报告，验证腾宇拆迁公司新增注册资本 500.00 万元已全部到位。

2011 年 12 月 1 日，本公司与兴华公司签订《股权转让协议》及补充协议，收购兴华公司持有的腾宇拆迁公司 100% 股权，约定收购价格为 1,355.14 万元，本公司将 2012 年 1 月 1 日确定为合并日，即日起享有股东权利、并承担相应的股东义务。2011 年 12 月 16 日，腾宇拆迁公司完成工商变更手续。本次股权转让后，本公司出资 1,355.14 万元，持有腾宇拆迁公司 100% 股权。

腾宇拆迁公司的经营范围：房屋拆迁；建筑物拆除、渣土清运等。

注③北京城承物业管理有限责任公司于 1995 年 5 月在北京市工商行政管理局登记注册，注册号 110108005044501，注册资本人民币 500 万元，其中：本公司之子公司兴华公司出资 30.52 万元，持有城承物业公司 6.1% 股权；自然人出资 469.48 万元，持有城承物业公司 93.9% 股权。

2011 年 4 月 25 日，本公司之子公司兴华公司与城承物业公司自然人股东签订《股权转让合同》，收购其所持有的城承物业公司 93.90% 股权，兴华公司以 483.57 万元人民币收购城承物业公司 10 名自然人股东持有的 4,694,812 股股权，本次收购价格按照城承物业公司经审计后的 2010 年度财务报表列示的每股净资产 1.03 元确定。根据双方另行签订的《股权转让合同补充协议书》，约定自股权交割日（即合同签订日）起，自然人股东对城承物业公司享有的权利、承担的义务，转由兴华公司享有和承担，自定价基准日 2010 年 12 月 31 日起至交割日期间，城承物业公司发生的损益均归兴华公司享有或承担。

2011 年 4 月 26 日，城承物业公司完成工商变更手续。本次股权转让后，本公司之子公司兴华公司出资 531.82 万元，持有城承物业公司 100% 股权。兴华公司自 2011 年 1 月 1 日起将城承物业公司纳入合并范围。

2011 年 10 月 25 日，本公司与兴华公司签订《股权转让协议》及补充协议，收购兴华公司持有的城承物业公司 100% 股权，约定收购价格为 514.08 万元。本公司将 2012 年 1 月 1 日确定为合并日，即日起享有股东权利、并承担相应的股东义务。2011 年 11 月 18 日，城承物业公司完成工商变更手续。本次股权转让后，本公司出资 514.08 万元，持有城承物业公司 100% 股权。

城承物业公司的经营范围：物业管理、家务劳动服务；家居装饰；日用品修理；洗染、摄影服务；供水设施卫生维护；停车场经营；电梯维修；出租办公用房。

#### (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
北京城建纵横文化传媒有限公司(注①)	清算	85.00%
北京腾宇建业市政工程有限责任公司(注②)	吸收合并	100.00%
广西春熙置业有限公司(注③)	清算	80.00%

注①北京城建纵横文化传媒有限公司以 2011 年 7 月 31 日为清算基准日，聘请北京中同兴会计师事务所出具（中同兴专字[2011]第 333 号）《清算审计报告》，报告日期 2011 年 12 月 31 日。2011 年 12 月 16 日，北京城建纵横文化传媒有限公司在北京市工商行政管理局海淀分局办理了工商注销手续。

注②市政公司因被腾宇拆迁公司吸收合并而注销，参见本附注七、2.（1）注释。

注③广西春熙置业有限公司以 2011 年 9 月 30 日为清算基准日，聘请广西和润会计师事务所出具（报告号桂和润审字[2011]第 256 号）《清算审计报告》，报告日期 2011 年 10 月 18 日。2011 年 12 月 8 日，广西春熙置业有限公司在南宁市工商行政管理局办理了工商注销手续。

### 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 2011 年 1 月 1 日，“年末”系指 2011 年 12 月 31 日，“本年”系指 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，“上年”系指 2010 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
库存现金	1,885,730.45	1,468,624.13
银行存款	2,988,818,139.61	2,559,607,170.01
其他货币资金	3,407,743.83	3,205,299.72
<b>合计</b>	<b>2,994,111,613.89</b>	<b>2,564,281,093.86</b>

本公司年末货币资金中不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	2011 年 12 月 31 日			2010 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	34,388,463.31	56.32%	1,719,423.17	11,435,940.93	88.12%	227,787.05
1-2 年	3,735,465.55	6.12%	373,546.55	0.00	0.00%	0.00
2-3 年	2,075,359.21	3.40%	567,505.21	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	20,857,191.44	34.16%	16,283,505.24	1,542,345.00	11.88%	553,967.40
<b>合计</b>	<b>61,056,479.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,943,980.17</b>	<b>12,978,285.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>781,754.45</b>

## (2) 应收账款风险分类

类别	2011 年 12 月 31 日			2010 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
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 1 (注)	23,312,721.30	38.18%	1,695,405.72	5,791,213.00	44.63%	474,881.45
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 2 (注)	34,341,643.21	56.25%	17,060,614.45	0.00	0.00%	0.00
款项性质特殊的应收账款	3,214,155.00	5.26%	0.00	6,880,199.93	53.01%	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	187,960.00	0.31%	187,960.00	306,873.00	2.36%	306,873.00
<b>合计</b>	<b>61,056,479.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,943,980.17</b>	<b>12,978,285.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>781,754.45</b>

注 本公司按账龄组合计提坏账准备的应收账款中，因本年新纳入合并的城承物业公司新增的应收物业费、供暖费，由于风险特征与其他款项显著不同按应收账款计提比例 2 确定的比例计提，其余按计提比例 1 确定的比例计提。参见本附注四、7 注释。

## 1) 组合中，按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

项目	2011 年 12 月 31 日			2010 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	17,166,710.00	73.63%	858,335.50	4,555,741.00	78.67%	227,787.05
1-2 年	3,396,043.41	14.57%	339,604.34	0.00	0.00%	0.00
2-3 年	1,050,553.89	4.51%	157,583.08	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	1,699,414.00	7.29%	339,882.80	1,235,472.00	21.33%	247,094.40
<b>合计</b>	<b>23,312,721.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,695,405.72</b>	<b>5,791,213.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>474,881.45</b>

## 2) 组合中，按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

项目	2011 年 12 月 31 日			2010 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	17,221,753.31	50.15%	861,087.67	0.00	0.00%	0.00
1-2 年	339,422.14	0.99%	33,942.21	0.00	0.00%	0.00
2-3 年	1,024,805.32	2.98%	409,922.13	0.00	0.00%	0.00

3 年以上	15,755,662.44	45.88%	15,755,662.44	0.00	0.00%	0.00
<b>合计</b>	<b>34,341,643.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,060,614.45</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>

## 3) 组合中, 款项性质特殊的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京中关村永丰产业基地发展公司	2,714,155.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京德成置地房地产开发公司	400,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
首都师范大学	100,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
<b>合计</b>	<b>3,214,155.00</b>	<b>0.00</b>		

## 4) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的应收账款

项目	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
应收房款	187,960.00	187,960.00	100.00%	预计难以收回

(3) 本公司年末应收账款比上年末增加 4,807.82 万元, 增加比例 370.45%, 主要系本年度新纳入合并范围的城承物业公司、腾宇拆迁公司应收账款余额所致;

(4) 本公司年末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) 本公司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;

(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
宁国市水务局	第三方	5,135,688.43	1 年以内	8.41%
北京大学结算中心	第三方	4,619,576.80	1 年以内	7.57%
北京中关村永丰产业基地发展公司	第三方	2,714,155.00	3-4 年	4.45%
大城县水务局	第三方	2,656,575.37	1 年以内	4.35%
北京海融达投资建设公司	第三方	2,001,846.30	3 年以内	3.28%
<b>合计</b>		<b>17,127,841.90</b>		<b>28.06%</b>

## 3. 预付账款

## (1) 预付账款账龄

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	738,470,136.85	92.71%	699,927,537.20	92.85%
1-2 年	29,728,344.95	3.73%	41,122,711.14	5.46%
2-3 年	16,946,643.54	2.13%	7,199,380.82	0.95%
3 年以上	11,425,273.45	1.43%	5,562,304.63	0.74%
<b>合计</b>	<b>796,570,398.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>753,811,933.79</b>	<b>100.00%</b>

## (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
预付待摊税金	第三方	298,276,396.22	2年以内	预付待摊税金
北京市供用电建设承包公司	第三方	25,800,000.00	1年以内	材料设备款
北京鸿屹丰彩装饰工程有限公司	第三方	20,820,425.10	1年以内	装修费
北京兰天大诚新型建材有限责任公司	第三方	9,738,550.50	1年以内	材料款
北京国盛华誉能源技术有限公司	第三方	8,921,953.20	1年以内	材料款
<b>合计</b>		<b>363,557,325.02</b>		

(3) 本公司年末账龄超过 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缴的营业税、土地增值税、城建税及教育费附加；

(4) 本公司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. 应收利息

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京市天银地热开发有限责任公司	1,600,000.00	400,000.00	0.00	2,000,000.00

#### 5. 其他应收款

##### (1) 其他应收款账龄

项目	2011 年 12 月 31 日			2010 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	258,486,607.32	69.91%	568,990.41	594,551,879.11	90.34%	1,223,589.23
1-2 年	47,657,723.49	12.89%	1,350,421.29	17,808,294.22	2.71%	732,226.38
2-3 年	20,458,720.92	5.53%	951,685.47	9,785,344.87	1.49%	1,408,839.85
3 年以上	43,146,290.98	11.67%	8,782,438.07	35,948,919.54	5.46%	10,022,685.87
<b>合计</b>	<b>369,749,342.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,653,535.24</b>	<b>658,094,437.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,387,341.33</b>

##### (2) 其他应收款风险分类

类别	2011 年 12 月 31 日			2010 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
款项性质特殊的其他应收款	305,410,314.58	82.60%	0.00	583,265,161.40	88.63%	0.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	61,638,589.90	16.67%	8,953,097.01	70,711,659.60	10.74%	9,269,724.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,700,438.23	0.73%	2,700,438.23	4,117,616.74	0.63%	4,117,616.74
<b>合计</b>	<b>369,749,342.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,653,535.24</b>	<b>658,094,437.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,387,341.33</b>

