

**北京城建投资发展股份有限公司**

BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD



## **2006 年年度报告**

董事长：刘龙华

2007 年 4 月

## 重 要 提 示

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

公司董事徐贱云、独立董事柴强、陈行、徐经长因公务未能出席会议，独立董事柴强、陈行委托独立董事胡俞越代为出席和表决，独立董事徐经长以通讯方式参加表决，其他董事均出席董事会会议。

公司董事长刘龙华先生、总经理王汉军先生、总会计师李莉女士郑重声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

北京兴华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 目 录

第一章 公司基本情况简介 .....	1
第二章 会计数据和业务数据指标 .....	3
第三章 股本变动及股东情况 .....	6
第四章 董事、监事和高级管理人员 .....	11
第五章 公司治理结构 .....	20
第六章 股东大会情况简介 .....	23
第七章 董事会报告 .....	24
第八章 监事会报告 .....	42
第九章 重要事项 .....	44
第十章 财务会计报告 .....	51
第十一章 备查文件目录 .....	106

## 第一章 公司基本情况简介

1、公司法定中文英文名称	北京城建投资发展股份有限公司 BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.
2、公司法定中英文名称缩写	北京城建 BUCID
3、公司法定代表人	刘龙华
4、公司董事会秘书 电话 EMAIL	张财广 (010) 82275538 <a href="mailto:zhangcg@bucid.com">zhangcg@bucid.com</a>
5、公司证券事务代表 电话 EMAIL	李威 (010) 82275598 <a href="mailto:liwei@bucid.com">liwei@bucid.com</a>
6、公司注册地址	北京市海淀区学院南路 62 号
7、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
8、邮政编码	100029
9、公司国际互联网网址	<a href="http://www.bucid.com">www.bucid.com</a>
10、公司电子信箱	<a href="mailto:tz@bucid.com">tz@bucid.com</a>
11、公司传真	(010) 82275533
12、 公司信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
13、登载公司年度报告的中国 证监会指定国际互联网网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
14、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
15、公司 A 股上市交易所	上海证券交易所
16、公司 A 股简称	北京城建
17、公司 A 股代码	600266
18、公司首次注册登记日期 登记地址	1998 年 12 月 30 日 北京市工商行政管理局
19、公司变更注册登记日期	2001 年 6 月 15 日
20、法人营业执照注册号	1100001520059
21、税务登记号码	地税京字 110108633715698000 号

22、境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所有限责任公司
办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

## 第二章 会计数据和业务数据指标

### 一、本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

项 目	金 额
利润总额	231,614,286.94
净利润	78,344,997.30
扣除非经常性损益后的净利润	77,148,576.94
主营业务利润	529,970,340.76
其他业务利润	31,595,607.78
营业利润	284,385,288.87
投资收益	-49,743,259.28
补贴收入	
营业外收支净额	-3,027,742.65
经营活动产生的现金流量净额	-145,390,163.15
现金及现金等价物净增加额	532,452,059.39

### 二、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金 额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	371,900.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	498,582.50
短期投资收益(不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益)	2,389,950.37
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-2,386,939.30
所得税影响数	322,926.79
合 计	1,196,420.36

### 三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2006 年	2005 年	本年比上年增减 (%)	2004 年
主营业务收入	2, 103, 133, 121. 44	1, 818, 231, 116. 42	15. 67	1, 822, 219, 334. 18
利润总额	231, 614, 286. 94	289, 937, 593. 59	-20. 12	140, 829, 291. 06
净利润	78, 344, 997. 30	145, 820, 256. 92	-46. 27	88, 027, 086. 64
扣除非经常性损益的净利润	77, 148, 576. 94	28, 859, 621. 36	167. 32	85, 713, 012. 01
每股收益	0. 1306	0. 2430	-46. 26	0. 1467
最新每股收益	0. 1057			
净资产收益率 (%)	4. 15	7. 56	减少 3. 41 个百分点	4. 95
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率 (%)	4. 08	1. 50	增加 2. 58 个百分点	4. 82
扣除非经常性损益后净利润为 基础计算的加权平均净资产收益率 (%)	4. 00	1. 56	增加 2. 44 个百分点	5. 00
经营活动产生的现金流量净额	-145, 390, 163. 15	522, 227, 812. 61	-127. 84	318, 769, 184. 74
每股经营活动产生的现金流量净额	-0. 2423	0. 8704	-127. 84	0. 5313
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减 (%)	2004 年末
总资产	7, 012, 103, 520. 31	5, 600, 184, 867. 08	25. 21	5, 970, 945, 186. 81
股东权益 (不含少数股东权益)	1, 889, 662, 190. 63	1, 928, 181, 606. 12	-2. 00	1, 778, 454, 589. 37
每股净资产	3. 149	3. 214	-2. 02	2. 964
调整后的每股净资产	2. 970	3. 035	-2. 14	2. 819

### 四、报告期内股东权益变动情况及变化原因

单位:元 币种:人民币

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	600, 000, 000. 00	705, 470, 591. 15	194, 597, 628. 94	64, 865, 879. 34	428, 113, 386. 03	1, 928, 181, 606. 12
本期增加		3, 442, 355. 21	7, 200, 546. 42		78, 344, 997. 30	88, 987, 898. 93
本期减少				64, 865, 879. 34	127, 200, 546. 42	127, 507, 314. 42
期末数	600, 000, 000. 00	708, 912, 946. 36	201, 798, 175. 36	0	379, 257, 836. 91	1, 889, 662, 190. 63

资本公积变动原因：收取关联方资金占用费形成的关联方交易价差和联营企业增加资本公积。

盈余公积变动原因：根据公司章程, 按税后利润的 10%提取形成。

法定公益金变动原因：按照规定转入法定盈余公积。

未分配利润变动原因：公司报告期净利润增加和净利润分配。

## 第三章 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	股权分置改革	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	45,000	75				-5,850	-5,850	39,150	65.25
3、其他内资持股									
4、外资持股									
有限售条件股份合计	45,000	75				-5,850	-5,850	39,150	65.25
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	15,000	25				5,850	5,850	20,850	34.75
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	15,000	25						20,850	34.75
三、股份总数	60,000	100				0	0	60,000	100

#### 有限售条件股份可上市交易时间

单位:万股

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007年2月9日	3,000	36,150	23,850	通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占北京城建投资发展股份有限公司股份总数的比例在12个月内不超过百分之五,在24个月内不超过百分之十。
2008年2月9日	3,000	33,150	26,850	
2009年2月9日	33,150	0	60,000	

**股份变动的批准情况：**北京城建投资发展股份有限公司股权分置改革方案经 2006 年 1 月 23 日召开的公司股权分置改革相关股东会议审议通过。

**股份变动的过户情况：**2006 年 2 月 7 日实施股权分置改革方案，2006 年 2 月 9 日对价股票可以上市流通。

**报告期后到年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响：**

2007 年 1 月，公司向 10 名特定投资者非公开发行了 1.41 亿人民币普通股（A 股），完成定向增发后，公司总股本由原来的 6 亿股增至 7.41 亿股。按照新的股本计算每股收益为每股 0.1057 元，每股净资产为每股 2.55 元。

## 2、股票发行与上市情况

### (1) 前三年历次股票发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有增发新股、配售股份等股票发行与上市情况。

### (2) 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，公司股份总数没有发生变动。由于实施股权分置改革，公司股份结构发生变化，有限售条件的国有法人所持股份比例由原来的 75%变更为 65.25%，无限售条件股份由原来的 25%变更为 34.75%。

### (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

报告期末股东总数							64,830
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	年度内增减	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	国有股东	65.25	391,500,000	-58,500,000	391,500,000	未知	
中国建设银行-上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	其他	0.92	5,523,575	5,523,575	0	未知	
中国银行-银华优势企业(平衡型)证券投资基金	其他	0.87	5,235,652	5,235,652	0	未知	
通乾证券投资基金	其他	0.87	5,209,382	4,219,674	0	未知	
景博证券投资基金	其他	0.82	4,917,179	4,917,179	0	未知	
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-银保分红	其他	0.67	3,999,950	3,999,950	0	未知	
天华证券投资基金	其他	0.50	3,000,004	3,000,004	0	未知	
中国银行-招商先锋证券投资基金	其他	0.47	2,794,128	2,794,128	0	未知	
中国农业银行-大成精选增值混合型证券投资基金	其他	0.36	2,151,126	2,151,126	0	未知	
浙江纳德物业管理有限公司	其他	0.33	1,980,000	1,980,000	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		
中国建设银行-上投摩根双息平衡混合型证券投资基金				5,523,575	人民币普通股		
中国银行-银华优势企业(平衡型)证券投资基金				5,235,652	人民币普通股		
通乾证券投资基金				5,209,382	人民币普通股		
景博证券投资基金				4,917,179	人民币普通股		
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-银保分红				3,999,950	人民币普通股		
天华证券投资基金				3,000,004	人民币普通股		
中国银行-招商先锋证券投资基金				2,794,128	人民币普通股		
中国农业银行-大成精选增值混合型证券投资基金				2,151,126	人民币普通股		
浙江纳德物业管理有限公司				1,980,000	人民币普通股		
景阳证券投资基金				1,884,542	人民币普通股		

**上述股东关联关系或一致行动的说明:**

前十一名股东中, 公司第一大股东北京城建集团有限责任公司与其他流通股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; 景博证券投资基金与大成精选增值混合型证券投资基金同属于大成基金管理有限公司; 银华优势企业(平衡型)证券投资基金与天华证券投资基金同属于银华基金管理有限公司; 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。

**前十名有限售条件股东持股数量及限售条件**

单位:股

有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
北京城建集团有限责任公司	391,500,000	2007年2月9日	30,000,000	所持有的原非流通股股份自获得上市流通权之日起,在12个月内不能上市交易或转让。在前述规定期满后,其通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占北京城建股份总数的比例在12个月内不超过百分之五,在24个月内不超过百分之十。
		2008年2月9日	30,000,000	
		2009年2月9日	331,500,000	

**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: 108,197.30 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

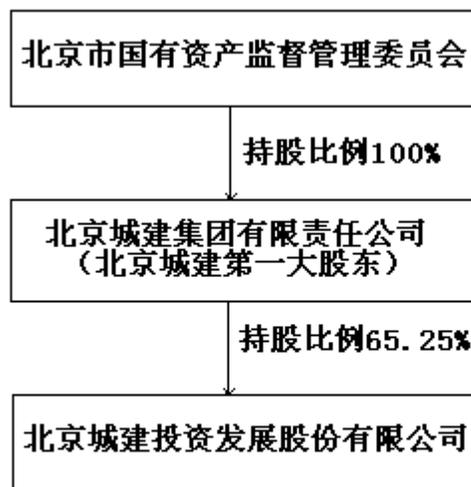
销售，机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售，建筑机械设备及车辆租赁，仓储、运输服务，购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材，零售汽车（不含轿车），饮食服务；物业管理。

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由原来的 75% 变更为 65.25%，未发生质押、冻结等情况。

(2) 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。

(3) 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。

## 第四章 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 币种:人民币

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	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)税前
刘龙华	董事长	男	55	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
徐贱云	副董事长	男	42	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
林庆乐	董事	男	47	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
陈代华	董事	男	44	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
王汉军	董事 总经理	男	42	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		35.52
李文	董事 副总经理	男	52	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		35.63
梁伟明	董事 副总经理	男	38	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		14.12
柴强	独立董事	男	45	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		5.13
徐经长	独立董事	男	41	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		5.13
陈行	独立董事	男	39	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		5.13
胡俞越	独立董事	男	46	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		2.57
杨守江	监事长	男	61	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
汤舒畅	监事	男	46	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
秘勇	监事	男	36	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		
祁恩才	监事	男	52	2006年6月14日	2007年3月14日	0	0	0		27.05
肖红卫	监事	男	40	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		21.26
高登广	副总经理	男	60	2006年6月30日	2007年1月31日	0	0	0		
毛雅清	副总经理	男	39	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		14.12
张财广	董事会秘书、 副总经理	男	44	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		24.20
张健	总工程师	男	55	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		24.20
李学富	总经济师	男	43	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		26.36
李莉	总会计师	女	38	2006年6月30日	2009年6月30日	0	0	0		24.20
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	264.62

**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, 1999 年 8 月至 2002 年 4 月北京建工集团有限责任公司副董事长、总经理、党委副书记; 2002 年 4 月至今北京城建集团有限责任公司董事长、党委书记。

(2) 徐贱云, 1999 年 11 月至 2003 年 3 月北京城建集团有限责任公司副总经理; 2003 年 3 月至 2004 年 4 月北京城建集团有限责任公司董事、副总经理; 2004 年 4 月至 2004 年 7 月北京城建集团有限责任公司董事、党委常委、副总经理; 2004 年 7 月至今北京城建集团有限责任公司董事、总经理、党委常委。

(3) 林庆乐, 2001 年 10 月至 2003 年 4 月北京城建集团有限责任公司董事会秘书; 2003 年 4 月至今北京城建集团有限责任公司副总经理。

(4) 陈代华, 2000 年 8 月至 2003 年 11 月北京城建三建设工程有限公司副董事长、经理、党委副书记; 2003 年 11 月至今任北京城建道桥工程有限公司董事长、党委书记; 2006 年 5 月至今任北京新城顺城投资开发有限公司总经理; 2006 年 8 月至今任北京城建集团有限责任公司副总经理。

(5) 王汉军, 1994 年 12 月至 2003 年 11 月北京城建亚泰建设工程有限公司副总经理; 2003 年 11 月至 2004 年 8 月北京城建三建设工程公司副董事长、总经理; 2004 年 8 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) 李文, 1999 年 11 月至 2004 年 8 月北京城建投资发展股份有限公司副总经理; 2004 年 8 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记、副总经理。

(7) 梁伟明, 2001 年 4 月至 2003 年 9 月北京城建四建设工程有限公司副经理; 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 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理。

(8) 柴强, 1999 年 3 月至今中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长； 2001 年 12 月至今浙江广厦股份有限公司独立董事； 2002 年 5 月至今武汉东湖高新集团股份有限公司独立董事。

(9) 徐经长, 1997 年 9 月至今中国人民大学会计系副主任；2004 年至今长盛基金管理公司独立董事。

(10) 陈行, 2003 年 9 月至今北京国投公路建设发展有限公司副总经理；2006 年 7 月至今呼和浩特市天虹公路建设有限责任公司董事长。

(11) 胡俞越, 2002 年 6 月任山西章泽电力股份有限公司独立董事；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。

(12) 杨守江, 1999 年 8 月至 2003 年 2 月北京城建集团有限责任公司纪委书记； 2003 年 2 月至 2006 年 8 月任北京城建集团有限责任公司董事、纪委书记。

(13) 汤舒畅, 2001 年 11 月至今北京城建集团有限责任公司资本运营部部长。

(14) 秘勇, 2003 年 8 月至 2004 年 6 月北京城建集团有限责任公司财务部副部长； 2004 年 6 月至今北京城建集团有限责任公司财务部部长。

(15) 祁恩才, 1999 年 1 月至 2004 年 2 月北京城建投资发展股份有限公司党委工作部部长兼新闻中心主任, 2004 年 2 月至今任北京城建投资发展股份有限公司党委副书记兼纪委书记。

(16) 肖红卫, 2002 年 6 月至 2005 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司审计部副经理; 2005 年 3 月至今北京城建投资发展股份有限公司审计部经理。