##### 1) 组合中，款项性质特殊的其他应收款



单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京市土地整理储备中心	190,000,000.00	0.00	0.00	无回收风险
天和城(天津)置业投资有限公司	50,000,000.00	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
北京市土地储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	0.00	0.00	无回收风险
重庆城市建设土地储备整治中心	10,000,000.00	0.00	0.00	无回收风险
北京市财政局	3,725,833.92	0.00	0.00	无回收风险
北京市朝阳区人民政府来广营地区办事处	3,397,050.26	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
汪宏坤	1,410,665.88	0.00	0.00	无回收风险
收视费等代收代付款项	592,311.96	0.00	0.00	无回收风险
其他单位往来	4,284,452.56	0.00	0.00	无回收风险
<b>合计</b>	<b>305,410,314.58</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	2011年12月31日			2010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	11,379,808.02	18.46%	568,990.41	24,471,784.62	34.61%	1,223,589.23
1-2年	13,504,212.92	21.91%	1,350,421.29	7,322,263.82	10.36%	732,226.38
2-3年	6,344,569.85	10.29%	951,685.47	9,392,265.57	13.28%	1,408,839.85
3年以上	30,409,999.11	49.34%	6,081,999.84	29,525,345.59	41.75%	5,905,069.13
<b>合计</b>	<b>61,638,589.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,953,097.01</b>	<b>70,711,659.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,269,724.59</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
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
于颖	40,775.23	40,775.23	100.00%	预计难以收回
<b>合计</b>	<b>2,700,438.23</b>	<b>2,700,438.23</b>		

(3) 本公司年末其他应收款金额比上年末其他应收款金额减少 28,834.51 万元, 减少比例为 43.82%, 主要系本公司之子公司首城公司收到北京首都开发股份有限公司还款所致, 还款金额为 40,000.00 万元;

(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) 本公司年末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
北京市土地整理储备中心	第三方	190,000,000.00	1 年以内	51.40%	保证金
天和城(天津)置业投资有限公司	第三方	50,000,000.00	1 年以内	13.52%	合作意向金
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	第三方	30,000,000.00	1-2 年	8.11%	保证金
北京市天银地热开发有限责任公司	关联方	11,026,150.00	1-5 年以上	2.98%	借款及代垫费用
北京市土地储备中心朝阳分中心	第三方	10,000,000.00	2-3 年	2.70%	保证金
<b>合计</b>		<b>291,026,150.00</b>		<b>78.71%</b>	

## 6. 存货

## (1) 存货分类

项目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,227,511,724.51	6,003,143.97	13,221,508,580.54
开发产品	1,348,210,252.90	0.00	1,348,210,252.90
其他	461,825.76	0.00	461,825.76
<b>合计</b>	<b>14,576,183,803.17</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>14,570,180,659.20</b>

(续)

项目	2010 年 12 月 31 日		
	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
开发产品	856,559,614.34	0.00	856,559,614.34
其他	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>

本公司年末开发成本余额中包含利息资本化金额 56,249.79 万元。

## (2) 存货跌价准备

项目	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2011 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
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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
世华泊郡项目	2009 年	2012 年	39.31 亿元	2,724,302,724.27	2,283,181,124.90
小营项目	2005 年	2014 年	56.18 亿元	2,274,596,581.30	1,760,295,333.95
徜徉集项目	2010 年	2012 年	35.26 亿元	2,105,135,365.20	1,636,791,348.53
首城国际中心项目	2008 年	2013 年	64.00 亿元	2,023,567,040.38	2,887,154,395.92
北苑南区项目	2009 年	2012 年	19.00 亿元	1,017,526,392.92	727,134,892.02
世华·蓉湾项目	2011 年	2017 年	38.00 亿元	729,005,134.96	580,513,825.00
尚源·熙城项目	2010 年	2013 年	10.42 亿元	600,270,702.44	262,080,623.44
华岩项目	未开工	——	——	506,480,503.27	0.00
顺义项目	2012 年	2015 年	11.04 亿元	482,241,032.00	0.00
天津武清项目	2012 年	2015 年	19.89 亿元	463,035,180.78	0.00
动感花园项目	2006 年	2012 年	5.79 亿元	249,896,533.42	141,281,631.62
望坛项目	2009 年	2014 年	40.20 亿元	25,272,588.52	16,474,984.48
泰和国际大厦项目	2010 年	2012 年	3.18 亿元	13,039,398.16	195,966,939.70
金色港湾项目	2010 年	2013 年	0.41 亿元	7,139,402.92	6,571,907.53
南苑项目	——	——	——	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	——	——	——	471,984.00	471,984.00
东坝项目	2007 年	2011 年	1.50 亿元	0.00	146,718,928.10
<b>合计</b>				<b>13,227,511,724.51</b>	<b>10,650,169,079.16</b>

本公司将本公司之子公司兴泰公司持有的徜徉集项目（权属证号：京房国用（2010 出）第 00121 号，京房国用（2010 出）第 00123 号）土地使用权抵押给交通银行股份有限公司芳群园支行，用于 42,000.00 万元长期抵押借款，借款期限为 2011 年 5 月 24 日至 2014 年 5 月 24 日，年末该项长期借款余额为 42,000.00 万元，用于抵押的土地账面价值为 48,169.36 万元。

本公司之子公司首城置业将首城国际 B12、B13、C19、C20、C6、甲 6、乙 6、7、甲 7 号楼，抵押给与中信银行股份有限公司总行营业部，用于金额 120,000.00 万元的长期抵押借款，借款期限为 2011 年 1 月 19 日至 2014 年 1 月 19 日，年末该合同项下长期借款余额为 115,000.00 万元，抵押物评估价值为 241,116.00 万元；

本公司之子公司成都公司将世华·蓉湾项目土地使用权（权属证号：双国用（2010）第 16777 号）抵押给五矿国际信托有限公司，申请借款金额 30,000.00 万元的信托融资，借款期限为 2011 年 5 月 30 日至 2013 年 5 月 29 日，年末该合同项下借款余额为 30,000.00 万元，抵押物账面价值为 59,808.35 万元，同时，本公司为该笔借款提供连带责任保证担保；

本公司之子公司重庆公司持有的尚源·熙城项目的土地使用权（重庆国有土地使用证编号：105D 房地证 2010 字第 00002 号，房地籍号：JL7-3-33）、在建工程、房地产（抵押范围：C17-2/02 号 B3、B30 至 B33 楼号）抵押给上海浦东发展银行股份有限公司重庆北城天街支行，用于 1.09 亿的长期抵押借款，抵押期限为 2011 年 9 月 15 日至 2013 年 1 月 25 日。本公司于本年度实际收到借款 8,000.00 万（2011 年 3 月 10 日），年末该项借款余额为 8000 万元，用于抵押的土地出让金的金额为 15,757.00 万元，已投入在建工程的工程款为 22,000.00 万元；

本公司之子公司兴合公司将泰和国际大厦项目的国有土地使用权（权属证号：京西它项（2011 抵）第 10387 号）及其地上建筑物抵押给华夏银行北京亮马河支行，用于最高额为 5,000.00 万的长期抵押借款，借款期限为 2011 年 8 月 19 日至 2014 年 8 月 19 日，年末该合同项下借款余额为 5,000.00 万元，抵押物账面价值为 39,230.00 万元。

## (4) 开发产品明细表

项目	竣工时间	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
首城国际中心	2013 年	54,691,337.68	2,472,700,567.05	1,437,771,177.85	1,089,620,726.88
世华水岸	2010 年	672,505,456.60	11,414,620.27	509,730,685.64	174,189,391.23
北苑家园	2010 年	103,371,876.94	58,780,617.00	89,615,471.36	72,537,022.58
尚源·印象	2007 年	13,417,701.06	0.00	4,044,910.70	9,372,790.36
花市枣苑	2006 年	4,796,530.22	0.00	2,306,208.37	2,490,321.85
富海中心	2004 年	7,776,711.84	0.00	7,776,711.84	0.00
<b>合计</b>		<b>856,559,614.34</b>	<b>2,542,895,804.32</b>	<b>2,051,245,165.76</b>	<b>1,348,210,252.90</b>

## 7. 长期应收款

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
禹城东郊配套污水主管工程 (BT 项目)	18,217,020.00	0.00	0.00	0.00

本公司年末长期应收款为本公司之子公司环保公司采用建设经营移交方式 (BT) 参与公共基础设施建设项目。

## 8. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
按成本法核算的长期股权投资	555,170,249.15	560,875,712.26
按权益法核算的长期股权投资	1,324,921,129.88	1,179,448,847.59
<b>长期股权投资合计</b>	<b>1,880,091,379.03</b>	<b>1,740,324,559.85</b>
减：长期股权投资减值准备	154,151,813.24	153,742,624.53
<b>长期股权投资价值</b>	<b>1,725,939,565.79</b>	<b>1,586,581,935.32</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	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日	本年现金红利
成本法核算								
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	649,188.71	0.00	240,000.00	409,188.71	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
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	0.00	2,742,974.42	0.00	2,742,974.42	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	68,600,000.00
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	48.60%	48.60%	7,776,000.00	6,901,200.00	0.00	6,901,200.00	0.00	0.00
锦州银行股份有限公司	4.68%	4.68%	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	0.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	10.00%	824,646.21	824,646.21	0.00	824,646.21	0.00	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	482,591.32	0.00	0.00
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
<b>小计</b>			<b>561,898,836.84</b>	<b>560,875,712.26</b>	<b>2,742,974.42</b>	<b>8,448,437.53</b>	<b>555,170,249.15</b>	<b>68,600,000.00</b>
权益法核算								
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	31,605,930.02	5,575,314.84	3,000,000.00	34,181,244.86	3,000,000.00
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	19,715,305.00	19,511,511.69	353,307.63	0.00	19,864,819.32	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司(注)	45.00%	45.00%	156,075.33	2,742,974.42	0.00	2,742,974.42	0.00	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	400,000.00	2,179,325.12	2,601,134.49	1,601,392.61	3,179,067.00	1,601,392.61
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	405,608,248.94	72,690,080.48	22,400,000.00	455,898,329.42	22,400,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	315,558,185.99	20,412,806.25	9,000,000.00	326,970,992.24	9,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	402,242,671.41	65,170,066.08	0.00	467,412,737.49	0.00
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	32,800,000.00	0.00	32,800,000.00	15,386,060.45	17,413,939.55	0.00
<b>小计</b>			<b>764,358,791.91</b>	<b>1,179,448,847.59</b>	<b>199,602,709.77</b>	<b>54,130,427.48</b>	<b>1,324,921,129.88</b>	<b>36,001,392.61</b>
<b>合计</b>			<b>1,326,257,628.75</b>	<b>1,740,324,559.85</b>	<b>202,345,684.19</b>	<b>62,578,865.01</b>	<b>1,880,091,379.03</b>	<b>104,601,392.61</b>

注 北京华恒置地房地产经纪有限公司于 2011 年 11 月 30 日进入清算，本附注列示其清算开始日（即 11 月 30 日）的财务状况及 2011 年 1-11 月的经营成果，本年度变更为成本法核算。

## (3) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	2011年12月31日 净资产总额(注①)	2011年度 营业收入总额	2011年度 净利润(注①)
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	148,151,709.56	94,619,877.10	29,727,724.90
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	72,467,714.17	32,172,661.24	1,236,576.71
北京华恒置地房地产经纪有限公司(注②)	45.00%	45.00%	5,249,452.41	24,163,388.38	11,521,954.68
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	1,444,831.28	21,240,000.00	6,502,836.23
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	2,545,307,406.16	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%	1,087,201,113.06	0.00	194,616,681.17
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	2,337,063,687.44	1,446,093,659.00	325,850,330.41
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	43,534,848.87	30,743,794.93	3,019,944.01

注①本公司联营企业年末净资产和本年净利润按归属于母公司净利润口径填列。

注②参见八、8.(2)注释。

## (4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011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
北京乾宇拆迁有限责任公司	0.00	409,188.71	0.00	409,188.71
<b>合计</b>	<b>153,742,624.53</b>	<b>409,188.71</b>	<b>0.00</b>	<b>154,151,813.24</b>

(5) 本公司年末无长期股权投资处置受到重大限制的情况。

## 9. 投资性房地产

## (1) 按成本法计量的投资性房地产

项目	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011年12月31日
<b>原价</b>	<b>405,352,737.08</b>	<b>419,721,426.84</b>	<b>2,061,587.04</b>	<b>823,012,576.88</b>
房屋、建筑物	405,352,737.08	419,721,426.84	2,061,587.04	823,012,576.88
<b>累计折旧</b>	<b>49,407,683.98</b>	<b>12,713,559.13</b>	<b>506,990.05</b>	<b>61,614,253.06</b>
房屋、建筑物	49,407,683.98	12,713,559.13	506,990.05	61,614,253.06
<b>账面价值</b>	<b>355,945,053.10</b>			<b>761,398,323.82</b>
房屋、建筑物	355,945,053.10			761,398,323.82

(2) 本公司年末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	2010年12月31日	本年增加		本年减少	2011年12月31日
<b>原价</b>	<b>89,535,132.34</b>	<b>7,768,839.13</b>		<b>1,886,066.34</b>	<b>95,417,905.13</b>
房屋建筑物	57,108,194.51	0.00		0.00	57,108,194.51
运输设备	19,274,159.27	3,655,606.13		1,528,673.88	21,401,091.52
其他	13,152,778.56	4,113,233.00		357,392.46	16,908,619.10
<b>累计折旧</b>	<b>20,053,333.23</b>	<b>本年新增</b>	<b>本年计提</b>	<b>1,215,993.13</b>	<b>24,789,266.68</b>
房屋建筑物	5,382,602.41	0.00	1,140,127.30	0.00	6,522,729.71
运输设备	6,091,807.35	188,113.01	2,255,192.10	877,824.75	7,657,287.71
其他	8,578,923.47	618,347.37	1,750,146.80	338,168.38	10,609,249.26
<b>账面价值</b>	<b>69,481,799.11</b>				<b>70,628,638.45</b>
房屋建筑物	51,725,592.10				50,585,464.80
运输设备	13,182,351.92				13,743,803.81
其他	4,573,855.09				6,299,369.84

(2) 本公司年末增加的固定资产中，无在建工程转入金额；

(3) 本公司年末固定资产不存在减值迹象；

(4) 本公司年末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。截至年末，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	2011年12月31日			2010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
禹城东郊污水处理项目	43,226,268.99	0.00	43,226,268.99	2,291,858.40	0.00	2,291,858.40
济源市玉川城建污水处理项目	6,452,867.99	0.00	6,452,867.99	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>49,679,136.98</b>	<b>0.00</b>	<b>49,679,136.98</b>	<b>2,291,858.40</b>	<b>0.00</b>	<b>2,291,858.40</b>

### (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	2010年12月31日	本年增加	本年减少		2011年12月31日
			转入无形资产	其他减少	
禹城东郊污水处理项目	2,291,858.40	40,934,410.59	0.00	0.00	43,226,268.99
济源市玉川城建污水处理项目	0.00	6,452,867.99	0.00	0.00	6,452,867.99
<b>合计</b>	<b>2,291,858.40</b>	<b>47,387,278.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>49,679,136.98</b>

(续)

工程名称	预算数	工程投入 占预算比例	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额
禹城东郊污水处理项目	61,054,100.00	70.80%	1,135,337.50	1,135,337.50
济源市玉川城建污水处理项目	101,030,000.00	6.39%	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>162,084,100.00</b>		<b>1,135,337.50</b>	<b>1,135,337.50</b>

(3) 本公司年末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) 本公司年末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	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价	143,746,815.76	2,981,338.16	0.00	146,728,153.92
BOT 经营权	143,746,815.76	2,981,338.16	0.00	146,728,153.92
累计摊销	3,285,549.47	3,769,598.76	0.00	7,055,148.23
BOT 经营权	3,285,549.47	3,769,598.76	0.00	7,055,148.23
账面价值	140,461,266.29			139,673,005.69
BOT 经营权	140,461,266.29			139,673,005.69

(2) 本年增加的累计摊销中, 本年摊销额为 376.96 万元;

(3) 本公司年末无形资产不存在减值迹象。

## 13. 长期待摊费用

项目	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年其他减 少	2011 年 12 月 31 日
办公室装修费	0.00	1,795,732.44	168,349.92	0.00	1,627,382.52
租车款	0.00	540,000.00	27,000.00	0.00	513,000.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>2,335,732.44</b>	<b>195,349.92</b>	<b>0.00</b>	<b>2,140,382.52</b>

## 14. 递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>递延所得税资产</b>		
减值准备	42,408,151.06	42,708,364.06
其中：应收账款	164,262.01	165,710.36
其他应收款	2,205,149.74	2,606,211.58
存货	1,500,785.99	1,500,785.99
长期股权投资	38,537,953.32	38,435,656.13



项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
预收售房款	98,353,295.51	126,133,394.08
预提开发成本	81,155,735.51	61,975,735.51
预提未付的职工薪酬	3,375,587.75	1,275,111.37
预提土地增值税	232,621,351.21	78,884,348.46
销售代理费	1,638,595.66	7,574,105.15
可抵扣亏损	115,470.85	0.00
其他	0.00	360,085.52
<b>合计</b>	<b>459,668,187.55</b>	<b>318,911,144.15</b>

## (2) 可抵扣暂时性差异项目明细

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
可抵扣差异项目		
减值准备	169,632,604.23	170,833,456.25
其中：应收账款	657,048.05	662,841.45
其他应收款	8,820,598.97	10,424,846.30
存货	6,003,143.97	6,003,143.97
长期股权投资	154,151,813.24	153,742,624.53
预收售房款	393,413,182.06	504,533,576.33
预提开发成本	324,622,942.02	247,902,942.02
预提未付的职工薪酬	13,502,351.00	5,100,445.48
预提土地增值税	930,485,404.83	315,537,393.83
销售代理费	6,554,382.64	30,296,420.61
可抵扣亏损	461,883.38	0.00
其他	0.00	1,440,342.13
<b>合计</b>	<b>1,838,672,750.16</b>	<b>1,275,644,576.65</b>
税率	25.00%	25.00%
<b>递延所得税资产</b>	<b>459,668,187.55</b>	<b>318,911,144.15</b>

## (3) 未确认递延所得税资产可抵扣暂时性差异

项目	年末金额	年初金额
减值准备	21,119,868.39	3,081,408.03
其中：应收账款	18,286,932.12	118,913.00
其他应收款	2,832,936.27	2,962,495.03
长期股权投资	17,503,856.28	17,503,856.28
预提未付的职工薪酬	16,965,773.29	18,586,645.99
预收售房款	29,245,453.88	0.00

项目	年末金额	年初金额
合计	84,834,951.84	39,171,910.30

15. 资产减值准备明细表

项目	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2011 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
长期股权投资减值准备	153,742,624.53	409,188.71	0.00	0.00	154,151,813.24
坏账准备	14,169,095.78	16,428,419.63	0.00	0.00	30,597,515.41
存货跌价准备	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
合计	173,914,864.28	16,837,608.34	0.00	0.00	190,752,472.62

16. 短期借款

(1) 短期借款明细表

借款类别	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
保证借款	30,000,000.00	30,000,000.00
信用借款	0.00	500,000,000.00
合计	30,000,000.00	530,000,000.00

(2) 本公司年末无逾期未偿还的短期借款；

(3) 本公司之子公司环保公司本年度向南京银行北京分行归还上年借入的 1 年期短期借款 3,000.00 万元，同时又续借 3,000.00 万元，借款期限 2011 年 3 月 31 日至 2012 年 3 月 31 日，由北京城建道桥建设集团有限公司提供保证担保。

17. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
合计	2,499,328,498.03	1,964,701,016.12
其中：1 年以上	1,251,063,297.40	695,575,650.93