(17) 高登广, 2001 年 6 月至 2007 年 1 月北京城建投资发展股份有限公司副经理兼北京城建兴华地产有限公司董事长、总经理。

(18) 毛雅清, 2001 年 6 月至 2001 年 11 月北京城建房地产开发有限公司副总经理; 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 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

(19) 张财广, 2001 年 4 月至 2005 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司投资证券部经理; 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北京城建中稷实业发展有限公司常务副总裁; 2006 年 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理。

(20) 张健, 2001 年 8 月至 2004 年 2 月北京城建东湖房地产公司副总经理; 2004 年 2 月至 2005 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司工程部经理; 2005 年 3 月至 2006 年 4 月北京城建投资发展股份有限公司经理助理; 2006 年 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司总工程师。

(21) 李学富, 2001 年 4 月至 2002 年 4 月北京城建投资发展股份有限公司房地产部副部长; 2002 年 4 月至 2002 年 5 月北京城建投资发展股份有限公司房地产部常务副经理; 2002 年 5 月至 2002 年 8 月北京城建投资发展股份有限公司合同预算部经理; 2002 年 8 月至 2003 年 1 月北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼合同预算部经理; 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。

(22) 李莉, 2002 年 4 月至 2005 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司财务部副经理; 2005 年 3 月 2006 年 5 月北京城建投资发展股份有限公司副总会计师兼财务部经理; 2006 年 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司总会计师兼财务部经理。

## 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	北京城建集团有限责任公司	党委书记、董事长	2002 年 4 月 1 日		是
徐贱云		董事、总经理	2004 年 7 月 1 日		是
林庆乐		副总经理	2003 年 4 月 1 日		是
陈代华		副总经理	2006 年 8 月 1 日		是
杨守江		原纪委书记	2003 年 2 月 1 日	2006 年 8 月 31 日	是
汤舒畅		资本运营部部长	2001 年 11 月 1 日		是
秘勇		财务部部长	2004 年 6 月 1 日		是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘龙华	北京金州工程技术公司	副董事长	2003 年 10 月 1 日		否
刘龙华	北京五棵松文化体育中心有限公司	副董事长	2003 年 10 月 1 日		否
刘龙华	国奥投资发展有限公司	副董事长	2003 年 10 月 1 日		否
刘龙华	北京城建中稷实业发展有限公司	董事长	2004 年 11 月 1 日		否
刘龙华	深圳中科招商创业投资有限公司	董事	2004 年 4 月 1 日		否
刘龙华	深圳市中科中远创业投资有限公司	董事	2004 年 12 月 1 日		否
刘龙华	北京顺城新城投资发展股份有限公司	董事	2006 年 5 月 1 日		否
刘龙华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	2006 年 5 月 1 日		否
徐贱云	海源环保投资公司	副董事长	2003 年 10 月 1 日		否
徐贱云	北京三杰国际钢结构有限公司	副董事长	2004 年 7 月 1 日		否
徐贱云	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事长	2004 年 7 月 1 日		否
徐贱云	北京顺城新城投资发展股份有限公司	董事	2006 年 5 月 1 日		否
徐贱云	北京长青国际老年公寓有限公司	副董事长	2005 年 4 月 1 日		否
林庆乐	北京长城装饰工程有限责任公司	董事长	2004 年 10 月 1 日		否
林庆乐	中关村永丰产业基地公司	副董事长	2004 年 8 月 1 日		否
林庆乐	国家体育场有限责任公司	董事	2003 年 8 月 1 日		否
林庆乐	北京金州工程技术公司	董事	2003 年 10 月 1 日		否
林庆乐	北京市房地产交易中心有限公司	董事	2006 年 7 月 1 日		否

陈代华	北京顺城新城投资发展股份有限公司	经理	2006年5月1日		否
陈代华	北京城建道桥公司	董事长 党委书记	2003年11月1日		否
王汉军	北京赛迪时代信息产业股份有限公司	董事	2004年9月1日		否
王汉军	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2004年9月1日		否
王汉军	北京五棵松文化体育中心有限公司	董事	2004年9月1日		否
王汉军	国奥投资发展有限公司	董事	2004年9月1日		否
王汉军	北京升和房地产开发有限公司	董事	2005年7月1日		否
王汉军	北京城建中稷实业发展有限公司	董事	2004年11月1日		否
王汉军	国信证券有限公司	监事	2004年9月1日		否
李文	北京城建中稷实业发展有限公司	董事	2004年11月1日		否
李文	北京城建房地产开发有限公司	董事长	2006年5月1日		否
梁伟明	北京城建兴业置地有限公司	董事	2006年5月1日		否
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	2006年6月1日		否
柴强	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	副会长兼 秘书长	1999年3月1日		是
柴强	浙江广厦股份有限公司	独立董事	2001年12月1日		
柴强	武汉东湖高新集团股份有限公司	独立董事	2002年5月1日		
徐经长	中国人民大学商学院会计系	系副主任	1997年9月1日		是
徐经长	长盛基金管理公司	独立董事	2001年5月1日		是
陈行	北京国投公路建设发展有限公司	副总经理	2003年10月1日		
陈行	呼和浩特市天虹公路建设有限公司	董事长	2006年7月1日		是
胡俞越	北京工商大学证券期货研究所	所长	1999年1月1日		是
胡俞越	北京工商大学经济学院	教授	1983年8月1日		是
胡俞越	山西漳泽电力股份有限公司	独立董事	2002年6月1日		是
胡俞越	上海棱光实业股份有限公司	独立董事	2004年5月1日		是
胡俞越	宁夏大元化工股份有限公司	独立董事	2005年1月1日		是
汤舒畅	北京城建房地产开发有限公司	监事长	2005年6月1日		否
高登广	北京城建兴华地产有限公司	董事长、 总经理	2005年3月1日		是
李学富	重庆燕城房地产开发有限责任公司	董事长	2002年8月1日		否
李学富	重庆尚源地产开发有限责任公司	董事长	2005年3月1日		否
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	2005年3月1日		否
李学富	北京城和房地产开发有限公司	董事长	2006年6月1日		否
肖红卫	北京首都国际投资管理有限责任公司	监事	2004年9月1日		否
肖红卫	北京汇和房地产开发有限公司	监事	2005年3月1日		否
肖红卫	北京五棵松文化体育中心有限公司	监事	2005年9月1日		否
肖红卫	北京城建国际工程有限公司	监事	2004年9月1日		否
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	2005年3月1日		否
肖红卫	重庆燕城房地产开发有限责任公司	监事	2005年6月1日		否
毛雅清	北京城建中地房地产经纪有限公司	董事长	2006年5月1日		否
毛雅清	北京城建纵横文化传媒有限公司	董事长	2006年5月1日		否
张财广	北京城建兴业置地有限公司	董事	2006年5月1日		否
张健	北京城建兴业置地有限公司	董事	2006年5月1日		否
张健	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	2005年3月1日		否
李莉	北京城建兴华地产有限公司	董事	2005年3月1日		否

李莉	北京城和房地产开发有限公司	董事	2005年3月1日		否
李莉	北京科技园建设(集团)股份有限公司	监事	2004年9月1日		否
李莉	北京赛迪时代信息产业股份有限公司	董事	2004年9月1日		否
李莉	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2004年9月1日		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、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
刘龙华	是
徐贱云	是
林庆乐	是
陈代华	是
杨守江	是
汤舒畅	是
秘勇	是
高登广	是

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
王亚忠	董事	董事会换届选举
王丽萍	董事	董事会换届选举
卢桂菊	董事	董事会换届选举
杨运成	董事、副总经理	董事会换届选举
刘延平	独立董事	董事会换届选举
李明	独立董事	董事会换届选举
王洪远	监事	职工监事换届选举

2006 年 6 月 14 日公司召开职工大会选举职工监事，王洪远先生不再担任公司职工监事职务，新选举祁恩才先生担任公司职工监事职务。

2006 年 6 月 30 日公司召开 2005 年度股东大会，通过了关于董事会换届的议案、关于监事会换届的议案和关于选举胡俞越先生为公司第三届董事会独立董事的议案。王亚忠先生、王丽萍女士、卢桂菊女士、杨运成先生不再担任公司董事职务，刘延平先生、李明先生不再担任公司独立董事职务。股东大会新选举陈代华先生、梁伟明先生为公司董事，选举胡俞越先生为公司独立董事。

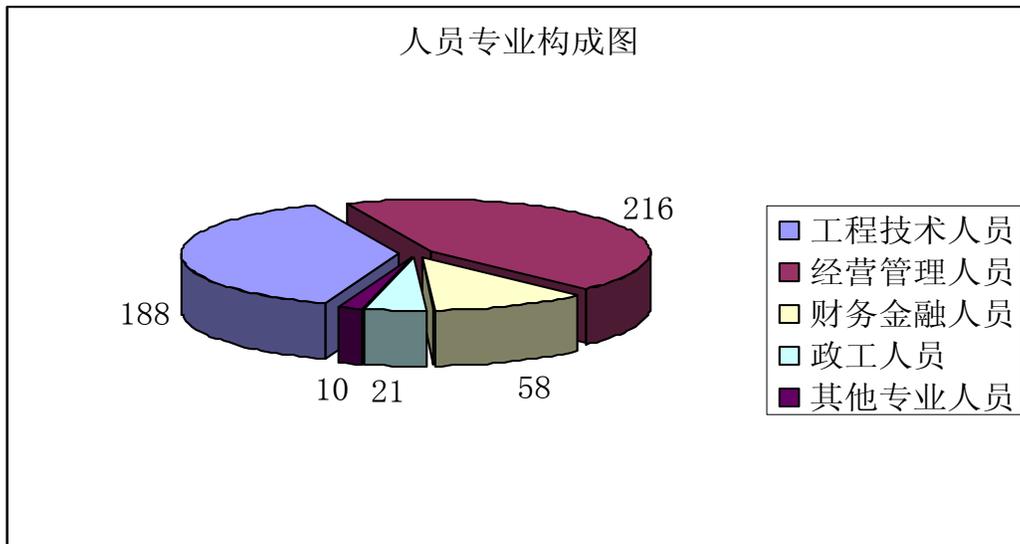
2006 年 6 月 30 日公司召开第三届董事会第一次会议，会议表决通过，聘任张财广先生担任董事会秘书职务，新聘任梁伟明先生、张财广先生、毛雅清先生担任公司副总经理职务，新聘任张健先生担任公司总工程师职务，新聘任李莉女士担任公司总会计师职务。

## 五、公司员工情况

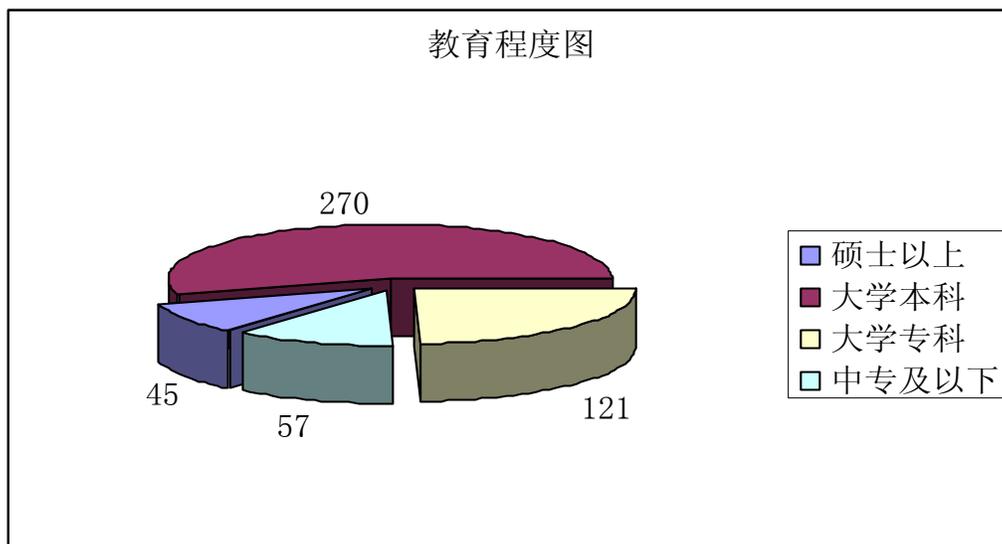
截止报告期末,公司在职员工为 493 人,需承担费用的离退休职工为 29 人。

员工的结构如下:

### 1、专业构成情况



### 2、教育程度情况



## 第五章 公司治理结构

### 一、公司治理的情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和经理层严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，建立和完善现代企业制度，规范企业运作，公司治理的实际状况基本符合中国证监会《上市公司治理准则》的要求。2006年2月，公司按照监管部门要求和公司部署，进行了股权分置改革。

报告期内，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专门委员会实施细则》、《总经理办公会议事规则》；制定了董事长工作细则，董事会设立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、审计委员会等四个专门委员会。报告期内公司董事会和监事会进行了换届选举。

### 二、独立董事履行职责情况

#### 1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
刘延平	5	1	1	3	2006年6月30日起不再担任公司独立董事
徐经长	12	10	1	1	
胡俞越	7	7	0	0	2006年6月30日起为公司独立董事
陈行	12	10	2	0	
柴强	12	10	0	2	
李明	5	4	1	0	2006年6月30日起不再担任公司独立董事

报告期内，公司独立董事在其任期内勤勉尽责，在工作中严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《独立董事制度》及相关法

律、法规的规定，认真履行独立董事职责，在董事会审议的过程中发表建设性意见，并对任免董事、聘任和解聘高级管理人员、关联交易等事项发表了独立董事意见。

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 三、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、业务方面：公司自主开展业务经营活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。

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

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

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

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

#### 四、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行年度经营责任目标考核制度。考核目标设置分为三类。一是基本责任目标，包括经营收入、实现利润、房屋销售面积、资本保值增值率、资产负债率等；二是廉政建设和精神文明建设目标；三是企业管理目标，包括劳动管理、安全管理、社会养老保险基金管理。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。为确保经营业绩的真实性，公司董事会对高管人员年终奖励实施延期支付制度，公司董事会对高管人员年终奖励的一部分，在下一年度考评结束后支付。

## 第六章 股东大会情况简介

### 一、年度股东大会情况

1、公司于 2006 年 6 月 30 日召开 2005 年年度股东大会年度股东大会。决议公告刊登在 2006 年 7 月 1 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

### 二、临时股东大会情况

1、第 1 次临时股东大会情况：

公司于 2006 年 3 月 15 日召开第一次临时股东大会。决议公告刊登在 2006 年 3 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

2、第 2 次临时股东大会情况：

公司于 2006 年 8 月 18 日召开第二次临时股东大会。决议公告刊登在 2006 年 8 月 19 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