(2) 本公司年末应付账款比上年末增加 53,462.75 万元，增加比例为 27.21%，主要系预提应付工程款及按清算口径预提的土地增值税增加所致；

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的大额应付账款为尚未支付的工程款及预提的土地增值税；

(4) 本公司年末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) 本公司年末应付账款余额中大额款项为预提世华水岸项目代征地、代拆迁费用 33,717.00 万元；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 93,048.54 万元计入应付账款科目核算，其中本公司预提 30,219.16 万元，本公司之子公司汇和公司预提 6,400.66 万元，本公司之子公司城和公司预提 5,550.92 万元，本公司之子公司首城公司预提 50,877.80 万元。

## 18. 预收款项

### (1) 预收款项

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
合计	6,520,802,991.70	4,961,048,465.50
其中：1 年以上	1,861,245,249.78	837,920,999.04

(2) 本公司年末预收款项比上年末预收款项增加 155,975.45 万元，增加比例为 31.44%，系本年度预售商品房收款较办理入住结转数净增加所致；

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的预收款项未结转收入的原因为预收售房款尚未达到确认收入条件；

### (4) 预收款项主要明细列示如下：

项目名称	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	竣工时间	预售/销售比例
预收售房款	6,468,080,352.51	4,887,568,926.96		
其中：北苑南区项目	2,659,287,316.00	1,380,130,626.00	2012 年	80.78%
首城国际项目	1,457,780,429.00	2,961,455,031.00	2013 年	58.05%
徜徉集	1,273,211,223.01	0.00	2012 年	85.89%
世华泊郡项目	634,180,377.00	206,706,999.00	2012 年	12.58%
世华水岸项目	218,499,066.00	268,798,315.00	已竣工	99.43%
尚源·熙城项目	213,434,226.00	3,740,000.00	2013 年	23.44%
北苑家园项目	5,691,603.50	57,453,035.96	已竣工	100.00%
花市枣苑项目	5,996,112.00	9,284,920.00	已竣工	99.79%
供暖费	21,172,710.09	0.00		
物业费	15,126,730.31	0.00		
合计	6,504,379,792.91	4,887,568,926.96		

(5) 本公司年末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。

## 19. 应付职工薪酬

项目	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	23,687,091.47	277,410,428.45	270,629,395.63	30,468,124.29
二、职工福利费	0.00	18,106,790.53	18,106,790.53	0.00
三、社会保险费	1,840,970.13	53,612,543.91	51,908,588.80	3,544,925.24
其中：1. 医疗保险费	826,796.96	9,480,368.01	9,368,878.31	938,286.66
2. 补充医疗保险	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 基本养老保险费	612,381.18	20,280,897.37	20,270,853.35	622,425.20

项目	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
4. 年金缴费（补充养老保险）	0.00	21,451,178.75	20,262,922.39	1,188,256.36
5. 失业保险费	233,525.86	1,277,615.16	914,860.61	596,280.41
6. 工伤保险费	2,314.17	475,148.50	464,030.82	13,431.85
7. 生育保险费	165,951.96	647,336.12	627,043.32	186,244.76
四、住房公积金	583,389.99	10,876,923.38	11,061,532.44	398,780.93
五、工会经费和职工教育经费	947,565.81	5,721,070.47	3,972,054.66	2,696,581.62
六、非货币性福利	0.00	2,383,669.05	2,383,669.05	0.00
七、辞退福利及内退补偿	0.00	32,608.33	32,608.33	0.00
其中：因解除劳动关系给予的补偿	0.00	32,608.33	32,608.33	0.00
<b>合计</b>	<b>27,059,017.40</b>	<b>368,144,034.12</b>	<b>358,094,639.44</b>	<b>37,108,412.08</b>

根据[城建股人发（2010）38 号]《北京城建投资发展股份有限公司关于印发〈企业年金方案〉的通知》和[城建股人发（2010）37 号]《北京城建投资发展股份有限公司关于印发〈企业年金方案〉的通知细则》，本公司本年度起开始实施《企业年金方案》，本公司本年度计提年金费用 2,145.12 万元，其中包含补提 2009 年年金费用 572.04 万元和 2010 年度年金费用 646.46 万元。

#### 20. 应交税费

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
企业所得税	428,693,796.42	410,572,096.16
营业税	30,705,415.46	95,115,089.07
土地增值税	29,080,791.35	38,507,671.04
个人所得税	14,263,689.81	7,807,209.99
城市维护建设税	2,089,299.39	6,657,891.59
教育费附加	942,456.06	2,853,657.20
其他	12,293.15	353,335.03
<b>合计</b>	<b>505,787,741.64</b>	<b>561,866,950.08</b>

#### 21. 应付利息

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
企业债券利息	17,833,333.33	17,833,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	3,500,000.01	637,200.00
<b>合计</b>	<b>21,333,333.34</b>	<b>18,470,533.33</b>

本公司年末应付债券利息情况参见本附注八、26 注释。

#### 22. 应付股利

单位名称	年末金额	年初金额	超过1年未支付原因
个人股东	19,200.00	19,200.00	个人股东已撤资，无法支付

## 23. 其他应付款

## (1) 其他应付款

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
合计	556,358,575.16	848,328,640.52
其中：1 年以上	427,982,581.77	198,294,433.25

(2) 本公司年末其他应付款比上年末其他应付款减少 29,197.01 万元，减少比例为 34.42%，主要系本公司归还北京城建房地产开发有限责任公司借款 12,500.00 万元，还北京城建集团有限责任公司借款 17,000.00 万元；

(3) 本公司年末账龄超过 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	0.00	202,705,407.65

## (5) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质
小营项目拆迁补偿款	274,416,791.00	3 年以内	拆迁补偿款
代收契税	76,430,103.69	1 年以内	代收款
重庆市九龙坡区西彭镇政府（注①）	56,679,514.80	2 年以内	土地整治返还款
北京海欣方舟房地产开发有限公司	15,274,950.00	1-2 年	拆迁补偿款
汪宏坤吴绪庆	12,500,000.00	5 年以上	往来款
股权收购款（注②）	11,969,464.42	2 年以内	股权收购款
华威欧亚建筑装饰工程公司	11,219,279.37	5 年以上	往来款
合计	458,490,103.28		

注①2007 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。

本年度重庆地产公司从重庆市九龙坡区西彭镇人民政府收到款项 150 万元，截至年末，该项资金往来余额 5,667.95 万元。2011 年 12 月，广西春熙公司注销。

注②股权收购款为本公司之子公司兴华公司向自然人股东收购腾宇拆迁公司股权应付款项，详见本附注七、2. (1) 注释，该款项已于资产负债表日后支付。

## 24. 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	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	50,000,000.00	1,700,000,000.00

(2) 一年内到期的非流动负债为本公司与广东发展银行股份有限公司北京朝阳门支行签订的 2 年期 15,000.00 万元长期信用借款中的 5,000.00 万元余额，该余额于 2012 年 7 月 1 日到期；

(3) 本公司年末无逾期借款情况。

25. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款	2,000,000,000.00	0.00
保证借款	1,845,000,000.00	253,000,000.00
信用借款	0.00	150,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,845,000,000.00</b>	<b>403,000,000.00</b>

(2) 抵押借款情况参见本附注八、6 注释；

本公司之子公司兴华公司与北京市保障性住房建设投资中心及中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行签订了 70,000.00 万元《委托贷款协议》，委托人北京市保障性住房建设投资中心将其在受托人中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行处开立的账户内的资金作为委托贷款本金，委托受托人按委托贷款协议约定向兴华公司发放，委托贷款期限为 2011 年 9 月 6 日至 2016 年 3 月 6 日，年末该合同项下借款余额为 70,000.00 万元，由本公司提供连带保证责任担保；

本公司之子公司兴华公司与北京市保障性住房建设投资中心及北京银行总行营业部签订了 31,000.00 万元《委托贷款协议》，委托人北京市保障性住房建设投资中心将其在受托人北京银行总行营业部处开立的账户内的资金作为委托贷款本金，委托受托人按委托贷款协议约定向兴华公司发放，委托贷款期限自 2011 年 12 月 26 日起至 2016 年 9 月 26 日，年末该合同项下借款余额为 31,000.00 万元，由本公司提供连带保证责任担保；

本公司及本公司之子公司世纪鸿程与中国建设银行北环支行签订总额为 60,000.00 万元固定资产借款合同，借款期限为 2010 年 8 月 13 日到 2013 年 8 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 48,900.00 万元，由城建集团提供保证责任担保；

本公司之子公司世纪鸿城公司与北京银行股份有限公司中轴路支行签订总额为 50,000.00 万元的借款合同，借款期限为自首次提款日起 36 个月，年末该合同项下借款余额为 27,000.00 万元，由本公司提供保证责任担保；

本公司子公司之子公司禹城东郊城建污水处理有限公司（以下简称禹城公司）与国家开发银行股份有限公司签订总额为 3,000.00 万元的借款合同，借款期限为 2011 年 6 月 28 日至 2021 年 6 月 27 日，年末该合同项下借款余额为 3,000.00 万元，由本公司提供保证担保；

本公司子公司之子公司宁国市城建污水处理有限公司（以下简称宁国公司）与中国建设银行宁国支行签订总额为 2,000.00 万元的借款合同，借款期限为 2009 年 7 月 29 日至 2015 年 7 月 28 日，年末该合同项下借款余额为 1,600.00 万元，由本公司提供保证担保；

本公司子公司之子公司大城县城建环保污水处理有限公司（以下简称大城公司）与国家开发银行股份有限公司签订总额为 1,300.00 万元的借款合同，借款期限为 2010 年 12 月 13 日至 2017 年 12 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 1,200.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供保证担保；

本公司子公司之子公司宁国市城建污水处理有限公司（以下简称宁国公司）与国家开发银行北京分行签订总额为 1,200.00 万元的借款合同，借款期限为 2010 年 12 月 13 日至 2017 年 12 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 1,180.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供担保；

本公司子公司之子公司绩溪县城建污水处理有限公司（以下简称绩溪公司）与国家开发银行股份有限公司北京市分行签订总额为 500.00 万元的借款合同，借款期限为 2010 年 12 月 13 日至 2015 年 12 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 450.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供担保；

本公司之子公司环保公司与华夏银行北京支行签订总额为 1,800.00 万元的借款合同，借款期限为 2011 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 14 日，年末该合同项下借款余额为 170.00 万元，由本公司提供保证担保；

### （3）保证借款明细

贷款单位	借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	担保人
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2011.9.6	2016.3.6	7.53%	700,000,000.00	0.00	本公司
中国建设银行北环支行	本公司	2010.8.13	2013.8.12	基准利率 下浮 10%	489,000,000.00	0.00	城建集团
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2011.12.26	2016.9.26	6.90%	310,000,000.00	0.00	本公司
北京银行股份有限公司中轴路支行	世纪鸿城公司	2011.10.08	2014.10.08	基准利率 上浮 20%	270,000,000.00	0.00	本公司
国家开发银行北京分行	禹城公司	2011.6.28	2021.6.27	基准利率 上浮 10%	30,000,000.00	0.00	本公司
中国建设银行宁国支行	宁国公司	2009.7.29	2015.7.28	基准利率 上浮 10%	16,000,000.00	20,000,000.00	本公司
国家开发银行北京分行	大城公司	2010.12.13	2017.12.12	基准利率	12,000,000.00	13,000,000.00	城建道桥

贷款单位	借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	担保人
国家开发银行北京分行	宁国公司	2010. 12. 13	2017. 12. 12	基准利率	11, 800, 000. 00	12, 000, 000. 00	城建道桥
国家开发银行北京分行	绩溪公司	2010. 12. 13	2015. 12. 12	基准利率	4, 500, 000. 00	5, 000, 000. 00	城建道桥
华夏银行北京支行	环保公司	2011. 12. 14	2019. 12. 14	基准利率上浮 20%	1, 700, 000. 00	0. 00	本公司
<b>合计</b>					<b>1, 845, 000, 000. 00</b>	<b>50, 000, 000. 00</b>	

上述保证人，简称“城建道桥”全称为：北京城建道桥建设集团有限公司。

## 26. 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	折价额	2011 年 12 月 31 日
公司债券 I (注①)	500, 000, 000. 00	2007 年 11 月 2 日	7 年	6, 488, 423. 66	493, 511, 576. 34
公司债券 II (注②)	900, 000, 000. 00	2009 年 9 月 28 日	7 年	6, 592, 450. 70	893, 407, 549. 30
<b>合计</b>	<b>1, 400, 000, 000. 00</b>			<b>13, 080, 874. 36</b>	<b>1, 386, 919, 125. 64</b>

(续)

债券种类	应付利息 2010年12月31日	本年应计利息	本年已付利息	应付利息 2011年12月31日
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。

2011 年 12 月，本公司支付了 5 亿元公司债券 2010 年 11 月 21 日至 2011 年 11 月 20 日期间的利息 3,040.00 万元；2011 年 9 月，本公司支付了 9 亿元公司债券 2010 年 9 月 28 日至 2011 年 9 月 27 日期间的利息 6,120.00 万元。

## 27. 长期应付款



借款单位	期限	2010年12月31日	利率	应计利息	2011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	10.00%	1,340,700.00	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）1,200.00万元，使用期限为2007年10月1日至2010年9月30日止，2010年签订补充协议，使用期限为2010年10月1日起至2013年9月30日止，利率按10%支付使用费。截至年末，共应计息1,340,700.00元，其中140,700.00元为补提上年最后一季度应计利息。

## 28. 递延所得税负债

### (1) 已确认递延所得税负债

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
长期股权投资（股权投资差额）	5,250,411.99	5,250,411.99

### (2) 应纳税暂时性差异项目

项目	2011年度	2010年度
长期股权投资（股权投资差额）	21,001,647.95	21,001,647.95
<b>合计</b>	<b>21,001,647.95</b>	<b>21,001,647.95</b>
税率	25.00%	25.00%
递延所得税负债	5,250,411.99	5,250,411.99

## 29. 股本

股东名称/类别	2010年12月31日		本年变动		2011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	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：国有法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	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%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>无限售条件股份</b>						
人民币普通股	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>889,200,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>889,200,000.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>股份总额</b>	<b>889,200,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>889,200,000.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>其中：城建集团</b>	<b>448,240,936.00</b>	<b>50.41%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>448,240,936.00</b>	<b>50.41%</b>
有限售条件股份	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
无限售条件股份	448,240,936.00	50.41%	0.00	0.00	448,240,936.00	50.41%

## 30. 资本公积

项目	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011年12月31日
股本溢价	994,766,219.36	0.00	0.00	994,766,219.36
其他资本公积	251,315,202.95	0.00	32,807,777.52	218,507,425.43
<b>合计</b>	<b>1,246,081,422.31</b>	<b>0.00</b>	<b>32,807,777.52</b>	<b>1,213,273,644.79</b>

本公司本年度其他资本公积的减少是因为被投资单位深圳市中科招商创业投资有限公司的可供出售金融资产公允价值减少 3,280.78 万元。

## 31. 盈余公积

项目	2010年 12月31日	本年增加	本年减少	2011年 12月31日
法定盈余公积	344,867,926.61	80,960,644.45	0.00	425,828,571.06

## 32. 未分配利润

项目	金额
<b>上年年末金额</b>	<b>2,725,725,256.48</b>
加：年初未分配利润调整数	0.00
<b>本年年初金额</b>	<b>2,725,725,256.48</b>
加：本年归属于母公司股东的净利润	855,470,599.70
减：提取法定盈余公积	80,960,644.45
支付普通股股利（注①）	133,380,000.00
<b>本年年末金额</b>	<b>3,366,855,211.73</b>
其中：拟分配现金股利（注②）	

注①经 2011 年 6 月 4 日召开的 2010 年度股东大会通过，本公司以 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），共支付股利 133,380,000.00 元。

注②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。

## 33. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京首城置业有限公司	50.00%	557,056,631.52	255,878,812.42
北京城建环保投资发展股份有限公司	30.00%	50,017,141.38	49,847,246.75
北京城和房地产开发有限公司	25.60%	15,265,062.70	14,764,590.90
北京城建成都地产有限公司	34.00%	2,436,972.46	8,113,916.02
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	573,714.27	985,612.91
<b>合计</b>		<b>625,349,522.33</b>	<b>329,590,179.00</b>

## 34. 营业收入、营业成本

项目	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	5,170,345,350.87	4,574,177,248.75
其他业务收入	76,152,711.16	72,025,243.23
<b>合计</b>	<b>5,246,498,062.03</b>	<b>4,646,202,491.98</b>
主营业务成本	2,191,178,407.60	2,696,569,466.86
其他业务成本	28,021,756.32	23,198,331.24
<b>合计</b>	<b>2,219,200,163.92</b>	<b>2,719,767,798.10</b>

## (1) 主营业务—按行业分类

行业名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售收入	5,032,454,753.41	2,095,975,320.48	4,562,186,196.82	2,689,589,170.69
物业管理收入	120,496,930.09	85,319,352.40	0.00	0.00
污水处理收入	17,393,667.37	9,883,734.72	11,991,051.93	6,980,296.17
<b>合计</b>	<b>5,170,345,350.87</b>	<b>2,191,178,407.60</b>	<b>4,574,177,248.75</b>	<b>2,696,569,466.86</b>

## (2) 主营业务—按地区分类

地区名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京(房地产开发、物业管理)	5,142,548,700.56	2,173,647,179.20	4,549,929,317.00	2,688,642,890.01
重庆(房地产开发、物业管理)	10,402,982.94	7,647,493.68	12,256,879.82	946,280.68
安徽(污水处理)	12,277,440.00	6,993,275.86	8,510,703.93	4,452,465.35
河北(污水处理)	5,116,227.37	2,890,458.86	3,480,348.00	2,527,830.82
<b>合计</b>	<b>5,170,345,350.87</b>	<b>2,191,178,407.60</b>	<b>4,574,177,248.75</b>	<b>2,696,569,466.86</b>

## 35. 营业税金及附加

项目	2011 年度	2010 年度	计缴标准
土地增值税	695,343,725.98	103,172,732.38	土地增值额 30%-60%
营业税	240,738,248.66	230,042,237.81	应税收入 5%
城市维护建设税	16,836,214.31	16,101,279.39	流转税 7%
教育费附加	7,221,409.84	6,900,548.30	流转税 3%
房产税	2,392,658.36	0.00	房产原值*(1-30%)*1.2%
土地使用税	152,423.39	0.00	3 元/平方米、18 元/平方米
<b>合计</b>	<b>962,684,680.54</b>	<b>356,216,797.88</b>	

## 36. 销售费用

项目	2011 年度	2010 年度
销售代理费	87,501,980.19	94,560,295.75
广告费	57,489,850.85	10,529,881.90
职工薪酬	12,639,261.98	7,832,450.15
售楼处费用	12,282,447.57	16,626,846.72
展览费	2,915,135.82	1,184,692.50

样板间费用	4,115,852.62	1,005,678.86
其他	6,191,128.39	1,404,865.41
<b>合计</b>	<b>183,135,657.42</b>	<b>133,144,711.29</b>

## 37. 管理费用

项目	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	220,715,791.87	98,408,871.20
办公费、差旅费	47,127,313.82	48,488,556.66
业务招待费	12,573,798.55	9,526,040.93
聘请中介机构费用	10,348,700.00	8,496,704.55
会务费	8,638,405.23	0.00
税金	7,807,031.10	15,459,584.90
劳动保护费	5,823,563.14	0.00
折旧费	4,848,950.27	1,891,908.47
其他	13,357,920.83	11,713,639.22
<b>合计</b>	<b>331,241,474.81</b>	<b>193,985,305.93</b>

## 38. 财务费用

项目	2011 年度	2010 年度
利息支出	84,912,462.39	42,973,393.74
减：利息收入	23,799,817.78	17,383,483.87
加：其他支出	1,528,182.71	478,469.84
<b>合计</b>	<b>62,640,827.32</b>	<b>26,068,379.71</b>