## 第七章 董事会报告

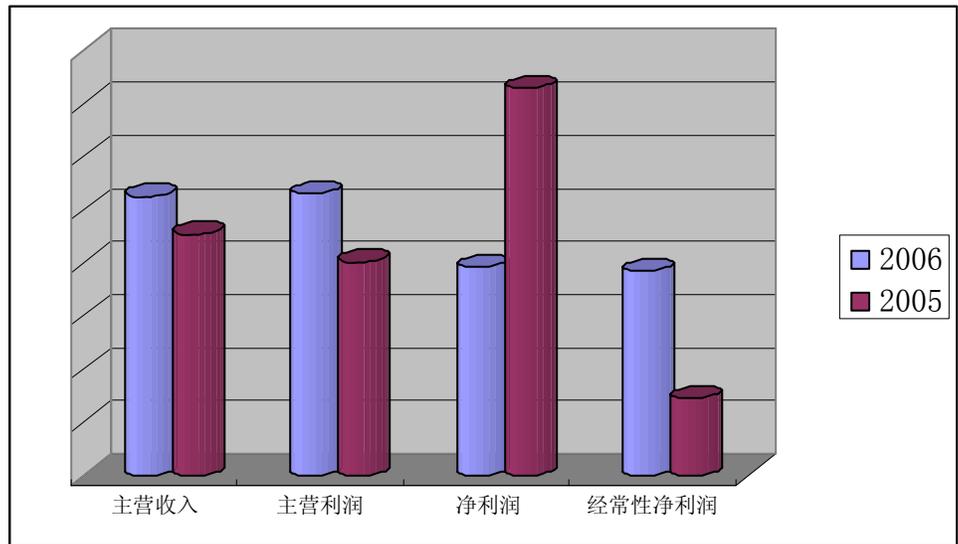
### 一、管理层讨论与分析

#### 1. 报告期内公司总体情况

##### (1) 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司着力提高做产品的能力，提高价值创造能力，加大项目拓展力度，再融资取得历史性突破，呈现出项目拓展与资本市场再融资良性互动发展的势头。公司主营业务收入 21.03 亿元，同比增长 15.67%，主营业务利润 5.30 亿元，同比增长 31.80%。公司主业的经营业绩继续保持了稳定增长。

报告期内，公司净利润 7,834 万元，同比降低 46.27%，主要原因是 2005 年度东华项目转让收益为一次性收益，不具有持续性。同时，



计提首都国际公司减值准备 6918 万元，也有一定影响。

公司在售的北苑家园一区“公园 2008”、花市枣苑、富海大厦、尚源·印象等楼盘品质提升，盈利能力提高。北方交大学生公寓项目竣工，正在结算。世华国际中心正处于二次结构施工阶段，正在进行整售洽谈和客户积累。世华水岸（原石榴庄项目）取得了全部住宅及公共配套规划许可证，并完成了全案策划。花市枣苑南区公建项目已经开工建设。公司投资的五棵松文化体

育中心、国家体育馆和奥运村项目进展顺利，其中奥运村 38 万平方米高档住宅已经开始销售推介，销售形势看好。

2006 年 11 月，公司子公司兴华公司联合北京城市开发集团有限责任公司以 26 亿元的价格中标被誉为北京市 2006 年的“地王”的广渠路 36 号地住宅及配套用地项目，该地块占地 23.69 公顷，地上规划面积 46 万平方米，该地块的取得为公司的持续发展提供了有力的保证。小营、北苑南区、动感花园等土地一级开发项目正在推进中。为了将土地一级开发培育成公司新的利润增长点，与二级开发联动发展，公司组建了兴业置地公司，主营土地一级开发业务。为开拓外埠市场，公司对郑州、武汉、济南等城市开发项目进行了重点调研，为跨区域经营奠定了基础。

2006 年 1 月 23 日，公司股权分置改革方案顺利通过，股权分置改革完成后，城建集团公司持有公司股权由原来的 75% 降至 65.25%。2007 年 1 月，公司向 10 名特定投资者非公开发行了 1.41 亿人民币普通股（A 股），最终确定本次发行价格为人民币每股 8.5 元，募集资金净额为 11.69 亿元人民币。完成定向增发后，公司总股本由原来的 6 亿股扩张至 7.41 亿股，城建集团公司持有公司股权由原来的 65.25% 降到了 55.53%，引入了上投摩根等战略投资者，优化了股权结构，增强了公司的资金实力。

公司市场影响力进一步提高，荣获 2006 年度“中国房地产上市公司综合实力 TOP10”、“沪深地产绩优股 10 强”、“中国房地产品牌典范企业”、“中国蓝筹地产企业”、“TOP10 影响力企业”、“中国房地产优秀企业公民”等称号。

## （2）报告期内公司所处行业及市场环境情况

2006 年对于中国房地产行业来说，是一个“政策调控年”。政府加大了宏观调控的广度、深度和力度，相继出台了一系列调控政策，从信贷、土地

供应、住房结构、税收、外资准入等多个方面对房地产行业进行调控。5月，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，提出了促进房地产业健康发展的六项措施。随后，国务院办公厅又转发了建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》。央行2006年两次上调贷款利率，其主要目的是抑制投资需求，进一步稳定房地产价格。9月5日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》，对各地和各部委提出了八方面的要求，严把土地“闸门”。11月，财政部、国土资源部、中国人民银行又联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，规定从2007年1月1日起，新增建设用地土地有偿使用费标准将提高1倍。

随着上述宏观层面政策的施行，以及针对二手房税收及规范房地产市场外资准入和管理等举措的作用下，房地产调控政策初见成效。国家统计局公布的数据显示，2006年全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.5%，但涨幅比上年回落2.1个百分点。

从公司所处行业及市场环境来看，国家对房地产宏观调控政策的实行，促进了房地产业的健康发展，抑制了房地产的投机行为，加速了房地产行业的优胜劣汰，有利于有实力的专业品牌房地产企业在竞争中占据优势地位，这给公司未来带来了发展机遇。

## 2. 公司主营业务及其经营状况

公司的主营业务范围：房地产开发、销售。报告期内，公司的主营业务收入全部来自于商品房的开发、销售。

## (1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元 币种:人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减 (%)
行业						
房地产	210,313	147,386	25.20	15.67	12.21	增加3.09个百分点
产品						
商品房销售	173,925	116,144	27.72	2.25	-5.65	增加5.59个百分点
项目转让	7,060	5,237	23.21	-39.8	-36.57	增加1.36个百分点
代建项目	29,328	26,005	10.72			
合计	210,313	147,386	25.20	15.67	12.21	增加3.09个百分点

## (2) 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
北京	210,313	15.67

公司的房地产业务目前主要分布于北京、重庆等地区，但由于北京以外的项目尚未结转损益，还不能确认收入，故今年的收入主要来源于北京。

## (3) 公司主要供应商、客户情况

报告期内，公司前五名供应商合计采购金额 48506.59 万元，占全年采购金额的 67.61%。

报告期内，公司前五名客户合计的销售额 10160.06 万元，占全年销售金额的 31.86%。

### 3、公司报告期资产构成同比变动说明

单位:万元 币种:人民币

项目	2006 年		2005 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	701,210	100.00	560,048	100.00	-	主要是存货和货币资金增加所致
货币资金	85,916	12.25	32,671	5.83	6.42%	主要是为购买广渠路 36 号地储备资金
应收款项	25,924	3.70	17,176	3.07	0.63%	正常经营变化
存货	365,875	52.18	314,589	56.17	-3.99%	增加项目投资
长期股权投资	118,325	16.87	116,910	20.87	-4.00%	正常经营变化
固定资产	50,938	7.26	30,326	5.41	1.85%	公司增加经营性物业和购买办公用房
短期借款	200,000	28.52	140,000	25.00	3.52%	取得银行借款
长期借款	30,000	4.28	20,000	3.57	0.71%	取得银行借款

### 4、公司报告期部分财务数据同比变动说明

单位:万元 币种:人民币

项目	2006 年	2005 年	变动金额	变动原因
营业费用	7,127	8,823	-1,696	空房物业费用减少
管理费用	13,326	12,921	405	人员增加、折旧增加
财务费用	7,265	5,688	1,577	银行借款增加
所得税	11,367	11,678	-311	正常经营变动

### 5、公司报告期现金流量表数据同比变动说明

单位:万元 币种:人民币

项目	2006 年	2005 年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金净增加额	-14,539	52,223	66,762	增加项目投资
投资活动产生的现金净增加额	-4,323	-23,031	18,708	取得投资收益

筹资活动产生的现金净增加额	72,107	-51,828	123,935	取得银行借款
现金及现金等价物的净增加额	53,245	-22,637	75,882	筹资和投资净流入

## 6、公司主要控股公司及参股公司经营情况和业绩分析

单位:万元 币种:人民币

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	房地产经营	北苑家园、北苑南区、清河小营	20,000	269,488	19,381
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产经营	花市枣苑	3,000	56,897	457
北京汇和房地产开发有限公司	房地产经营	世华国际中心	2,980	54,181	-107
重庆尚源地产有限公司	房地产经营	尚源·印象	10,000	10,000	0
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发与经营	动感花园	1,000	9,005	0
北京城建兴业置地有限公司	土地开发、房地产开发与经营	东坝	20,000	9,757	-327
北京城建中地房地产经纪有限公司	房地产经纪业务	房地产中介	100	127	-63
北京科技园建设股份有限公司	基础设施开发建设, 房地产开发	中关村西区	130,000	749,444	6,450

## 二、对公司未来发展的展望

### 1. 公司所处行业的发展趋势及所面临的市场竞争格局

2007 年将是房地产调控的“执行年”，房地产调控仍将在土地、税收、信贷等方面继续推进。政府将通过土地供应、税收等手段调整户型供应结构，以解决实际居住目的为中心，抑制房地产投机行为。1 月，国税总局公布《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》，要求自 2 月 1 日

起，对房地产项目进行增值税清算。此举显示了政府从严调控房地产的决心，将对房地产行业构成重大盈利影响。3月17日，央行宣布调高基准利率。在加息政策后，一系列新的房地产调控政策将会陆续出台，势必对房地产业产生较大的影响。

随着中国房地产业市场化进程加快，一系列旨在稳定房价政策的出台，房地产市场逐步规范，竞争日趋激烈，房地产行业将加速整合，优胜劣汰，行业集中度将进一步提高。一些不适应市场发展的房地产企业将被淘汰，具有较强实力的品牌开发商将通过收购、兼并、联合等途径，在竞争中发展壮大，大企业竞争格局趋势明显，房地产市场呈跨区域竞争态势，房地产市场和金融市场的融合加快，多渠道融资势在必行。

## 2. 未来公司发展机遇和挑战，发展战略和各业务的发展规划

### (1) 发展机遇和挑战

我们认为，在房地产行业未来发展的过程中，供需的矛盾以及宏观调控将长期并存。但是，随着国民经济的高速增长、城市化进程的加快和居民收入水平的提高，房地产业中长期看好。同时目前中国正处在人民币持续升值和货币流动性泛滥的特殊时期，资产价格不断上涨，这也对房地产行业的发展起到了助推器的作用。机遇和挑战并存，宏观调控虽然给行业带来一定的短期影响，但其根本目的在于规范房地产行业和促使其健康发展，行业长期持续向好的根本因素并未改变，而且行业随着宏观调控的深入而更加健康规范，更加有利于专业规范的品牌企业发展。与同区域企业相比，公司具备产品标准化、技术、品牌、人力资源、融资能力、治理结构、成本控制等多方面的竞争优势，这些都为公司创造了良好的竞争基础。

(2) 按照公司发展战略规划的宏伟蓝图，未来几年是公司实现快速成长的关键时期。公司将快速稳步提高积聚社会优势资源和创造顾客价值、企业价值

的能力，以一流的产品和服务，构建“北京城建地产”品牌。公司将用5年左右的时间把公司建设成为核心业务突出、规模适度、跨区域发展、最具客户价值、最受公众信赖的专业品牌地产商，成为全国房地产业的领先企业。

具体战略措施如下：

——坚持以房地产开发为主业、以住宅为主导产品、走专业品牌地产商发展之路，提高公司做产品的能力，提高为客户创造价值的能力。

——在北京本埠，公司将抓住新城建设的机遇，拓展土地一级开发业务，实现土地一级开发与二级开发联动发展，提升二级开发运作效率，降低综合开发成本，从而巩固北京大本营地位。

——在跨区域经营方面，公司将契合区域发展的节拍，积极寻求在环渤海、西部和华中地区渐进发展的机会，加大二、三线城市的投资布局，为公司未来几年的稳步成长打下基础，向全国性品牌地产商的目标迈进。

——积极关注由于宏观调控而带来的行业集中度提高的机遇，通过收购兼并或合作开发等方式扩大公司经营规模。

——拓宽融资渠道，实现项目拓展与资本市场再融资的良性互动发展。

——逐步加大经营性物业持有规模，促进公司利润持续平稳增长。

——适时引入战略投资者，实现公司股权进一步多元化，促进公司体制和机制的进一步市场化。

### （3）2007 年度主要经营计划

2007 年度，公司将全力推进股权多元化，进一步完善法人治理结构；以提高公司做产品的能力为中心，继续推进“五个统一”管理，加大项目拓展力度，增加一级和二级土地储备，在跨地域经营方面迈出更大的步伐；进一步拓宽融资渠道，实现项目拓展与资本市场再融资的良性互动发展。

## ——全力推进股权多元化，进一步完善法人治理结构

通过资本市场进一步优化公司股权结构，实现股权多元化，同时，进一步完善法人治理结构，改善公司治理机制，从根源上实现体制和机制的进一步市场化。适时启动股权激励计划，将公司的利益与管理者的利益紧密地结合起来，为公司注入强大的发展动力。

## ——提高公司做产品的能力，提高创造价值能力

**加大策划设计工作力度，提高公司的产品研发能力。**建立公司的产品研发体系，加强客户需求研究，总结归纳出不同客户群的住房需求特征，增强产品的适应性和针对性。对于优秀的营销策划、设计等机构，经过筛选，建立长期的合作关系，形成利益共享机制，利用专业力量提高公司做产品的能力。

**加强工程管理，提高公司的产品制造能力。**严格开发总控计划管理，确保实现开发计划目标。将 2007 年确定为公司产品质量年，完善质量控制体系，大幅度提高产品质量，切实使工程质量成为公司产品开发的优势。

**全过程加强成本管理，从各个环节降低费用。**根据开发项目的全案策划报告，制定并落实好项目成本总控计划。对开发项目成本进行细分，对项目经营者进行成本目标考核。加强对开发项目成本的过程审计，严格项目成本目标考核与过程控制。在降低管理费用支出上研究制定措施，降低会务费、招待费、办公用品等费用支出。

**加大销售力度，实现资金回笼。**提高北苑家园一区“公园 2008”品质，提升利润空间。富海大厦 8 月份清盘。世华水岸项目 8 月份开盘。世华国际中心酒店式公寓力争实现整售；写字楼部分积极与大客户进行洽谈，做好租售工作。尚源印象住宅部分年内完成清盘销售任务，9 月份入住。

**强化客户服务理念，加强客户服务工作。**筹备成立城建置地会，维护客户关系，培养忠诚客户，开发优质客户资源。每年三、四季度委托专业机构进行客户满意度测评，并作为年终考核的依据，全过程跟踪客户需求，提高客户的满意度。

**——加大项目拓展力度，增加土地储备，在跨区域经营方面迈出更大的步伐**

壮大土地一级开发业务，实现一级开发和二级开发的联动发展。积极寻找新的项目，将土地一级开发培育成公司新的利润增长点；通过投标和公司并购等资本运作方式获取土地资源。积极拓展外埠项目。研究制定外埠拓展战略规划。今年除重庆外，至少再进入 1 个外埠城市，并取得 1 至 2 个住宅开发项目。

**——进一步拓宽融资渠道，为公司的发展提供强大的资金支持**

从扩大土地储备量、选择好募投项目、稳步提升公司业绩等方面，为公司后续资本市场再融资做好充分准备，创造良好环境。同时，抓紧探索新的融资方式，努力促成公司债券发行成功。在楼盘销售、长期股权投资处置、存量资产盘活等方面加大力度，回笼资金，拓展其它融资渠道，压缩银行贷款，缓解公司银行贷款的压力，实现公司规模与资金实力之间的匹配和平衡。继续深化资金统一管理，加强资金调配，避免资金沉淀，提高资金的使用效率。

**——发展经营性物业，培育公司新的利润增长点**

有计划、有步骤地增加经营性物业的持有规模，提高管理水平，逐步将经营性物业培育成公司另一个利润增长点。

### ——加强长期投资管理，提高收益水平

实行投资管理专管员制度，完善投资企业董、监事梯队建设。建立投资管理信息库。建立长期投资危机预警机制，切实防范投资风险。继续收缩清理对外投资，使公司主业更加突出。

#### 3. 公司未来发展战略所需资金需求及使用计划，以及资金来源

为完成 2007 年度经营计划和工作目标，预计公司 2007 年资金需求约 58 亿元，其中定向增发筹集资金 11.69 亿元，发行长期债券筹集资金 5 亿元，其余资金来源为自筹。

#### 4. 对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素以及采取的对策和措施

(1) 政策风险。房地产开发有着投资大、周期长的特点，这使得企业的经营受宏观政策影响较大。2007 年宏观调控的效应将逐步显现。为确保将宏观政策风险降到较低的程度，公司将坚持以住宅为主导产品，并使产品档次和结构与国家宏观调控的方向相适应。

(2) 市场风险。随着房地产行业的不断规范，消费者的购买行为将更加理性，商品房同质化增多，竞争更加激烈。同时，九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》中提出的“70%不超过 90 平方米”的目标，将进一步改变未来市场的供应结构，也对房地产行业提出了如何充分利用有限的空间解决客户居住需求的全新的课题。为此，公司将适应新的市场变化，加大客户需求研究力度，不断提高产品的研发能力，提高做产品的能力，提高产品的市场竞争力。

(3) 财务风险。房地产行业开发周期比较长的行业特点注定了其对资金的高度依赖性。2004 年以来，央行连续提高基准利率，2006 年国家实施一系列政策，严格房地产开发信贷条件。随着公司在房地产项目上的投入不断加大，

土地储备的不断增长，公司对资金的需求量较高，资金压力增加。对此，公司主要措施有：A、加大销售回款的力度，确保投入资金的尽快收回；B、统一资金管理，加强资金的流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀；C、统一对外融资，提高公司的融资能力，合理使用财务杠杆，提高公司盈利水平。

(4) 投资风险。公司投资的部分参股公司存在一定的投资风险，针对此种投资风险，公司主要措施有：A. 加大清理对外投资力度，将公司资源集中到房地产开发主业。B. 加强长期投资管理，防范投资风险，提高收益水平。C. 在综合考虑被投资企业的各方面情况的基础上本着谨慎性原则计提部分减值准备。

5. 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号文《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》的规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日起，执行新的企业会计准则，公司会计政策将在长期投资、投资性房地产、借款费用、所得税、合并财务报表等确认与计量方面发生变化。

(1) 按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规定，对子公司的长期股权投资由原会计准则的权益法核算变更为成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。由于公司目前主要利润来源于子公司，母公司项目大多尚处于建设期，预计当期母公司报表将列示为亏损，此项政策变更，将使母公司财务报表净利润减少，但该事项对公司合并财务报表的净利润、股东权益没有影响。

(2) 按照《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，公司以取得租金或资本增值为目的而持有的房地产，有确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的，可以采用公允价值模式进行后续计量，否则应采用成本模式进行后续计量。由于目前公司采用公允价值模式计量投资性房地产条件尚不具备，且公允价值计量将导致公司净利润随市场波动而波动，因此公司仍采用成本模式计量，该项会计政策变动对公司现状无影响。

(3) 按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》规定，扩大了公司借款费用可予以资本化的范围：一是扩大了可以资本化的范围，将由目前现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，变更为全部需要经过相当长时间的构建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产或存货等；二是扩大了可予以资本化的借款费用范围，将由专门借款变更为专门借款或一般借款，符合资本化条件的一般性借款费用也可以资本化。该项会计政策的变更将会增加公司的当期利润和股东权益。

(4) 按照《企业会计准则第 18 号—所得税》规定，公司所得税的会计核算方法由现行政策应付税款法变更为资产负债表债务法，公司资产、负债项目的账面价值与计税基础产生暂时性差异将形成递延所得税资产或递延所得税负债，影响公司当期所得税费用，进而影响公司当期净利润和股东权益。

(5) 按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》规定，公司按原会计准则在财务会计报表单独列示的少数股东损益、少数股东权益，将改为少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示、少数股东权益在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。公司当期的净利润将包含少数股东损益，所有者权益将包括少数股东权益。

### 三、公司投资情况

报告期内公司投资额为 18,869 万元，比上年减少 20,786 万元，减少的比例为 52.42%。被投资的公司情况：

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	74.4	注册资本 3000 万元，报告期内以 532.8 万元收购该公司 7.4% 的股权，收购完成后持有该公司 74.4% 股权。
北京五棵松体育中心有限公司	开发与经营五棵松文化体育中心	25	注册资本 6 亿元，报告期内公司增资 7500 万元，本次增资后出资额为 1.5 亿元，增资占该公司 25% 股权。
北京城建中地房地产经纪有限公司	房地产经纪业务	75	注册资本 100 万元，报告期内公司以 36 万元收购该公司 36% 的股权，收购完成后持有该公司 75% 股权。
北京大东房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	80	注册资本 1000 万元，报告期内公司以 800 万元收购该公司 80% 股权，收购完成后占该公司 80% 股权。
北京城建兴业置地有限公司	土地开发、房地产开发与经营	100	注册资本 2 亿元(实收资本 1 亿元)，报告期内公司实际出资 7000 万元，控股子公司北京兴华地产有限公司实际出资 3000 万元，合计占该公司股权 100%。

#### 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

公司出资 50,266 万元投资该项目，项目处于分期建设阶段，部分区块已交付使用，已销售部分为公司带来较大收益，是本公司近年来的主要利润来源，截至报告期末已累计取得销售收入 58 亿元。

(2) 世华国际中心

公司出资 14,225 万元投资该项目，项目正处于建设阶段，尚未确认收入，预计未来将为公司带来较大收益。

(3) 花市枣苑

公司出资 2,176 万元投资该项目，项目处于分期建设阶段，部分区块已建成并交付使用，项目销售所取得的收益为公司的利润来源之一，截止报告期末已取得销售收入 17.69 亿元。

(4) 尚源·印象

公司出资 1,746 万元投资该项目，目前项目正处于建设阶段，尚未确认收入，预计未来将为公司带来较大收益。

(5) 世华水岸（原石榴庄小区）

公司出资 23,469 万元投资该项目，目前项目正处于建设阶段，尚未确认收入，预计未来将为公司带来较大收益。

(6) 小营

公司出资 19,201 万元投资该项目，目前项目正处于建设阶段，尚未确认收入，预计未来将为公司带来较大收益。

(7) 广渠路 36 号地

公司出资 73,855 万元投资该项目，目前项目尚未开工，预计未来将为公司带来较大收益。

(8) 动感花园

公司出资 8,806 万元投资该项目，目前项目正处于建设阶段，尚未确认收入，预计未来将为公司带来较大收益。

#### 四、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

#### 五、董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

(1)公司于2006年3月15日召开第二届董事会第五十一次会议董事会会议。决议公告刊登在2006年3月17日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(2)公司于2006年4月27日召开第二届董事会第五十二次会议董事会会议。决议公告刊登在2006年4月28日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(3)公司于2006年5月30日召开第二届董事会第五十三次会议董事会会议。决议公告刊登在2006年5月31日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(4)公司于2006年6月8日召开第二届董事会第五十四次会议董事会会议。决议公告刊登在2006年6月10日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(5)公司于2006年6月21日召开第二届董事会第五十五次会议董事会会议。决议公告刊登在2006年6月22日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(6)公司于2006年6月30日召开第三届董事会第一次会议董事会会议，。决议公告刊登在2006年7月1日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(7)公司于2006年7月25日召开第三届董事会第二次会议董事会会议，。决议公告刊登在2006年7月26日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(8)公司于2006年8月10日召开第三届董事会第三次会议董事会会议，。决议公告刊登在2006年8月12日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(9)公司于2006年10月20日召开第三届董事会第四次会议董事会会议。决议公告刊登在2006年10月23日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(10) 公司于 2006 年 11 月 1 日召开第三届董事会第五次会议董事会会议，。决议公告刊登在 2006 年 11 月 2 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(11) 公司于 2006 年 11 月 16 日召开第三届董事会第六次会议董事会会议，。决议公告刊登在 2006 年 12 月 1 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(12) 公司于 2006 年 12 月 19 日以通讯方式召开第三届董事会第七次会议董事会会议，会议审议通过了批准公司按照法律规定及法定程序参与北京市房山区良乡工业区二期配套生活区项目用地国有土地使用权出让招标活动。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 经 2006 年第一次临时股东大会审议通过，公司继续聘用中鸿信建元会计师事务所有限责任公司为公司 2005 年度审计机构。

(2) 经 2005 年年度股东大会审议通过，公司进行了董事会、监事会换届选举，设立了董事会专门委员会，全面修改了《公司章程》，修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，公司选举了胡俞越为公司第三届董事会独立董事。

(3) 经 2005 年年度股东大会审议通过，公司于 2006 年 11 月 7 日向北京市五道口服装百货市场中心出售了金码大厦商业物业。

(4) 经 2005 年年度股东大会审议通过，报告期内公司向公司股东派发红利 1.2 亿元（含税），不进行资本公积转增资本。

(5) 经 2006 年第二次临时股东大会审议通过，公司聘用北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司 2006 年度审计机构。

## 六、利润分配或资本公积金转增预案

经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，公司 2006 年实现净利润 78,344,997.29 元，根据《公司章程》规定，按净利润的 10%提取法定盈余公积金 7,200,546.42 元。加上 2005 年度分红后未分配利润 308,113,386.03 元，年末可供股东分配的利润共计 379,257,836.90 元。本年度拟以 2007 年初公司定向增发后总股数 74100 万股为基数，每 10 股分派现金股利 0.5 元(含税)，预计支付红利 3,705 万元，不进行资本公积转增资本。独立董事同意公司分配预案。此分配预案尚需提请股东大会批准。

## 第八章 监事会报告

### 一、监事会的工作情况

1、2006 年 3 月 14 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第二届监事会第十四次会议，会议由监事长杨守江先生主持。会议审议通过了：公司 2005 年年度报告及摘要、2005 年监事会工作报告。有关决议公告刊登于 2006 年 3 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2006 年 4 月 26 日，公司以通讯方式召开了第二届监事会第十五次会议，会议由监事长杨守江先生主持。会议审议通过了 2006 年第一季度报告。有关决议公告刊登于 2006 年 4 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》。

3、2006 年 5 月 30 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第二届监事会第十六次会议，会议由监事长杨守江先生主持。会议审议通过了：关于监事会换届选举的议案、关于修改监事会议事规则的议案。有关决议公告刊登于 2006 年 5 月 31 日《中国证券报》、《上海证券报》。

4、2006 年 6 月 30 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第三届监事会第一次会议，会议由杨守江先生主持。会议审议通过了：关于选举杨守江先生为北京城建投资发展股份有限公司第三届监事会监事长的议案。有关决议公告刊登于 2006 年 7 月 1 日《中国证券报》、《上海证券报》。

5、2006 年 8 月 10 日，公司以通讯方式召开了第三届监事会第二次会议，会议由监事长杨守江先生主持。会议审议通过了公司 2006 年中期报告及摘要。有关决议公告刊登于 2006 年 8 月 12 日《中国证券报》、《上海证券报》。

6、2006 年 10 月 20 日，公司以通讯方式召开了第三届监事会第三次会议，会议由监事长杨守江先生主持。会议审议通过了公司 2006 年第三季度报告。有关决议公告刊登于 2006 年 10 月 23 日《中国证券报》、《上海证券报》。

**监事会工作情况的说明：**报告期内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，认真展开工作。监事会共召开六次会议，并列席了全年董事会会议和股东大会。监事会对公司经营决策进行了监督，对年报等定期报告进行了审议，提出了建设性意见。

## 二、监事会对公司 2006 年度工作的意见

- 1、2006 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，内部控制制度基本完善。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 2006 年公司的财务状况，认为北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的标准无保留意见审计报告符合公司实际，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。
- 3、报告期内，公司出售金码大厦商业物业、转让中科招商创业投资管理有限责任公司股权等交易价格合理，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、报告期内，公司拟非公开发行不超过 20,000 万股 A 股新股，其中公司控股股东北京城建集团有限责任公司以现金认购不低于本次非公开发行股份中的 1200 万股，此项关联交易是公平的，未发现损害公司及非关联股东利益的行为。

## 第九章 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

2005 年 3 月，公司向北京市第二中级人民法院起诉北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让款及逾期违约金，2005 年 11 月 25 日取得一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款 6850 万元及逾期付款违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用 39 万元，该两公司不服判决上诉至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于 2006 年 3 月 20 日开庭审理，2006 年 12 月 4 日宣布判决结果，维持一审原判。公司正积极与上述公司协商和解事宜，争取尽快推进案件进程，暂未申请强制执行。

### 二、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

#### 1、收购资产情况

(1) 2005 年 12 月 23 日，本公司向杨丽萍购买北京城和房地产开发有限公司 7.4% 的股权，该资产的帐面价值为 209.43 万元人民币，评估价值为 532.8 万元人民币，实际购买金额为 532.8 万元人民币，本次收购价格的确定依据是评估价格。该项资产收购使得公司持有的北京城和房地产开发有限公司股权比例增至 74.4%。报告期内已办理完股权转移手续并支付完全部价款。该项股权收购将提高公司的利益取得水平，将提高公司对控股子公司的控股比例，提高公司利润分配比例。

(2) 2005 年 12 月 28 日, 本公司向汪宏坤、吴绪庆购买北京大东房地产开发有限公司 80% 股权, 该资产的帐面价值为 800 万元人民币, 实际购买金额为 800 万元人民币, 本次收购价格的确定依据是账面价值。报告期内已办理完股权转让手续并支付完全部价款。该项资产收购将提高企业的土地储备水平, 预期将为公司带来收益。

(3) 2005 年 12 月 28 日, 本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向北京海龙资产经营集团购买海兴大厦西配楼 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, 本次购买价格的确定依据是市场价格。报告期内已支付房屋购买款 2942 万元, 产权变更尚未办理完毕。该项资产收购将增加控股子公司兴华公司办公场所。

## 2、出售资产情况

(1) 2003 年 11 月 18 日, 本公司向北京世纪铭城房地产开发有限公司出售花市枣苑 13# 综合楼, 评估价值为 4, 857. 6 万元人民币, 实际出售金额为 4, 857. 6 万元人民币, 本次出售价格的确定依据评估价格, 该项资产出售使得公司收回资金, 报告期内累计收到项目转让款 4857. 6 万元, 合同已履行完毕。

(2) 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。该资产的账面价值为 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账面价值。该项资产出售将使得公司收回资金。已收到全部转让价款, 土地转让手续已办理完成, 正在办理产权变更。

(3) 2005 年 12 月 28 日, 本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向中京通讯服务中心转让海兴大厦东配楼。实际出售金额为 34, 366 万元人民

币。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。报告期已收到转让价款 33,166 万元人民币，已办完产权变更。