## 39. 资产减值损失

项目	2011 年度	2010 年度
坏账损失	-3,193,561.96	-1,009,864.92
长期股权投资减值损失	409,188.71	0.00
<b>合计</b>	<b>-2,784,373.25</b>	<b>-1,009,864.92</b>

## 40. 投资收益

## (1) 投资收益来源

项目	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益	68,600,000.00	47,560,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	184,224,426.84	139,083,075.09
处置长期股权投资产生的投资收益	12,630,721.35	0.00
其中：北京盛弘基房地产开发有限责任公司	13,050,191.21	0.00
处置可供出售金融资产产生的投资收益	0.00	444,091,954.37
<b>合计</b>	<b>265,455,148.19</b>	<b>630,735,029.46</b>

## (2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2011 年度	2010 年度
<b>合计</b>	<b>68,600,000.00</b>	<b>47,560,000.00</b>
其中：		

国信证券股份有限公司	68,600,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	0.00	13,260,000.00

## (3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2011 年度	2010 年度
<b>合计</b>	<b>184,224,426.84</b>	<b>139,083,075.09</b>
其中:		
北京科技园建设集团股份有限公司	72,690,080.48	47,827,492.36
深圳市中科招商创业投资有限公司	53,220,583.77	11,564,311.66
国奥投资发展有限公司	65,170,066.08	72,066,590.12
北京乐健医疗投资有限公司	-15,386,060.45	0.00
南昌青山湖污水处理有限公司	5,575,314.84	4,985,719.88
北京华原兴业房地产经纪有限公司	2,601,134.49	1,779,325.12
北京市天银地热开发有限责任公司	353,307.63	0.00

## 41. 营业外收入

项目	2011 年度	2010 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	48,230.28	17,288.26	48,230.28
其中: 固定资产处置利得	48,230.28	17,288.26	48,230.28
政府补助利得	8,308,532.89	0.00	0.00
违约赔偿收入	1,418,913.96	212,542.80	1,418,913.96
其他利得	2,285,066.07	7,029,370.24	2,285,066.07
<b>合计</b>	<b>12,060,743.20</b>	<b>7,259,201.30</b>	<b>3,752,210.31</b>

## 政府补助

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
供热补贴	8,308,532.89	0.00	北京市朝阳区财政局

## 42. 营业外支出

项目	2011 年度	2010 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	229,079.41	0.00	229,079.41
其中: 固定资产处置损失	229,079.41	0.00	229,079.41
赔偿金、违约金及罚款支出	4,929,092.39	250,165.93	4,929,092.39
其他支出	50,000.00	872,189.95	50,000.00
<b>合计</b>	<b>5,208,171.80</b>	<b>1,122,355.88</b>	<b>5,208,171.80</b>

## 43. 所得税费用

项目	2011 年度	2010 年度
当期所得税	598,581,609.49	518,948,491.16
递延所得税	-137,124,201.66	-79,280,184.58
<b>合计</b>	<b>461,457,407.83</b>	<b>439,668,306.58</b>

## 44. 借款费用

项目	2011 年度
费用化借款费用	84,912,462.39

资本化借款费用	205,768,677.45
其中：在建工程资本化借款费用	1,135,337.50
存货中资本化借款费用	193,341,446.72
投资性房地产资本化费用	11,291,893.23
<b>合计</b>	<b>290,681,139.84</b>

## 45. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2011 年度	2010 年度
归属于母公司股东的净利润	1	855,470,599.70	1,201,148,140.17
归属于母公司的非经常性损益	2	9,822,933.69	343,421,878.17
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	845,647,666.01	857,726,262.00
年初股份总数	4	889,200,000.00	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	0.00	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	0.00	4.00
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	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>	$13=1 \div 12$	0.96	1.35
<b>基本每股收益（II）</b>	$14=3 \div 12$	0.95	0.96
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>	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.96	1.35
<b>稀释每股收益（II）</b>	$20=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.95	0.96

## 46. 其他综合收益

项目	2011 年度	2010 年度
1. 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	-333,068,965.77
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>-333,068,965.77</b>
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	-32,807,777.52	12,425,880.60
<b>小计</b>	<b>-32,807,777.52</b>	<b>12,425,880.60</b>
<b>合计</b>	<b>-32,807,777.52</b>	<b>-320,643,085.17</b>

## 47. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/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	2011 年度
收北京首都开发控股（集团）有限公司往来款	1,055,545,000.00
收回投标保证金	437,525,000.00
收北京城建六建设工程有限公司往来款	283,808,700.00
代收业主契税、公共维修基金等	145,748,718.64
收龙信建设集团有限公司往来款	116,850,000.00
利息收入	23,799,817.78
收北京城建道桥建设集团有限公司往来款	19,587,402.90
收押金、履约保证金等	11,867,884.11
收北京城建集团有限公司（基建）往来款	4,497,660.00
收重庆市九龙坡区西彭镇政府款项	1,500,000.00
其他	16,204,189.14
<b>合计</b>	<b>2,116,934,372.57</b>

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2011 年度
支付北京首都开发控股（集团）有限公司往来款	655,545,000.00
支付投标保证金及其他保证金	566,600,000.00
支付北京城建六建设工程有限公司往来款	283,808,700.00
管理费用、销售费用	226,218,318.11
代付业主契税、公共维修基金等	118,780,665.82
支付龙信建设集团公司往来款	116,850,000.00
支付天和城（天津）置业投资有限公司往来款	50,000,000.00
支付北京城建集团有限公司（基建）往来款	44,148,079.71
退回押金、履约保证金等	5,556,281.54
支付北京城建道桥建设集团有限公司往来款	4,371,817.43
其他	17,283,137.62
<b>合计</b>	<b>2,089,162,000.23</b>

## 3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2011 年度
取得子公司收到的现金	51,567,490.52

## 4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2011 年度
募集资金咨询费	4,300,000.00

## (2) 合并现金流量表补充资料

项目	2011 年度	2010 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,301,229,943.03	1,415,232,932.29
加：资产减值准备	-2,784,373.25	-1,009,864.92
固定资产折旧、投资性房地产摊销	17,836,664.32	13,152,883.36
无形资产摊销	3,769,598.76	2,874,327.61
长期待摊费用摊销	195,349.92	0.00

项目	2011 年度	2010 年度
处置固定资产的损失（收益以“-”填列）	180,849.13	-18,718.26
财务费用（收益以“-”填列）	84,912,462.39	42,973,393.74
投资损失（收益以“-”填列）	-265,455,148.19	-630,735,029.46
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-137,124,201.66	-79,280,184.58
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	0.00	-111,022,988.60
存货的减少（增加以“-”填列）	-3,285,324,529.48	-2,823,880,085.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	216,721,229.33	186,048,223.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,732,384,807.32	2,196,396,973.15
经营活动产生的现金流量净额	-333,457,348.38	210,731,862.16
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,994,111,613.89	2,564,281,093.86
减：现金的年初余额	2,564,281,093.86	1,941,053,709.60
现金及现金等价物净增加额	429,830,520.03	623,227,384.26

(3) 现金和现金等价物

项目	2011 年度	2010 年度
现金	2,994,111,613.89	2,564,281,093.86
其中：库存现金	1,885,730.45	1,468,624.13
可随时用于支付的银行存款	2,988,818,139.61	2,559,607,170.01
可随时用于支付的其他货币资金	3,407,743.83	3,205,299.72
年末现金和现金等价物余额	2,994,111,613.89	2,564,281,093.86

九、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方	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	北京市海淀区 北太平庄路 18 号	工程建筑 施工	徐贱云	1019099349

2) 控股股东的注册资本及其变化（单位：万元）

控股股东	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 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) 控股股东的所持股份及其变化

控股股东	持股金额		持股比例	
	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	448,240,936.00	448,240,936.00	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, 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	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, 工程管理	程丰
北京城建环保投资发展股份有限公司	股份有限公司	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	污水处理	姚自然
安徽省城建花山污水处理有限公司	有限责任公司	安徽	污水处理	姚自然
大城县城建环保污水处理有限公司	有限责任公司	河北	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	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
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	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建重庆物业管理有限公司	有限责任公司	重庆	物业、管理	张万国
首城(天津)投资发展有限公司	有限责任公司	天津	房地产开发	程丰
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	有限责任公司	北京	房屋拆迁, 建筑物拆除, 渣土清运	梁伟明
北京城承物业管理有限责任公司	有限责任公司	北京	物业管理	王恒清
济源市玉川城建污水处理有限公司	有限责任公司	济源	污水处理	姚自然

**2) 子公司的注册资本及其变化(单位: 万元)**

子公司名称	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011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	1,050.00	0.00	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	5,000.00	0.00	15,000.00
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
安徽省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	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00

子公司名称	2010年12月31日	本年增加	本年减少	2011年12月31日
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	5,000.00	0.00	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	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建重庆物业管理有限公司	50.00	0.00	0.00	50.00
首城(天津)投资发展有限公司	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	600.00	500.00	0.00	1,100.00
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	0.00	0.00	500.00
济源市玉川城建污水处理有限公司	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00

**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	
	2011年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2010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	1,050.00	100.00%	100.00%
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	5,000.00	100.00%	100.00%
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	10,500.00	5,500.00	70.00%	55.00%
绩溪县城建污水处理有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	100.00%
安徽省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	1,000.00	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	12,000.00	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	5,000.00	100.00%	100.00%
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	3,300.00	66.00%	66.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	50.00	50.00	100.00%	100.00%
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	0.00	100.00%	0.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	0.00	100.00%	0.00%
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	0.00	100.00%	0.00%
济源市玉川城建污水处理有限公司	3,000.00	0.00	100.00%	0.00%

**(3) 联营企业**

联营企业	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
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
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
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

限公司				
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	北京	李爱庆	基础设施开发、建设; 房地产开发, 销售商品房
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
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	UweGysser	污水处理
北京乐健医疗投资有限公司	有限责任公司	北京	周游	投资

(续)