(4) 2006 年 11 月 7 日，本公司向北京市五道口服装百货市场中心整体出售金码大厦 B 座 A1、B 及 2、3、4 层商业物业，该项资产账面价值为 18,944 万元，出售金额为 21,196.81 万元。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。报告期内收到首期房款人民币 41,13.49 万元。

### 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 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	关联交易对公司利润的影响
北京城建集团有限责任公司及其子公司	为公司所开发的项目提供建筑工程施工	公开市场招标投标价格	46,236.00	46,236.00	64.45	按实际完成工程量现金结算	46,236	
北京城建房地产开发有限公司	租赁北京城建开发大厦办公用房	市场价格	619.74	619.74	79.63	现金结算	619.74	

## 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		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京城建集团有限责任公司	母公司			30,000	30,000
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			-21	1,200
合计	/			29,979	31,200

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为零，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额为零。

**关联债权债务形成原因：**A 报告期内，公司向北京城建集团有限责任公司借取资金 3 亿元，用于广渠路 36 号地购买支出。B 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 1200 万元，报告期支付上年资金使用费 21 万元。

**关联债权债务清偿情况：**公司使用北京城建集团有限责任公司及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所属工会资金将逐步归还。

**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支出。

## 四、托管情况

本年度公司无托管事项。

## 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

本年度公司无担保事项。

## 八、委托理财

本年度公司无委托理财事项。

## 九、其他重大合同

1、公司于 2005 年 12 月 7 日和 2005 年 12 月 14 日在《中国证券报》、《上海证券报》上分别发布公告，分别于 2005 年 12 月 5 日以 45886 万元成功竞得北京市丰台区南苑乡石榴庄住宅小区一期 C、F 区土地使用权、2005 年 12 月 12 日以 19280 万元成功竞得北京市丰台区南苑乡石榴庄住宅小区一期 B 区土地使用权。该土地使用权已于 2006 年 1 月 13 日与北京市国土资源局签订《土地使用权出让合同》。

2、公司于 2006 年 12 月 1 日在《中国证券报》、《上海证券报》上分别发布公告，2006 年 11 月 29 日北京城建兴华地产有限公司、北京城市开发集团有限责任公司以 26 亿元竞得朝阳区广渠路 36 号地，该土地使用权已于 2006 年 12 月 29 日与北京市国土资源局签订了关于朝阳区广渠路 36 号地的土地使用权出让合同，本合同已履行完毕，土地出让金已全部交清。

## 十、承诺事项履行情况

### 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
北京城建集团有限责任公司	持有的有限售条件的流通股股票上市时间为 2007 年 2 月 9 日，将通过证券交易所挂牌交易持有的原非流通股股票，出售数量占北京城建股份总数的比例在 12 个月内不超过百分之五，在 24 个月内不超过百分之十。	现该承诺事项正在履行过程中。

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，经 2006 年 7 月 26 日召开的 2006 年第二次临时股东大会审议通过，公司改聘了北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构。公司 2006 年度审计费用为 60 万元。

## 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、公司董事会及董事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

(1) 2007 年 4 月 9 日经公司第三届第十次会议审议通过，本公司 2006 年度计提对首都国际的投资减值准备 6918 万元，本次计提后对首都国际长期投资账面价值减为 769 万元。

(2) 2007 年 1 月，公司向 10 名特定投资者非公开发行了 1.41 亿人民币普通股（A 股），最终确定本次发行价格为人民币每股 8.5 元，募集资金净额

为 11.69 亿元人民币。完成定向增发后，公司总股本由原来的 6 亿股扩张至 7.41 亿股，北京城建集团持有公司股权由原来的 65.25% 降到了 55.53%，引入了上投摩根等战略投资者，优化了股权结构，增强了公司的资金实力。

#### 十四、公司内部控制制度的建设情况

2005 年 11 月 2 日颁布的《国务院批转证监会〈关于提高上市公司质量意见〉的通知》对上市公司内部控制提出了新的要求。2006 年 6 月，上海证券交易所颁布了《上市公司内部控制指引》，要求各上市公司于 2006 年 7 月 1 日起实施，要求建立健全公司内部控制制度。

截止至 2006 年 12 月 31 日，公司在所有重大方面已建立了健全的、合理的内部控制制度，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对公司各项业务活动的健康运行和国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证。公司内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施。随着国家法律法规的逐步深化完善和公司业务进一步发展，以及内部单位的调整，公司将定期或根据需要进一步完善和补充。

## 第十章 财务会计报告

公司 2006 年度财务报告已经北京兴华会计师事务所有限责任公司注册会计师胡毅和宋晓琴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

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建股份”）财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日资产负债表和合并资产负债表、2006 年度利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、2006 年度现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，城建股份财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了城建股份 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师： 胡毅

中国 北京

中国注册会计师： 宋晓琴

2007 年 4 月 9 日

## 二、财务报表

## 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	合 并 数			母 公 司 数		
	附注五	2006年12月31日	2005年12月31日	附注六	2006年12月31日	2005年12月31日
<b>流动资产</b>						
货币资金	1	859,160,971.62	326,708,912.23		773,173,717.64	282,188,370.86
短期投资	2	-	13,695,822.00		-	13,695,822.00
应收票据		-	-		-	-
应收股利		-	-		-	-
应收利息		400,000.00	-		-	-
应收账款	3	34,140,893.00	5,440,143.60	1	27,920,880.00	-
其他应收款	4	224,698,411.87	166,320,542.20	2	1,732,436,006.57	985,880,059.16
预付账款	5	488,908,889.50	423,915,699.15		142,597,080.53	22,543,749.90
应收补贴款		-	-		-	-
存货	6	3,658,752,647.18	3,145,891,142.53		799,579,508.65	892,395,326.76
待摊费用	7	52,624,292.08	46,146,722.03		7,990,479.10	5,211,433.07
一年内到期长期债权投资		-	-		-	-
其他流动资产		-	-		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>5,318,686,105.25</b>	<b>4,128,118,983.74</b>		<b>3,483,697,672.49</b>	<b>2,201,914,761.75</b>
<b>长期投资</b>		-	-		-	-
长期股权投资	8	1,183,250,150.39	1,168,808,526.98	3	1,800,384,967.49	1,649,249,978.22
长期债权投资		-	-		-	-
<b>长期投资合计</b>		<b>1,183,250,150.39</b>	<b>1,168,808,526.98</b>		<b>1,800,384,967.49</b>	<b>1,649,249,978.22</b>
其中: 合并价差	8	21,490,866.44	21,486,638.63		-	-
<b>固定资产</b>		-	-		-	-
固定资产原价	9	539,051,085.25	319,554,236.43		201,936,645.53	201,547,656.53
减: 累计折旧	9	29,673,485.71	16,296,880.07		10,784,455.86	5,441,804.52
固定资产净值	9	509,377,599.54	303,257,356.36		191,152,189.67	196,105,852.01
减: 固定资产减值准备	9	-	-		-	-
固定资产净额	9	509,377,599.54	303,257,356.36		191,152,189.67	196,105,852.01
工程物资		-	-		-	-
在建工程		-	-		-	-
固定资产清理		-	-		-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>509,377,599.54</b>	<b>303,257,356.36</b>		<b>191,152,189.67</b>	<b>196,105,852.01</b>
<b>无形资产及其他资产</b>		-	-		-	-
无形资产		-	-		-	-
长期待摊费用		789,665.13	-		-	-
其他长期资产		-	-		-	-
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>789,665.13</b>	-		-	-
<b>递延税项</b>		-	-		-	-
递延税款借项		-	-		-	-
<b>资产总计</b>		<b>7,012,103,520.31</b>	<b>5,600,184,867.08</b>		<b>5,475,234,829.65</b>	<b>4,047,270,591.98</b>

公司董事长:刘龙华

总经理:王汉军

总会计师:李莉

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

负债及股东权益	合 并 数			母 公 司 数		
	附注五	2006年12月31日	2005年12月31日	附注六	2006年12月31日	2005年12月31日
<b>流动负债</b>						
短期借款	1	2,000,000,000.00	1,400,000,000.00		2,000,000,000.00	1,400,000,000.00
应付票据		-	-		-	-
应付账款	1	215,352,904.12	119,262,435.54		40,330,592.35	35,899,013.71
预收账款	1	1,063,772,517.60	898,401,938.73		185,103,367.00	75,848,508.00
应付工资		15,440,555.67	16,757,381.09		-534,847.75	-
应付福利费		9,921,550.78	8,193,323.07		371,879.68	154,846.85
应付股利	1	62,685,900.00	19,200.00		62,666,700.00	-
应交税金	1	61,515,618.17	128,634,616.94		4,161,093.18	40,063,038.14
其他应交款	1	280,651.30	605,499.11		322,943.85	-71,448.76
其他应付款	1	609,923,148.32	371,662,201.46		620,251,515.88	226,259,314.31
预提费用	1	458,333,569.60	423,808,970.06		142,784,021.87	104,787,575.52
预计负债		-	-		-	-
一年内到期的长期负债	1	200,000,000.00	-		200,000,000.00	-
其他流动负债		-	-		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>4,697,226,415.56</b>	<b>3,367,345,566.00</b>		<b>3,255,457,266.06</b>	<b>1,882,940,847.77</b>
<b>长期负债</b>		-	-		-	-
长期借款	1	300,000,000.00	200,000,000.00		300,000,000.00	200,000,000.00
应付债券		-	-		-	-
长期应付款	2	12,000,000.00	12,210,000.00		-	-
专项应付款		-	-		-	-
其他长期负债		-	-		-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>312,000,000.00</b>	<b>212,210,000.00</b>		<b>300,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>
<b>递延税项</b>		-	-		-	-
递延税款贷项		-	-		-	-
<b>负 债 合 计</b>		<b>5,009,226,415.56</b>	<b>3,579,555,566.00</b>		<b>3,555,457,266.06</b>	<b>2,082,940,847.77</b>
<b>少数股东权益</b>		113,214,914.12	92,447,694.96		-	-
<b>股东权益</b>		-	-		-	-
股本	2	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00	600,000,000.00
减: 已归还投资		-	-		-	-
股本净额	2	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	2	708,912,946.36	705,470,591.15		724,379,516.01	720,937,160.80
盈余公积	2	201,798,175.36	194,597,628.94		160,602,320.07	153,401,773.65
其中: 法定公益金	2		64,865,879.34			51,133,927.57
未分配利润	2	379,257,836.91	428,113,386.03		434,795,727.51	489,990,809.76
其中: 拟分配现金股利		37,050,000.00	120,000,000.00		37,050,000.00	120,000,000.00
未确认投资损失		-306,768.00				
<b>股东权益合计</b>		<b>1,889,662,190.63</b>	<b>1,928,181,606.12</b>		<b>1,919,777,563.59</b>	<b>1,964,329,744.21</b>
<b>负债与股东权益总计</b>		<b>7,012,103,520.31</b>	<b>5,600,184,867.08</b>		<b>5,475,234,829.65</b>	<b>4,047,270,591.98</b>

公司董事长:刘龙华

总经理:王汉军

总会计师:李莉

利润及利润分配表

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	合 并			母 公 司		
	附注五	2006 年度	2005 年度	附注六	2006 年度	2005 年度
<b>一、主营业务收入</b>	25	<b>2,103,133,121.44</b>	<b>1,818,231,116.42</b>	4	<b>537,214,926.00</b>	<b>169,173,281.00</b>
减: 主营业务成本	25	1,473,858,531.55	1,313,498,790.21	4	437,200,777.28	120,024,815.83
主营业务税金及附加	26	99,304,249.13	102,631,366.77		15,244,202.93	9,304,530.45
<b>二、主营业务利润</b>		<b>529,970,340.76</b>	<b>402,100,959.44</b>		<b>84,769,945.79</b>	<b>39,843,934.72</b>
加: 其他业务利润	27	31,595,607.78	29,999,326.70		686,702.88	5,506,266.76
减: 营业费用		71,271,809.59	88,232,657.09		9,482,230.94	10,482,141.52
管理费用		133,255,057.71	129,211,950.97		46,348,559.79	46,443,999.11
财务费用	28	72,653,792.37	56,881,278.54		54,861,227.04	38,432,196.32
<b>三、营业利润</b>		<b>284,385,288.87</b>	<b>157,774,399.54</b>		<b>-25,235,369.10</b>	<b>-50,008,135.47</b>
加: 投资收益	29	-49,743,259.28	134,362,022.12	5	97,111,761.93	239,750,282.03
补贴收入						
营业外收入		440,975.23	506,533.18		161,400.00	45,548.95
减: 营业外支出	30	3,468,717.88	2,705,361.25		32,328.66	725,545.43
<b>四、利润总额</b>		<b>231,614,286.94</b>	<b>289,937,593.59</b>		<b>72,005,464.17</b>	<b>189,062,150.08</b>
减: 所得税		113,666,128.46	116,776,017.88			45,945,963.38
少数股东损益		39,718,305.87	27,341,318.79			
未确认投资损失		115,144.69				
<b>五、净利润</b>		<b>78,344,997.30</b>	<b>145,820,256.92</b>		<b>72,005,464.17</b>	<b>143,116,186.70</b>
加: 年初未分配利润		428,113,386.03	303,760,557.12		489,990,809.76	368,342,051.07
其他转入						
<b>六、可供分配的利润</b>		<b>506,458,383.33</b>	<b>449,580,814.04</b>		<b>561,996,273.93</b>	<b>511,458,237.77</b>
减: 提取法定盈余公积		7,200,546.42	14,311,618.67		7,200,546.42	14,311,618.67
提取法定公益金			7,155,809.34			7,155,809.34
提取职工奖励及福利						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
<b>七、可供投资者分配的利润</b>		<b>499,257,836.91</b>	<b>428,113,386.03</b>		<b>554,795,727.51</b>	<b>489,990,809.76</b>
减: 应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利		120,000,000.00			120,000,000.00	
转作股本的普通股股						
<b>八、未分配利润</b>	24	<b>379,257,836.91</b>	<b>428,113,386.03</b>		<b>434,795,727.51</b>	<b>489,990,809.76</b>
<b>利润表补充资料:</b>						
项 目						
1、出售、处置部门或被投资					371,900.00	
2、自然灾害发生的损失						
3、会计政策变更增加(或减)						
4、会计估计变更增加(或减)						
5、债务重组损失						
6、其他						

公司董事长:刘龙华

总经理:王汉军

总会计师:李莉

## 现金流量表

2006 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	附注五	合并数	母公司数
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,054,509,890.49	398,302,282.95
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	31	589,610,110.90	693,717,348.76
<b>现金流入小计</b>		<b>2,644,120,001.39</b>	<b>1,092,019,631.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,086,842,361.60	429,964,344.84
支付给职工以及为职工支付的现金		96,840,976.11	28,408,841.32
支付的各项税费		296,995,816.80	56,920,005.05
支付的其他与经营活动有关的现金	32	308,831,010.03	833,761,056.27
<b>现金流出小计</b>		<b>2,789,510,164.54</b>	<b>1,349,054,247.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-145,390,163.15</b>	<b>-257,034,615.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金		59,819,421.31	59,819,421.31
其中:出售子公司所收到的现金		9,496,820.00	9,496,820.00
取得投资收益所收到的现金		14,567,460.44	104,823,460.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		41,136,570.00	41,136,570.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>现金流入小计</b>		<b>115,523,451.75</b>	<b>205,779,451.75</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		28,342,449.21	402,189.00
投资所支付的现金		130,410,189.06	200,412,209.38
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>现金流出小计</b>		<b>158,752,638.27</b>	<b>200,814,398.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-43,229,186.52</b>	<b>4,965,053.37</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中:子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		2,300,000,000.00	2,300,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>现金流入小计</b>		<b>2,300,000,000.00</b>	<b>2,300,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		178,928,590.94	156,945,090.82
其中:子公司支付少数股东的股利		22,564,000.12	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>现金流出小计</b>		<b>1,578,928,590.94</b>	<b>1,556,945,090.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>721,071,409.06</b>	<b>743,054,909.18</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物金净增加额</b>		<b>532,452,059.39</b>	<b>490,985,346.78</b>

公司董事长:刘龙华

总经理:王汉军

总会计师:李莉

## 现金流量表 — 补充资料

2006 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

补充资料	合并数	母公司数
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	<b>78,344,997.30</b>	<b>72,005,464.17</b>
加: 少数股东损益	39,718,305.87	-
加: 未确认投资损失	115,144.69	
加: 计提的资产减值准备	75,003,324.46	74,091,484.71
固定资产折旧	13,383,426.16	5,347,086.54
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		-
待摊费用减少(减: 增加)	-6,477,570.05	-2,779,046.03
预提费用增加(减: 减少)	34,524,599.54	37,996,446.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	7,084.80	7,084.80
固定资产报废损失		-
财务费用	80,129,551.52	79,289,551.52
投资损失(减: 收益)	-19,440,921.75	-166,295,942.96
递延税款贷项(减: 借项)		-
存货的减少(减: 增加)	-662,755,033.02	107,020,006.35
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-156,561,848.88	-894,435,133.16
经营性应付项目的增加(减: 减少)	378,618,776.21	430,718,381.94
其他		-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-145,390,163.15</b>	<b>-257,034,615.77</b>
<b>2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
以存货偿还债务		
融资租赁固定资产		
<b>3.现金及现金等价物净增加情况:</b>		
现金的期末余额	859,160,971.62	773,173,717.64
减: 现金的期初余额	326,708,912.23	282,188,370.86
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>532,452,059.39</b>	<b>490,985,346.78</b>

公司董事长:刘龙华

总经理:王汉军

总会计师:李莉

**合并资产减值准备明细表**

2006 年 1-12 月

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	行次	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
				因资产 价值回 升转回 数	其他原因转 出数	合计	
<b>一、坏账准备合计</b>	<b>1</b>	<b>26,078,553.29</b>	<b>921,347.54</b>		<b>633,364.08</b>	<b>633,364.08</b>	<b>26,366,536.75</b>
其中：应收账款	2	1,518,131.46	921,347.54				2,439,479.00
其他应收款	3	24,560,421.83			633,364.08	633,364.08	23,927,057.75
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	<b>4</b>	<b>275,141.07</b>			<b>275,141.07</b>	<b>275,141.07</b>	<b>0</b>
其中：股票投资	5	275,141.07			275,141.07	275,141.07	0
债券投资	6						
<b>三、存货跌价准备合计</b>	<b>7</b>		<b>5,531,159.97</b>				<b>5,531,159.97</b>
其中：库存商品	8		5,531,159.97				5,531,159.97
原材料	9						
<b>四、长期投资减值准备合计</b>	<b>10</b>	<b>76,871,312.27</b>	<b>69,184,181.03</b>				<b>146,055,493.30</b>
其中：长期股权投资	11	76,871,312.27	69,184,181.03				146,055,493.30
长期债权投资	12						
<b>五、固定资产减值准备合计</b>	<b>13</b>						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
其他设备							
<b>六、无形资产减值准备合计</b>	<b>16</b>						
其中：专利权	17						
商标权	18						
<b>七、在建工程减值准备合计</b>	<b>19</b>						
<b>八、委托贷款减值准备合计</b>	<b>20</b>						
<b>九、总计</b>	<b>21</b>	<b>103,225,006.63</b>	<b>75,636,688.54</b>		<b>908,505.15</b>	<b>908,505.15</b>	<b>177,953,190.02</b>

公司董事长：刘龙华

总经理：王汉军

总会计师：李莉

**母公司资产减值准备明细表**

2006 年 1-12 月

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	行次	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
				因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
<b>一、坏账准备合计</b>	<b>1</b>	<b>17,696,265.98</b>	<b>1,469,520.00</b>		<b>2,093,376.29</b>	<b>2,093,376.29</b>	<b>17,072,409.69</b>
其中：应收账款	2		1,469,520.00				1,469,520.00
其他应收款	3	17,696,265.98			2,093,376.29	2,093,376.29	15,602,889.69
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	<b>4</b>	<b>275,141.07</b>			<b>275,141.07</b>	<b>275,141.07</b>	<b>0</b>
其中：股票投资	5	275,141.07			275,141.07	275,141.07	0
债券投资	6						
<b>三、存货跌价准备合计</b>	<b>7</b>		<b>5,531,159.97</b>				<b>5,531,159.97</b>
其中：库存商品	8		5,531,159.97				5,531,159.97
原材料	9						
<b>四、长期投资减值准备合计</b>	<b>10</b>	<b>76,871,312.27</b>	<b>69,184,181.03</b>				<b>146,055,493.30</b>
其中：长期股权投资	11	76,871,312.27	69,184,181.03				146,055,493.30
长期债权投资	12						
<b>五、固定资产减值准备合计</b>	<b>13</b>						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
<b>六、无形资产减值准备合计</b>	<b>16</b>						
其中：专利权	17						
商标权	18						
<b>七、在建工程减值准备合计</b>	<b>19</b>						
<b>八、委托贷款减值准备合计</b>	<b>20</b>						
<b>九、总计</b>	<b>21</b>	<b>94,842,719.32</b>	<b>76,184,861.00</b>		<b>2,368,517.36</b>	<b>2,368,517.36</b>	<b>168,659,062.96</b>

公司董事长：刘龙华

总经理：王汉军

总会计师：李莉

三、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益：

单位：元 币种：人民币

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	28.05	27.50	0.8833	0.8833
营业利润	15.05	14.76	0.4740	0.4740
净利润	4.15	4.06	0.1306	0.1306
扣除非经常性损益后的净利润	4.08	4.00	0.1286	0.1286

#### 四、新旧会计准则股东权益差异调节表

##### 1、重要提示

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“新旧会计准则股东权益差异调节表”（以下简称“差异调节表”）时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能导致差异调节表中列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中列报的相应数据之间存在差异。

## 审 阅 报 告

(2007) 京会兴核字第 1-100 号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)新旧会计准则股东权益差异调节表(以下简称“差异调节表”)。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号,以下简称“通知”)的有关规定编制差异调节表是贵公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定,我们参照《中国注册会计师审阅准则 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序,审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

此外,我们提醒差异调节表的使用者关注,如后附差异调节表中重要提示所述:差异调节表中所列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)与 2007 年度财务报告中所列报的相应数据可能存在差异。

中国·北京兴华会计师事务所  
有限责任公司

地址:北京市西城区阜成门外大街 2 号  
万通新世界广场 706 室

中国注册会计师:胡毅

中国注册会计师:宋晓琴

二〇〇七年四月九日

## 2、股东权益调节表

单位:元 币种:人民币

项目	项目名称	金额
	2006 年 12 月 31 日股东权益 (现行会计准则)	1,889,662,190.62
1	长期股权投资差额	-4,689,007.32
	其中:同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-4,689,007.32
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5	股份支付	
6	符合预计负债确认条件的重组义务	
7	企业合并	
	其中:同一控制下企业合并商誉的账面价值	
	根据新准则计提的商誉减值准备	
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10	金融工具分拆增加的收益	
11	衍生金融工具	
12	所得税	28,987,235.58
14	少数股东权益	113,741,526.80
13	其他	
	2007 年 1 月 1 日股东权益 (新会计准则)	2,027,701,945.68

公司董事长:刘龙华

总经理:王汉军

总会计师:李莉

## 3、编制目的

公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响,中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证

监发[2006]136 号，以下简称“通知”），要求公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，在 2006 年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

#### 4、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，结合公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度（合并）财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据以下原则进行编制：

（1）子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

（2）编制合并报表时，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

#### 5、主要项目附注

（1）2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）的金额取自公司按照现行《企业会计准则》和《企业会计制度》（以下简称“现行会计准则”）编制的 2006 年 12 月 31 日（合并）资产负债表。该报表经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并于 2007 年 4 月 9 日出具了（2007）京会兴审字第 1-108 号标准无保留意见的审计报告。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度财务报告。

## (2) 按权益法核算的子公司长期股权投资差额

根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的要求，对尚未摊销完毕的股权投资差额需全额冲销，并调整留存收益；对不属于同一控制下的企业采用权益法核算的长期股权投资，存在股权投资贷方差额的，应冲销贷方差额，调整留存收益，并以冲销贷方差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本。

期末公司长期股权投资中包含的属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资差额余额 4,689,007.32 元，应于 2007 年 1 月 1 日减少留存收益。

## (3) 所得税

根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的要求，对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。

公司将已摊销的长期股权投资差额、投资收益税率差、固定资产预计净残值率、计提的各项减值准备等等对所得税的影响进行了追溯调整，增加 2007 年 1 月 1 日留存收益 29,513,848.26 元，其中归属于母公司的所有者权益增加 28,987,235.58 元、增加归属于少数股东的权益 526,612.68 元。

## (4) 少数股东权益

公司 2006 年 12 月 31 日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 113,214,914.12 元，新会计准则下应计入股东权益。此外，由于子公司计提坏帐准备产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益 526,612.68 元，新会计准则下少数股东权益为 113,741,526.80 元。

## 五、会计报表附注

### （一）公司概况

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“集团公司”)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日在上海证券交易所发行人民币普通股10,000万股,发行后总股本40,000万股,注册资本40,000万元。经历次转增,2006年12月31日总股本增至60,000万股。根据2007年1月17日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》的规定,2007年1月本公司申请通过向社会非公开定向发行人民币普通股14,100万股,发行后注册资本为人民币74,100万元。

本公司经营范围: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）公司主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

本会计报表所载财务信息是根据下列主要会计政策和会计估计编制,以下会计政策和会计估计是根据企业会计准则和《企业会计制度》及其相关的补充规定拟定。

#### 1、会计制度

本公司执行《企业会计制度》。

## 2、会计年度

会计年度采用公历年度，即自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

## 3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

## 4、记账基础和计量原则

以权责发生制为基础记账，资产计量遵循历史成本原则。

## 5、外币业务核算方法

本公司的外币交易按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价中间价折算为人民币记账，资产负债表日外币货币性资产和负债按当日中国人民银行公布的市场汇价中间价折算。由此产生的汇兑损益属于筹建期间的计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的，按借款费用资本化的原则处理；其余计入当期的财务费用。

## 6、现金等价物的确定标准

现金等价物的确认标准为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。包括：现金、银行存款以及可在证券市场上流通的三个月内到期的短期债券投资等。

## 7、短期投资核算方法

本公司短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

短期投资在取得时按实际投资成本计价。期末以成本与市价孰低计价，市价低于成本时，按单项投资的成本与市价的差额计提短期投资跌价准备。本公司出售短期持有的股票、债券或到期收回债券时确认投资收益或损失。

## 8、坏账核算方法

公司坏账确认标准为：

(1) 债务人破产或者死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

(2) 债务人逾期未履行偿债义务超过三年，且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

本公司的坏账核算采用备抵法，坏账准备按账龄分析法计提，根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，规定的计提比例如下：

账 龄	计提比例
一年以内	5%
一至二年	10%
二至三年	15%
三年以上	20%

## 9、存货核算方法

本公司的存货包括开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

存货盘存制度采用永续盘存制。各类存货取得时按实际成本入账，低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

土地、房屋、配套设施和代建工程的开发成本按实际成本入账。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，其所需建设费用即公共配套设施费用，按实际成本计入开发成本。

开发项目竣工验收时按实际成本转入开发产品，其中，用于出租的房屋按房屋实际成本转入出租开发产品，并按预计可使用年限分期摊销。

本公司期末对存货进行全面清查，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使其成本不可收回的部分，计提存货跌价准备。计提时，按单个存货项目的成本与可变现净值的差额确认存货跌价准备。

## 10、长期投资核算方法

### (1) 长期股权投资核算方法

公司取得长期股权投资时按照初始投资成本入账，初始投资成本的确定方法如下：

A、以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付税金、手续费等相关费用）作为初始股权投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

B、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则—债务重组》的相关规定确定初始投资成本；

C、以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则—非货币性交易》的相关规定确定初始投资成本；

D、通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值，作为初始投资成本。

本公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资按成本法核算；本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资按权益法核算；本公司占被投资单位资本总额 50%以上（不含

50%)，或虽不足 50%但具有实质控制权的，按权益法核算并编制合并会计报表。

采用权益法核算时，本公司的初始投资成本大于公司在被投资单位所有者权益中所占份额之间的差额，作为股权投资差额处理并按一定期限平均摊销。合同规定了投资期限的，按合同规定的投资期限平均摊销，合同没有规定期限的，按不超过 10 年的期限摊销。公司的初始投资成本低于公司在被投资单位所有者权益中所占份额之间的差额，计入资本公积。

## (2) 长期债权投资核算方法

本公司在取得长期债权投资时按实际成本作为初始投资成本。初始投资成本的确定方法如下：

A、以现金购入的长期债权投资，按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的债权利息，作为初始投资成本。如果所支付的税金、手续费等相关费用金额较小，可以直接计入当期财务费用，不计入初始投资成本；

B、接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入的长期债权投资的，按应收债权的账面价值，加上应支付的相关税费，作为长期债权投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则—债务重组》的相关规定确定初始投资成本；

C、以非货币性交易换入的长期债权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按《企业会计准则—非货币性交易》的相关规定确定初始投资成本。

长期债权投资损益包括债权持有期间的利息收入、处置收入与其账面价值的差额等。确认损益办法如下：

A、按债券面值取得的投资，在债券持有期间按期计提的利息收入，扣除摊销的取得时计入投资成本的相关费用后的金额，确认为当期投资收益；

B、溢价或折价取得的债券投资，在债券持有期间按期计提的利息收入，经调整溢价或折价（按直线法）以及摊销的取得时计入投资成本的相关费用后的金额，确认为当期投资收益；

C、到期收回或未到期提前处置的债券投资，实际取得的价款与其账面价值（包括账面摊余价值或摊余成本、已计入应收利息但尚未收到的分期付息债券利息、以及已计提的减值准备）的差额，确认为收到或处置当期的收益或损失。

### （3）长期投资减值准备核算方法

期末长期投资按账面价值和可收回金额孰低计价，如由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，按可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

## 11、固定资产计价、折旧方法和减值准备的计提方法

### （1）固定资产计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产按照历史成本计价。与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额；融资租入的固定资产按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值较低

者，作为入账价值（如果融资租赁资产占资产总额的比例小于或等于 30%的，在租赁开始日按最低租赁付款额作为固定资产的入账价值）；通过非货币性交易和债务重组换入的固定资产，其入账价值分别按《企业会计准则—非货币性交易》和《企业会计准则—债务重组》的规定确定。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25--40 年	4	2.4—3.84
机器设备	7--13 年	4	7.38—13.71
电子设备	5--10 年	4	9.6—19.2
运输设备	5--10 年	4	9.6—19.2

已计提减值准备的固定资产，按照该固定资产的账面价值以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率。