联营企业	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	7,000.00	28.57%	28.57%
北京华恒置地房地产经纪有限公司	100.00	45.00%	45.00%
北京华原兴业房地产经纪有限公司	100.00	40.00%	40.00%
北京科技园建设(集团)股份有限公司	63,000.00	21.54%	21.54%
深圳市中科招商创业投资有限公司	40,000.00	30.00%	30.00%
国奥投资发展有限公司	140,000.00	20.00%	20.00%
南昌青山湖污水处理有限公司	9,932.64	20.00%	20.00%
北京乐健医疗投资有限公司	3,000.00	40.00%	40.00%

## (4) 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建一建设发展有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建五建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建六建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建八建设发展有限责任公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建十建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建十六建设发展有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建安装工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建集团总公司材料公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京金都园林绿化有限责任公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京市园林古建筑设计研究院	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建北方建设有限责任公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建房地产开发有限责任公司	受托管理、租入、租出资产
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建新城投资开发有限公司	受托管理
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建亚泰建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京港源建筑装饰工程有限公司	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	2011 年度		2010 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑项目	26,412,759.12	7,038,394.74	4,500,000.00	4,500,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑项目	13,628,056.00	7,500,000.00	2,500,000.00	7,500,000.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑项目	7,029,482.57	3,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	北苑项目	8,394,841.46	4,000,000.00	3,270,000.00	5,000,000.00
北京城建六建设工程有限公司	北苑项目	34,325,601.00	0.00	1,269,400.36	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑项目	2,434,305.00	3,500,000.00	670,000.00	800,000.00
北京城建建设工程有限公司	北苑项目	0.00	1,110,000.00	1,500,198.24	0.00
北京城建安装工程	北苑项目	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00
北京城建北方建设有限责任公司	北苑项目	352,514.00	0.00	0.00	500,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	北苑项目	8,484,219.50	8,200,000.00	6,746,287.50	0.00
北京城建五建设工程有限公司	北苑南区项目	27,213,075.00	22,000,000.00	25,028,385.00	15,300,000.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑南区项目	22,146,507.00	24,500,000.00	21,904,205.00	11,000,000.00
北京城建一建设工程有限公司	北苑南区项目	35,163,451.00	35,000,000.00	22,608,409.15	9,500,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑南区项目	21,080,661.00	29,400,000.00	66,666,280.00	48,500,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑南区项目	25,354,456.00	46,500,000.00	27,816,243.00	14,000,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	北苑南区项目	27,228,421.10	34,000,000.00	31,621,872.20	18,000,000.00
北京城建六建设工程有限公司	北苑南区项目	15,622,573.00	18,000,000.00	18,090,862.81	11,000,000.00
北京城建安装工程	北苑南区项目	4,000,000.00	3,500,000.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	小营项目	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	小营项目	6,400,000.00	2,000,000.00	0.00	0.00
北京城建安装工程	小营项目	370,000.00	0.00	0.00	0.00
北京城建五建设工程有限公司	首城国际项目	4,471,084.00	33,094,917.45	33,469,532.00	23,960,000.00
北京城建六建设工程有限公司	首城国际项目	4,269,420.00	20,955,000.00	40,891,874.00	27,310,000.00
北京城建安装工程	首城国际项目	0.00	0.00	790,751.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	首城国际项目	10,175,765.00	10,175,765.00	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	76,149,277.69	51,469,843.35	28,830,857.90	19,010,548.92
北京城建亚泰建设工程有限公司	徜徉集项目	173,946,756.66	157,141,284.00	5,460,312.10	0.00

关联方名称	项目名称	2011 年度		2010 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目	62,148,855.84	45,472,820.00	8,923,752.25	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目	11,225,515.04	13,740,501.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	尚源·熙城项目	36,372,631.87	10,680,000.00	5,890,000.00	1,500,000.00
北京城建七建设工程有限公司	尚源·熙城项目	23,143,705.95	2,530,000.00	4,030,000.00	0.00
北京城建北方建设有限责任公司	尚源·熙城项目	39,214,523.86	6,910,000.00	6,740,000.00	0.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目	0.00	400,000.00	2,813,581.00	2,000,000.00
北京城建一建设工程有限公司	世华泊郡项目	41,196,258.40	38,346,000.00	12,018,401.98	7,640,000.00
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目	47,767,975.35	38,663,000.00	13,256,852.30	8,055,300.51
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	67,094,753.41	58,228,000.00	12,200,442.74	4,688,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡项目	65,187,148.91	59,893,332.86	16,705,029.95	6,199,000.00
北京城建八建设工程有限公司	世华泊郡项目	10,488,719.77	4,570,681.00	3,356,279.74	2,020,614.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡项目	66,492,732.94	51,886,680.60	21,916,253.81	9,069,954.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华泊郡项目	7,898,158.69	3,860,000.00	0.00	0.00
北京城建安装工程有限责任公司	世华泊郡项目	1,093,652.60	950,000.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	污水处理厂	52,998,208.45	49,693,245.13	11,704,073.84	13,119,121.77

(2) 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	2011 年度		2010 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	6,372,019.23	23,663,388.34	0.00	3,500,000.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	北苑南区项目	13,462,739.92	21,000,000.00	17,496,915.04	11,000,000.00

(3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	年租金	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	市场价格	2009.1.1	2012.12.31
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	市场价格	2009.1.1	2012.12.31

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。

**(4) 借出资金**

关联方名称	借出金额	备注	本年计提利息
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	尚未归还, 固定利率 5%	400,000.00

**(5) 关联托管情况**

2007 年 7 月 1 日, 本公司与控股股东城建集团签订《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责任公司, 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, 期限为三年, 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责任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 423.16 万元。

2008 年 12 月 31 日, 本公司与控股股东城建集团签订《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 88.78 万元。

**(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、25 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、16 和八、25 注释。

**3. 关联方往来余额**
**(1) 关联方其他应收款**

关联方名称	2011 年 12 月 31 日		2010 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	0.00	0.00	17,654,222.45	0.00
北京市天银地热开发有限责任公司	11,026,150.00	1,751,307.50	8,000,000.00	1,600,000.00
北京城建建设工程有限公司	2,000,000.00	300,000.00	2,000,000.00	300,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	1,297,348.00	67,631.60	1,297,348.00	67,631.60
北京城建北方建设有限责任公司	1,199,735.80	59,964.90	1,199,735.80	59,964.90
北京城建七建设工程有限公司	1,184,667.00	61,105.65	1,184,667.00	61,105.65
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	100,000.00	5,000.00	50,000.00	5,000.00
北京城建八建设工程有限公司	39,323.00	4,987.00	39,323.00	4,987.00
北京城建安装工程有限公司	36,200.00	7,240.00	36,200.00	7,240.00
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
北京腾宇拆迁有限责任公司	0.00	0.00	4,885,388.13	244,269.41

**(2) 关联方预付账款**

关联方名称	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京城建道桥建设集团有限公司	0.00	6,680,000.00
北京城建七建设工程有限公司	2,040,000.00	0.00
北京城建安装工程有限公司	1,400,000.00	0.00
北京市园林古建筑设计研究院	200,000.00	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,040,345.04	0.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	0.00	62,500,000.00

## (3) 关联方应付账款

关联方名称	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京城建六建设工程有限公司	107,241,476.32	50,623,412.14
北京城建亚泰建设工程有限公司	86,171,479.01	77,103,329.31
北京城建五建设工程有限公司	65,517,267.47	85,959,637.92
北京城建道桥建设集团有限公司	63,961,058.67	54,950,062.99
北京城建北方建设有限责任公司	62,541,658.07	31,363,383.06
北京城建七建设工程有限公司	55,566,544.17	22,101,016.59
北京城建一建设发展有限公司	24,895,361.99	17,486,811.13
北京城建十建设工程有限公司	21,197,752.74	5,964,721.39
北京城建建设工程有限公司	20,547,795.99	13,712,247.23
北京城建安装工程有限公司	5,638,670.60	7,116,835.10
北京城建房地产开发有限公司	4,891,214.33	9,067,566.01
北京城建十六建筑工程有限责任公司	4,400,000.00	0.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	413,581.00	813,581.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	0.00	17,291,369.11
北京华原兴业房地产经纪有限公司	0.00	6,496,915.04

## (4) 关联方其他应付款

关联方类型及名称	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	0.00	170,000,000.00
北京城建房地产开发有限公司	0.00	146,258,779.64
北京城建集团有限责任公司(基建)	0.00	32,705,407.65
北京城建道桥建设集团有限公司	0.00	510,527.71
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
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	50,000.00

## (5) 关联方其他往来余额

关联方类型及名称	科目	2011 年 12 月 31 日	2010 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	2,000,000.00	1,600,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	应付利息	600,000.00	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借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 235,669.59 万元（其中本公司提供担保余额为 7,284.00 万元，本公司之子公司首城公司提供担保余额为 176,743.44 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 24,056.00 万元，本公司之子公司世纪鸿城提供担保余额为 11,211.00 万元，本公司之子公司兴泰公司提供担保余额为 8,768.00 万元，本公司之子公司重庆公司提供担保余额为 6,897.15 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 710.00 万元）。

2. 本公司为本公司之子公司提供担保事项

参见本附注八、6 和八、25 注释。

3. 除存在上述事项外，截至年末，本公司无其他需披露的或有事项。

### 十一、 承诺事项

本公司年末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 2011 年度母公司实现净利润为 809,606,444.48 元，加上年初未分配利润 1,472,271,038.89 元，减去本年分配现金股利 133,380,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10%提取法定盈余公积 80,960,644.45 元，年末可供股东分配的利润为 2,067,536,838.92 元。根据 2012 年 3 月 29 日第四届董事会第四十六次会议决议，本公司拟以 2011 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 2.0 元（含税），预计支付红利 177,840,000.00 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

2. 北京华恒置地房地产经纪公司 2011 年已进入清算期，其注销程序正在办理中，本公司本年对北京华恒置地房地产经纪公司的长期股权投资改为成本法核算。

北京中林诚诺税务师事务所有限公司对北京华恒置地房地产经纪有限公司进行了鉴证并出具了报告号为中林诚诺清鉴字[2011]第 A-018 号《企业清算税务注销鉴证报告》，报告列示北京华恒置地房地产经纪有限公司 2011 年 11 月 30 日所有证权益合计 16,766,518.51 元，将其按照股东投资比例分配，本公司投资比例 45%，分配 7,544,933.33 元。