## （2）减值准备的计提方法

本公司期末对固定资产逐项进行检查，由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提固定资产减值准备。计提时，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额确认固定资产减值准备。

## 12、在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值。

本公司期末对在建工程进行全面检查，当工程长期停建且预计在未来 3 年内不会重新开工，或所建项目在性能、技术上已经落后且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性等情形出现时，计提在建工程减值准备。计提时，按单项在建工程可收回金额低于账面价值的差额确认在建工程减值准备。

### 13、无形资产计价及摊销方法

本公司无形资产按取得时的实际成本入账。无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期摊销。

本公司期末对无形资产进行逐项检查，当存在以下情形时，计提无形资产减值准备：

(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

计提时，按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额确认无形资产减值准备。

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

### 14、长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用为已经支出，但受益期限在 1 年以上的费用，该等费用在受益期内平均摊销。

筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，于生产经营时一次计入当期损益。

### 15、借款费用的会计处理方法

本公司为筹集生产经营所需资金等而发生的借款费用计入财务费用。为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前计入有关固定资产的购建成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后，计入当期财务费用。为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用在开发产品完工之前计入开发成本；在完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

## 16、预计负债的确认原则

(1) 确认原则：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：

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

(2) 计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

## 17、收入确认原则

### (1) 销售商品

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

本公司确认商品房销售收入实现的条件包括：

- A、工程已经完工并经有关部门验收；

- B、已订立《商品房买卖合同》且合同规定的出卖人义务已经履行；
- C、商品房已交付、买受人已付款，或出卖人确信可以取得该款；
- D、成本能够可靠地计量。

对开发项目或合作项目的转让，本公司在确认交易能够实现的条件下，按实际收款确认收入。

#### (2) 物业出租

按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

#### (3) 让渡资产使用权

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

### 18、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

### 19、合并会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法

合并会计报表的合并范围：本公司持有 50%以上（不含 50%）表决权的被投资单位以及虽在 50%以下但有实际控制权的被投资单位。

合并会计报表编制方法：按照财政部[1995]11 号文《合并会计报表暂行规定》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别会计报表为依据，将它们之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数股东权益和损益。

### (三) 税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业额	5%
城建税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	33%
土地增值税	转让房地产的增值额	30%-60%

### (四) 控股子公司及合营企业

#### 1、期末控股子公司及合营企业概况：

公司名称	经营范围	注册资本	本公司投资额	
			直接投资	间接投资
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	20,000 万元	16,000 万元	
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	3,000 万元	2,232 万元	
北京汇和房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,980 万元	2,831 万元	
重庆尚源地产有限公司	房地产开发经营	10,000 万元	9,500 万元	500 万元
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000 万元	800 万元	
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	20,000 万元	7,000 万元	3,000 万元
重庆尚源物业管理有限公司	物业管理	100 万元		100 万元
北京城建中地房地产经纪有限公司	房地产经纪	100 万元	75 万元	

以上公司全部纳入本公司的合并报表，公司类型属于有限责任公司。

#### 2、本报告期合并范围发生变化的单位和原因

##### (1) 本报告期新设子公司明细

公司名称	经营范围	注册资本	本公司投资额	
			直接投资	间接投资
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	20,000 万元	7,000 万元	3,000 万元
重庆尚源物业管理有限公司	物业管理	100 万元		100 万元

##### (2) 本报告期收购的子公司

A 收购北京大东房地产开发有限公司 80%股权

北京大东房地产开发有限公司（以下简称“大东公司”）成立于 2001 年 6 月，注册资本 1000 万元。2005 年 12 月 28 日本公司经受让持有大东公司 80% 股权。大东公司目前开发的主要项目是动感花园。

B 收购北京城建中地房地产经纪有限公司 39% 股权

本公司原持有北京城建中地房地产经纪有限公司（以下简称“城建中地”）39% 股权，中国地产（香港）有限公司持有其 36% 股权。2006 年 6 月 18 日，公司与中国地产（香港）有限公司签订《股权转让合同书》，以 36 万元人民币受让其所持城建中地 36% 的股权。本公司于 2006 年 6 月 13 日和 8 月 4 日分别支付了 50% 的股权转让款。

上述公司收购日的财务状况如下：

购买日	大东公司	城建中地
	2006.1.1	2006.7.31
流动资产	33,996,159.64	552,790.13
固定资产	125,545.84	52,408.36
长期待摊费用		258,870.96
流动负债	24,121,705.48	1,120,837.20
净资产	10,000,000.00	-256,767.75

上述公司自收购日起至 2006 年 12 月 31 日止纳入合并报表的经营成果如下：

经营成果	大东公司	城建中地
	2006.1.1—2006.12.31	2006.8.1—2006.12.31
主营业务收入		
主营业务利润		
营业利润		-633,326.25
利润总额		-633,526.25
所得税		
净利润		-633,526.25

大东公司房地产项目尚在开发阶段，2006 年度无收益。

(五) 合并会计报表附注(如无特别说明, 以下货币单位均为人民币元)

1、货币资金

项目	期末数	年初数
现金	372,361.68	487,513.72
银行存款	854,388,383.15	322,398,436.04
其他货币资金	4,400,226.79	3,822,962.47
<b>合计</b>	<b>859,160,971.62</b>	<b>326,708,912.23</b>

公司货币资金期末数较年初数增长 162.97%, 系母公司借款增加所致。

2、短期投资

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
股票投资				13,970,963.07	275,141.07	13,695,822.00
<b>合计</b>				<b>13,970,963.07</b>	<b>275,141.07</b>	<b>13,695,822.00</b>

3、应收账款

公司期末应收账款净额为 34,140,893.00 元, 账面余额和坏账准备列示如下:

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	30,475,768.00	83.31	1,523,788.40			
一至二年				6,044,604.00	86.87	604,460.40
二至三年	6,104,604.00	16.69	915,690.60			
三年以上				913,671.06	13.13	913,671.06
<b>合计</b>	<b>36,580,372.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,439,479.00</b>	<b>6,958,275.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,518,131.46</b>

公司应收帐款期末余额比年初增长 4.26 倍, 主要本期增加的代建交大学生公寓项目的应收工程款。

期末前五名金额合计 35,998,584.00 元, 占应收账款账面余额的 98.41%。

期末应收账款中不含持本公司 5%以上股份的股东单位欠款。

#### 4、其他应收款

(1)公司期末其他应收款净额为 224,698,411.87 元, 账面余额和坏账准备列示如下:

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	159,316,752.09	64.08	7,965,837.61	89,309,711.07	46.79	4,465,335.56
一至二年	16,435,729.20	6.61	1,643,572.92	4,619,482.44	2.42	461,948.24
二至三年	5,139,009.13	2.07	770,851.38	19,144,321.33	10.03	2,871,648.20
三年以上	67,733,979.20	27.24	13,546,795.84	77,807,449.19	40.76	16,761,489.83
<b>合计</b>	<b>248,625,469.62</b>	<b>100.00</b>	<b>23,927,057.75</b>	<b>190,880,964.03</b>	<b>100.00</b>	<b>24,560,421.83</b>

#### (2) 其他应收款主要单位

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
北京城建中稷实业发展有限公司	63,081,816.25	2005-2006 年	内部借款及利息
北京强佑房地产公司	48,548,608.79	2002-2003 年	股权转让款
北京市土地整理储备中心房山分中心	35,000,000.00	2006 年	地块投标保证金
北京易事达投资有限公司/北苑	9,341,376.46	2006 年	房租
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2006 年	往来款
<b>合 计</b>	<b>163,971,801.50</b>		

期末应收北京强佑房地产公司股权转让款 48,548,608.79 元涉及诉讼, 详情参见本附注(八)“或有事项”之表述。

期末前五名金额合计 163,971,801.50 元, 占应收账款账面余额的 65.95%。

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款

#### 5、预付账款

#### (1) 预付账款帐龄

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
一年以内	278,349,286.30	56.93	232,265,749.18	54.79
一至二年	126,684,268.70	25.91	125,610,033.47	29.63
二至三年	50,493,091.00	10.33	37,153,000.00	8.77
三年以上	33,382,243.50	6.83	28,886,916.50	6.81
<b>合 计</b>	<b>488,908,889.50</b>	<b>100.00</b>	<b>423,915,699.15</b>	<b>100.00</b>

(2) 本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款

(3) 由于开发项目周期长, 故存在帐龄超过 1 年而未结转或未结算的情况。

## 6、存货

### (1) 存货分类

项目	期末数	年初数
开发成本	3,091,808,630.95	1,880,281,717.51
开发产品	572,475,176.20	1,265,609,425.02
小 计	3,664,283,807.15	3,145,891,142.53
减: 存货跌价准备	5,531,159.97	
<b>合 计</b>	<b>3,658,752,647.18</b>	<b>3,145,891,142.53</b>

### (2) 开发成本

项目名称	备注	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
广渠路 36#地	①	2007 年	2009 年	43 亿	738,550,000.00	
石榴庄项目	②	2006 年	2009 年	17 亿	447,716,311.46	210,000,000.00
北苑家园		2002 年	2007 年	65 亿	640,769,266.99	699,328,138.79
小营项目	③	2005 年	2007 年	15 亿	239,230,398.41	47,217,266.71
世华国际中心	④	2005 年	2007 年	7.3 亿	469,796,290.23	325,761,714.23
花市枣苑	⑤	2002 年	2008 年	18 亿	331,895,065.18	218,455,025.31
交大学生公寓		2004 年		3.4 亿		147,951,182.73
海淀商业楼		2003 年		2.4 亿		224,125,816.00
动感花园	⑥	2006 年	2007 年	3.2 亿	88,060,408.83	
北苑南区	⑦	2006 年	2007 年	6 亿	128,052,439.00	
南苑项目					5,465,369.54	5,465,369.54
其他项目					2,273,081.31	1,977,204.20
<b>合计</b>					<b>3,091,808,630.95</b>	<b>1,880,281,717.51</b>

①广渠路 36#地项目是 2006 年 11 月兴华公司与北京城市开发集团有限责任公司联合竞得的北京市朝阳区广渠路 36 号住宅及配套用地项目，该项目规划建筑面积为 460361.65 平方米，中标价人民币 260000 万元，截至 2006 年 12 月 31 日，兴华公司支付的土地征用及拆迁补偿费计 73,855 万元。

②石榴庄项目为公司开发的石榴庄住宅小区项目，目前已进入工程施工阶段，现已更名为世华水岸。

③小营项目为兴华公司 2005 年取得的土地一级开发项目，规划总占地面积为 490.65 亩，2006 年 5 月取得 2006 规地字 0098 号《建设用地规划许可证》和京建海拆许可[2006]第 67 号《房屋拆迁许可证》，目前该项目已进入实际拆迁阶段，截至 2006 年 12 月 31 日，兴华公司累计支付的土地征用及拆迁补偿费计 23,745.12 万元。

④世华国际中心是汇和公司开发的写字楼和综合配套服务楼，位于朝阳区中纺街 30、32 号，占地面积 13,465 平方米，规划总建筑面积 102,187 平方米。截至 2006 年 12 月 31 日主体建安工程已完工。

⑤花市枣苑是城和公司 2002 年开始滚动开发的住宅小区，位于北京市崇文区花市，建筑面积 329,890.73 平方米，已建 243,575.73 平方米。已建可售面积 201,394.91 平方米，已售 195,981.57 平方米。

⑥动感花园项目为大东公司开发的一级土地开发项目，土地开发面积 4.72 万平方米，项目于 2006 年 3 月开始拆迁工作，截至 2006 年 12 月 31 日，大东公司支付的土地征用及拆迁补偿费计 8,308.00 万元。

⑦北苑南区项目为兴华公司 2005 年经北京市发展和改革委员会批复取得的北苑南区城市铁路拆迁用地土地一级开发项目，规划总用地面积 101384 平方米，截至 2006 年 12 月 31 日，兴华公司支付的土地征用及拆迁补偿费计 12,800.00 万元。

(3) 开发产品

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
富海中心	527,660,513.47		177,151,417.28	350,509,096.19
北苑家园	410,396,763.55	471,860,471.82	756,545,910.90	125,711,324.47
花市枣苑	327,552,148.00		231,297,392.46	96,254,755.54
<b>合计</b>	<b>1,265,609,425.02</b>	<b>471,860,471.82</b>	<b>1,164,994,720.64</b>	<b>572,475,176.20</b>

北苑家园本期减少中包括兴华公司本年度将北苑七区中心会所及莲葩园

207、208#楼底商转入固定资产 164,097,716.61 元。

(4) 存货跌价准备

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
开发成本—南苑项目		5,531,159.97		5,531,159.97
<b>合计</b>		<b>5,531,159.97</b>		<b>5,531,159.97</b>

自 2005 年以来南苑项目一直未取得相关开发许可,本年公司对该项目全额计提了存货跌价准备。

7、待摊费用

类别	年初数	本期增加数	本期摊销数	期末数
营业税	40,509,231.76	96,937,501.35	90,212,528.19	47,234,204.92
城市维护建设费	2,835,646.22	6,785,625.10	6,314,876.97	3,306,394.35
教育费附加	1,215,276.94	2,908,125.04	2,706,375.84	1,417,026.14
房租	425,150.44	1,220,833.27	979,317.04	666,666.67
广告费	967,666.67	-	967,666.67	-
其他	193,750.00		193,750.00	-
<b>合计</b>	<b>46,146,722.03</b>	<b>107,852,084.76</b>	<b>101,374,514.71</b>	<b>52,624,292.08</b>

## 8、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分项列示

项 目	年 初 数		本期增加		本期减少		期 末 数	
	金 额	减值准备	金 额	金 额	金 额	金 额	金 额	减值准备
对子公司投资	21,486,638.63		3,593,655.35		3,589,427.54		21,490,866.44	
对联营企业投资	920,604,873.36		97,615,573.04		11,493,996.41		1,006,726,449.99	
其他股权投资	303,588,327.26	76,871,312.27			2,500,000.00		301,088,327.26	146,055,493.30
合 计	1,245,679,839.25	76,871,312.27	101,209,228.39		17,583,423.95		1,329,305,643.69	146,055,493.30

### (2) 长期股权投资-对联营企业投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资成本	持股比例	减值准备	备 注
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长期	280,000,000.00	21.45%		
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	25年	60,000,000.00	41.10%		
深圳市中科招商创业投资有限公司	20年	122,287,411.58	30.00%		
北京五棵松体育中心有限公司	50年	150,000,000.00	25.00%		
北京城建中稷实业发展有限公司	30年	40,000,000.00	40.00%		
国奥投资发展有限公司	35年	280,000,000.00	20.00%		
北京天银地热有限责任公司	20年	20,000,000.00	28.57%		
北京华恒置地房地产经纪有限公司	20年	450,000.00	45.00%		
小 计		<b>952,737,411.58</b>			

### (3) 长期股权投资-其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资成本	持股比例	减值准备	备注
国信证券有限公司	15年	127,400,000.00	4.90%		
北京城建国际工程有限责任公司	50年	10,000,000.00	10.00%		
北京首都国际投资管理有限责任公司	20年	153,742,624.53	12.84%	146,055,493.30	
北京升和房地产开发有限公司	15年	1,500,000.00	15.00%		
北京城建美尔广告有限公司	15年	450,000.00	45.00%		
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	20年	6,456,000.00	48.60%		
北京腾宇拆迁有限责任公司	20年	824,646.21	10.00%		
北京城承物业管理有限责任公司	30年	482,591.32	6.10%		
北京乾宇拆迁有限责任公司		200,000.00	5.00%		
北京花市枣苑物业管理有限责任公司		117,710.74	10.00%		
小 计		<b>301,173,572.80</b>		<b>146,055,493.30</b>	