2012 年 2 月 3 日，本公司收到北京华恒置地房地产经纪有限公司支付的清算款 7,200,000.00 元。

3. 本年末应付本公司之子公司腾宇拆迁公司自然人股东股款 11,969,464.42 元，本公司已于资产负债表日后支付。

### 十三、 其他重要事项



本公司年末无需披露的其他重要事项。

#### 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	2011 年 12 月 31 日			2010 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	1,194,000.00	100.00%	238,800.00

###### (2) 应收账款分类

类别	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,194,000.00	238,800.00	1,194,000.00	238,800.00

###### (3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2011 年 12 月 31 日			2010 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	1,194,000.00	100.00%	238,800.00

(4) 本公司年末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) 本公司年末无实际核销的应收账款；

(6) 本公司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	2011 年 12 月 31 日			2010 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	1,569,802,180.26	26.89%	36,813.52	4,884,510,182.16	94.44%	39,056.50
1-2 年	3,997,464,575.19	68.48%	75,314.16	181,010,128.17	3.50%	39,419.12
2-3 年	167,523,419.28	2.87%	37,730.19	19,802,821.64	0.38%	48,677.72
3 年以上	102,968,499.97	1.76%	957,842.21	86,817,597.19	1.68%	1,394,860.31
合计	5,837,758,674.70	100.00%	1,107,700.08	5,172,140,729.16	100.00%	1,522,013.65

###### (2) 其他应收款分类

类别	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额
款项性质特殊的其他应收款	5,831,228,517.15	99.89%	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,530,157.55	0.11%	1,107,700.08
合计	5,837,758,674.70	100.00%	1,107,700.08

(续)

类别	2010 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额
款项性质特殊的其他应收款	5,163,666,588.36	99.84%	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
<b>合计</b>	<b>5,172,140,729.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,522,013.65</b>

## 1) 组合中，款项性质特殊的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京世纪鸿城置业有限公司	2,239,142,156.55	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	1,502,314,033.28	0.00	0.00%	子公司，无回收风险
北京城建成都地产有限公司	625,550,410.04	0.00	0.00%	子公司，无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	594,978,621.64	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	265,209,578.40	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	195,480,310.11	0.00	0.00%	子公司，无回收风险
北京市土地整理储备中心	190,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建兴华地产有限公司	187,534,874.34	0.00	0.00%	子公司，无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	16,291,195.33	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
北京城建环保投资发展股份有限公司	1,523,653.45	0.00	0.00%	子公司，无回收风险
北京城建兴达投资开发有限公司	1,666,751.02	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
北京城建新城投资开发有限公司	1,588,621.18	0.00	0.00%	无回收风险
北京首城置业有限公司	2,846.66	0.00	0.00%	子公司，无回收风险
<b>合计</b>	<b>5,831,228,517.15</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	2011 年 12 月 31 日			2010 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	736,270.33	11.27%	36,813.52	781,129.99	9.22%	39,056.50
1-2 年	753,141.59	11.53%	75,314.16	394,191.19	4.65%	39,419.12
2-3 年	251,534.60	3.85%	37,730.19	324,518.10	3.83%	48,677.72
3 年以上	4,789,211.03	73.34%	957,842.21	6,974,301.52	82.30%	1,394,860.31
<b>合计</b>	<b>6,530,157.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,107,700.08</b>	<b>8,474,140.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,522,013.65</b>

(3) 本公司年末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；

(4) 本公司年末无实际核销的其他应收款；

(5) 本公司年末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；

(6) 本公司年末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	性质	占其他应收款总额的比例
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	2,239,142,156.55	2 年以内	借款及利息	38.36%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质	占其他应收款总额的比例
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	1,502,314,033.28	2年以内	借款及利息	25.73%
北京城建成都地产有限公司	子公司	625,550,410.04	1-2年	借款及利息	10.72%
北京城建重庆地产有限公司	子公司	594,978,621.64	2年以内	借款及利息	10.19%
北京大东房地产开发有限公司	子公司	265,209,578.40	5年以内	借款及利息	4.54%
<b>合计</b>		<b>5,227,194,799.91</b>			<b>89.54%</b>

### 3. 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
按成本法核算长期股权投资	2,576,288,167.08	2,456,001,233.97
按权益法核算长期股权投资	1,270,875,065.70	1,123,409,106.34
<b>长期股权投资合计</b>	<b>3,847,163,232.78</b>	<b>3,579,410,340.31</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>3,693,420,608.25</b>	<b>3,425,667,715.78</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	2010 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2011 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	100.00%	100.00%	140,000,000.00	140,000,000.00	60,000,000.00	0.00	200,000,000.00	112,000,000.00
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	150,000,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	70.00%	70.00%	650,000.00	586,615.00	-586,615.00	0.00	0.00	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	427,392,300.00	0.00	0.00	427,392,300.00	0.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	70.00%	70.00%	55,000,000.00	55,000,000.00	52,500,000.00	0.00	107,500,000.00	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%	21,266,600.00	103,762,743.72	0.00	0.00	103,762,743.72	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	33,000,000.00	0.00	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	50,000,000.00	0.00	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	5,500,000.00	0.00	0.00	5,500,000.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	100.00%	100.00%	5,140,844.36	0.00	4,381,844.20	0.00	4,381,844.20	0.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	100.00%	100.00%	13,551,416.35	0.00	13,551,416.35	0.00	13,551,416.35	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司	100.00%	100.00%	494,399.85	0.00	494,399.85	0.00	494,399.85	0.00
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	6,901,200.00	0.00	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
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	68,000,000.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2010年 12月31日	本年 增加	本年 减少	2011年 12月31日	本年 现金红利
锦州银行股份有限公司	3.45%	3.45%	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	0.00
小计			2,372,620,537.11	2,456,001,233.97	127,188,133.11	6,901,200.00	2,576,288,167.08	330,000,000.00
权益法核算								
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	405,608,248.94	72,690,080.48	22,400,000.00	455,898,329.42	22,400,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	315,558,185.99	20,412,806.25	9,000,000.00	326,970,992.24	9,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	402,242,671.41	65,170,066.08	0.00	467,412,737.49	0.00
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	32,800,000.00	0.00	32,800,000.00	15,386,060.45	17,413,939.55	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	3,179,067.00	0.00	3,179,067.00	0.00	3,179,067.00	0.00
小计			718,266,478.58	1,123,409,106.34	194,252,019.81	46,786,060.45	1,270,875,065.70	31,400,000.00
<b>合计</b>			<b>3,090,887,015.69</b>	<b>3,579,410,340.31</b>	<b>321,440,152.92</b>	<b>53,687,260.45</b>	<b>3,847,163,232.78</b>	<b>361,400,000.00</b>

## (3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 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

## 4. 营业收入、营业成本

项目	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	871,660,878.00	1,246,184,299.00
其他业务收入	16,341,533.81	20,465,353.64
<b>合计</b>	<b>888,002,411.81</b>	<b>1,266,649,652.64</b>
主营业务成本	402,443,491.90	655,063,947.93
其他业务成本	6,218,386.35	3,452,860.64
<b>合计</b>	<b>408,661,878.25</b>	<b>658,516,808.57</b>

## 5. 投资收益

## (1) 投资收益来源

项目	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益	330,600,000.00	47,560,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	175,694,669.88	132,828,144.14
处置长期股权投资产生的投资收益	11,992,439.37	0.00
其中：北京盛弘基房地产开发有限责任公司	13,050,191.21	0.00
处置可供出售金融资产产生的投资收益	0.00	444,091,954.37
<b>合计</b>	<b>518,287,109.25</b>	<b>624,480,098.51</b>

## (2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2011 年度	2010 年度
<b>合计</b>	<b>330,600,000.00</b>	<b>47,560,000.00</b>
其中：		
国信证券有限公司	68,600,000.00	34,300,000.00
锦州银行	0.00	13,260,000.00
北京城建兴业置地有限公司	112,000,000.00	0.00
北京首城置业有限公司	150,000,000.00	0.00

## (3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2011 年度	2010 年度
<b>合计</b>	<b>175,694,669.88</b>	<b>132,828,144.14</b>
其中：		
北京科技园建设股份有限公司	72,690,080.48	47,827,492.36
深圳市中科招商创业投资有限公司	53,220,583.77	11,564,311.66
国奥投资发展有限公司	65,170,066.08	72,066,590.12
北京乐健医疗投资有限公司	-15,386,060.45	0.00

## 6. 母公司现金流量表补充资料

项目	2011 年度	2010 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	809,606,444.48	844,609,769.51

加：资产减值准备	-414,313.57	-687,996.28
固定资产折旧、投资性房地产摊销	3,983,148.38	3,496,729.73
财务费用	159,001,682.85	149,164,289.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-518,287,109.25	-624,480,098.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,088,082.95	-32,259,507.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	-111,022,988.60
存货的减少（增加以“-”号填列）	469,302,840.57	-21,500,119.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-679,524,682.23	-2,273,336,514.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-204,879,171.83	508,388,493.33
经营活动产生的现金流量净额	15,700,756.45	-1,557,627,943.43
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	134,833,601.17	329,930,564.36
减：现金的年初余额	329,930,564.36	1,337,938,486.02
现金及现金等价物净增加额	-195,096,963.19	-1,008,007,921.66

## 十五、 补充资料

### 1. 本年非经常性损益表

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2011年度非经常性损益如下：

项目	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置损益	11,229,557.24	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	0.00	4,472,798.83
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,863,901.96	0.00
受托经营取得的托管费收入	5,119,391.26	3,024,090.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,139,014.32	6,119,557.16
<b>小计</b>	<b>15,073,836.14</b>	<b>457,725,689.53</b>
所得税影响额	-9,101.04	-114,712,011.36
少数股东权益影响额（税后）	-5,241,801.41	408,200.00
<b>合计</b>	<b>9,822,933.69</b>	<b>343,421,878.17</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2011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	15.19%	0.96	0.96
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	15.01%	0.95	0.95

## 十六、 财务报告批准

本财务报告于2012年3月29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

2012 年 3 月 29 日