长期股权投资-其他股权投资（续）

被投资单位名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金 额	减值准备	金 额	金 额	金 额	减值准备
国信证券有限公司	127,400,000.00				127,400,000.00	
北京城建国际工程有 限责任公司	10,007,750.75				10,007,750.75	
北京首都国际投资管理 有限责任公司	153,742,624.53	76,871,312.27			153,742,624.53	146,055,493.30
深圳市中科招商创业 投资管理有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
北京升和房地产开发 有限公司	1,500,000.00				1,500,000.00	
北京城建美尔广告有 限公司	386,615.00				386,615.00	
北京盛弘基房地产开 发有限责任公司	5,977,200.00				5,977,200.00	
北京腾宇拆迁有限责 任公司	824,646.21				824,646.21	
北京城承物业管理有 限责任公司	482,591.32				482,591.32	
北京乾宇拆迁有限责 任公司	649,188.71				649,188.71	
北京花市枣苑物业管 理有限责任公司	117,710.74				117,710.74	
<b>小 计</b>	<b>303,588,327.26</b>	<b>76,871,312.27</b>	<b>-</b>	<b>2,500,000.00</b>	<b>301,088,327.26</b>	<b>146,055,493.30</b>

期末对北京盛弘基房地产开发有限责任公司长期股权投资余额 597.72 万元涉及诉讼，详情参见本附注九“或有事项”之表述。

(4) 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	年初数	年初持 股比例	本年增加投 资额	本期权益增减 额
北京科技园建设股份有限公司	280,000,000.00	307,754,395.42	21.54%		15,055,968.21
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	60,000,000.00	56,195,717.42	41.10%		2,848,284.50
深圳市中科招商创业投资有限公司	122,287,411.58	150,609,009.11	30.00%		5,045,860.91
北京五棵松体育中心有限公司	150,000,000.00	71,695,023.97	25.00%	75,000,000.00	-1,066,280.65
北京城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	40.00%		
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	275,856,878.77	20.00%		-862,663.62
北京天银地热有限责任公司	20,000,000.00	18,210,848.94	28.57%		937,815.82
北京华恒置地房地产经济公司	450,000.00	282,999.73	45.00%		656,587.87
<b>小 计</b>	<b>952,737,411.58</b>	<b>920,604,873.36</b>		<b>75,000,000.00</b>	<b>22,615,573.04</b>

采用权益法核算的长期股权投资（续）

被投资单位名称	分得的现金 红利额	股权投资差额 摊销和转出	累计权益增 减额	期末数	期末持 股比例
北京科技园建设股份有限公司	11,480,000.00		31,330,363.63	311,330,363.63	21.54%
北京赛迪时代信息产业股份有限公司			-955,998.08	59,044,001.92	41.10%

深圳市中科招商创业投资有限公司		33,367,458.44	155,654,870.02	30.00%
北京五棵松体育中心有限公司		-4,371,256.68	145,628,743.32	25.00%
北京城建中稷实业发展有限公司			40,000,000.00	40.00%
国奥投资发展有限公司		-5,005,784.85	274,994,215.15	20.00%
北京天银地热有限责任公司		-851,335.24	19,148,664.76	28.57%
北京华恒置地房地产经济公司	13,996.41	475,591.19	925,591.19	45.00%
<b>小 计</b>	<b>11,480,000.00</b>	<b>13,996.41</b>	<b>53,989,038.41</b>	<b>1,006,726,449.99</b>

本期权益增加额 22,615,573.04 元，其中损益调整的增加额为 19,907,495.33 元，按投资比例核算被投资单位资本公积的增加额为 2,708,077.71 元。

### (5) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	年初余额	本期增加	本期摊销和转出额	摊余价值
北京城建兴华地产有限公司	-21,001,647.95	10 年	-11,200,878.91		-2,100,164.80	-9,100,714.11
北京城和房地产开发有限责任公司	25,965,390.73	10 年	17,310,260.49		2,596,539.06	14,713,721.43
北京城和房地产开发有限责任公司	3,233,655.35	10 年		3,233,655.35	323,365.56	2,910,289.79
北京汇和房地产开发有限公司	19,709,932.91	7 年	15,377,257.05		2,769,687.72	12,607,569.33
北京城建中地房地产经纪有限公司	360,000.00			360,000.00		360,000.00
<b>子公司小计</b>	<b>28,267,331.04</b>		<b>21,486,638.63</b>	<b>3,593,655.35</b>	<b>3,589,427.54</b>	<b>21,490,866.44</b>
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	1,596,000.00	10 年	1,117,200.00		1,117,200.00	
北京华恒置地房地产经纪有限公司	139,964.13	10 年	125,967.71		13,996.41	111,971.30
<b>其他企业小计</b>	<b>1,735,964.13</b>		<b>1,243,167.71</b>		<b>1,131,196.41</b>	<b>111,971.30</b>
<b>合 计</b>	<b>30,003,295.17</b>		<b>22,729,806.34</b>	<b>3,593,655.35</b>	<b>4,720,623.95</b>	<b>21,602,837.74</b>

### (6) 长期投资减值准备

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
北京首都国际投资管理有限责任公司	76,871,312.27	69,184,181.03		146,055,493.30
<b>合 计</b>	<b>76,871,312.27</b>	<b>69,184,181.03</b>		<b>146,055,493.30</b>

鉴于北京首都国际投资管理有限责任公司（以下简称“首都国际”）的核心资产——通过控股子公司协和健康医药产业发展有限公司持有的上海望春花（集团）有限公司 6,819.44 万股法人股股权已被公开拍卖，且账面价值约 3 亿元的房地产即将被法院强制执行，2006 年度财务状况进一步恶化，面临可

能破产的风险。公司决定期末对所持有的首都国际 12.84% 股权 153,742,624.53 元计提 95% 减值准备，共计提 146,055,493.30 元，2005 年 12 月 31 日已计提 76,871,312.27 元，2006 年度需补提减值准备 69,184,181.03 元。2007 年 4 月 9 日公司第三届董事会第十次会议已批准同意此项减值准备计提。

## 9、固定资产

项目	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
<b>固定资产原价</b>				
房屋及建筑物	308,836,847.05	218,307,406.82		527,144,253.87
机器设备				
电子设备	5,301,398.80	1,202,642.00	13,200.00	6,490,840.80
运输设备	5,415,990.58	207,800.00	207,800.00	5,415,990.58
<b>小 计</b>	<b>319,554,236.43</b>	<b>219,717,848.82</b>	<b>221,000.00</b>	<b>539,051,085.25</b>
<b>累计折旧</b>				
房屋及建筑物	12,097,182.04	11,689,882.95		23,787,064.99
机器设备				
电子设备	2,135,456.23	1,026,769.88	4,435.20	3,157,790.91
运输设备	2,064,241.80	766,383.13	101,995.12	2,728,629.81
<b>小 计</b>	<b>16,296,880.07</b>	<b>13,483,035.96</b>	<b>106,430.32</b>	<b>29,673,485.71</b>
<b>固定资产净值</b>	<b>303,257,356.36</b>	<b>206,234,812.86</b>	<b>114,569.68</b>	<b>509,377,599.54</b>
<b>固定资产净额</b>	<b>303,257,356.36</b>			<b>509,377,599.54</b>

### (1) 本期增加中包括

兴华公司本年度将北苑七区中心会所及莲葩园 207、208# 楼底商从开发产品转入固定资产 164,097,716.61 元。

本年新增纳入合并范围的子公司的固定资产原值年初余额 277,564.00 元，累计折旧 99,609.80 元。

### (2) 固定资产减值准备

报告期期末本公司固定资产未发生减值情形，无须计提减值准备。

## 10、短期借款

项目	期末数	年初数
信用借款	2,000,000,000.00	1,400,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,000,000,000.00</b>	<b>1,400,000,000.00</b>

## 11、应付账款

应付账款期末余额为 215,352,904.12 元，比年初增长 80.57%，主要原因因为本期工程项目世华国际中心、花市枣苑工程结算增加所致。

应付账款期末余额中不存在欠付的持本公司 5%以上股份股东单位欠款。

## 12、预收账款

项目名称	期末数	年初数
北苑家园	737,922,747.65	563,082,353.77
市政项目工程款	20,000,000.00	43,438,529.93
房屋租赁	5,638,932.31	2,205,410.41
富海中心	143,968,477.00	75,848,508.00
花市枣苑	115,107,470.64	213,827,136.62
金码大厦	41,134,890.00	
<b>合计</b>	<b>1,063,772,517.60</b>	<b>898,401,938.73</b>

期末预收账款中不存在预收的持本公司 5%以上股份股东单位款项。

## 13、应付股利

项目	期末数	年初数
北京城建集团有限责任公司	62,666,700.00	
城和公司少数股东	19,200.00	19,200.00
<b>合计</b>	<b>62,685,900.00</b>	<b>19,200.00</b>

#### 14、应交税金

项目	费率说明	期末数	年初数
营业税	应税收入之 5%	3,156,677.62	12,265,269.38
城市维护建设税	应缴流转税之 3%	220,967.36	858,568.76
企业所得税	应税所得之 33%	57,720,317.24	111,362,740.75
个人所得税		2,296,133.79	1,874,098.88
土地增值税		-1,880,024.24	2,273,939.17
车船使用税		1,546.40	
<b>合计</b>		<b>61,515,618.17</b>	<b>128,634,616.94</b>

公司应交税金期末比年初减少 52.18%，主要为期末应缴企业所得税减少所致。

#### 15、其他应交款

项目	费率说明	期末数	年初数
教育费附加	应缴流转税之 3%	94,700.30	367,958.06
住房公积金		185,951.00	237,541.05
<b>合计</b>		<b>280,651.30</b>	<b>605,499.11</b>

#### 16、其他应付款

公司其他应付款期末余额为 609,923,148.32 元，比年初增长 64.11%，主要为应付大股东往来款增加所致。

期末其他应付款中持本公司 5%以上表决权股份的股东单位的应付款 300,000,000.00 元，。

截至 2006 年 12 月 31 日，主要大额欠款情况列示如下：

名称	金额	性质
北京城建集团有限责任公司	300,000,000.00	往来款
基建往来款项	179,700,066.87	往来款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	往来款

### 17、预提费用

项 目	期末数	年初数
土地征用及拆迁补偿	15,580,124.65	
配套设施费	128,081,248.84	151,146,575.40
基础设施费	136,153,999.59	124,765,473.67
前期工程费	43,380,211.07	44,608,456.01
建安费	106,980,890.53	81,915,676.38
其他工程费	4,449,950.56	5,911,054.23
销售代理费	14,294,042.04	7,200,918.22
其他	9,413,102.32	8,260,816.15
<b>合 计</b>	<b>458,333,569.60</b>	<b>423,808,970.06</b>

### 18、一年内到期的长期负债

项 目	期末数	年初数
信用借款	200,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>200,000,000.00</b>	

### 19、长期借款

项 目	期末数	年初数
信用借款	300,000,000.00	200,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>300,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>

### 20、长期应付款

项 目	期末数	年初数
北京城建集团有限责任公司工会	12,000,000.00	12,210,000.00

### 21、股本

单位:万股

项 目	期初数		本年度变动(+,-)				期末数		
	数量	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例%
<b>一、有限售条件股份</b>									
1、国家持股									
2、国有法人持股	45,000	75		-5,850			-5,850	39,150	65.25
3、其他内资持股									
4、外资持股									
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>45,000</b>	<b>75</b>		<b>-5,850</b>			<b>-5,850</b>	<b>39,150</b>	<b>65.25</b>

二、无限售条件流通股份						
1、人民币普通股	15,000	25	5,850	5,850	20,850	34.75
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
<b>无限售条件流通股份合计</b>	<b>15,000</b>	<b>25</b>	<b>5,850</b>	<b>5,850</b>	<b>20,850</b>	<b>34.75</b>
三、股份总数						
	<b>60,000</b>	<b>100</b>			<b>60,000</b>	<b>100</b>

## 22、资本公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	535,365,873.88			535,365,873.88
股权投资准备	6,200,695.31	2,708,077.71		8,908,773.02
关联交易差价	9,386,539.54	734,277.50		10,120,817.04
其他资本公积	154,517,482.42			154,517,482.42
<b>合计</b>	<b>705,470,591.15</b>	<b>3,442,355.21</b>		<b>708,912,946.36</b>

股权投资准备本期增加为按投资比例核算被投资单位增加的权益额。

关联交易差价本期增加系收取的关联方资金占用费超过按同期银行存款利率计算的利息部分。

## 23、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	129,731,749.60	72,066,425.76		201,798,175.36
法定公益金	64,865,879.34		64,865,879.34	
<b>合计</b>	<b>194,597,628.94</b>	<b>72,066,425.76</b>	<b>64,865,879.34</b>	<b>201,798,175.36</b>

根据《财政部关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》(财企[2006]67)文件的规定,本公司将2005年12月31日的公益金结余,转入盈余公积金。

## 24、未分配利润

项目	期末数	年初数
年初未分配利润	<b>428,113,386.03</b>	<b>303,760,557.12</b>
加: 本期净利润	78,344,997.30	145,820,256.92
减: 提取法定盈余公积	7,200,546.42	14,311,618.67

提取法定公益金		7,155,809.34
应付普通股股利	120,000,000.00	
<b>未分配利润</b>	<b>379,257,836.91</b>	<b>428,113,386.03</b>
其中：拟分配现金股利	37,050,000.00	120,000,000.00

## 25、主营业务收入及主营业务成本

### (1) 业务分部

项 目	本年数		上年数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	1,739,248,721.44	1,161,436,974.20	1,700,961,116.42	1,230,935,156.36
项目转让	70,600,000.00	52,373,957.35	117,270,000.00	82,563,633.85
代建项目	293,284,400.00	260,047,600.00		
<b>合 计</b>	<b>2,103,133,121.44</b>	<b>1,473,858,531.55</b>	<b>1,818,231,116.42</b>	<b>1,313,498,790.21</b>

项目转让收入为北苑家园北方明珠大厦公共设施用地转让所得。

代建项目收入为代建北方交通大学学生公寓项目全部所得。

(2) 本年主营业务收入全部来自北京地区。

(3) 本期前五名客户销售收入总额为人民币 716,980,620.00 元，占本期主营业务收入总额的 34.09%。

## 26、主营业务税金及附加

项 目	计缴标准	本年数	上年数
营业税	应税收入的 5%	92,132,122.55	90,911,555.83
城市维护建设税	流转税额 7%	6,449,248.57	6,363,808.91
教育费附加	流转税额 3%	2,763,963.69	2,727,346.68
土地增值税		-2,041,085.68	2,628,655.35
<b>合计</b>		<b>99,304,249.13</b>	<b>102,631,366.77</b>

## 27、其他业务利润

项 目	本年数			上年数		
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润
房屋租金	36,801,190.03	8,333,724.16	28,467,465.87	35,392,564.99	5,393,238.29	29,999,326.70
其他	3,394,967.64	266,825.73	3,128,141.91			
<b>合计</b>	<b>40,196,157.67</b>	<b>8,600,549.89</b>	<b>31,595,607.78</b>	<b>35,392,564.99</b>	<b>5,393,238.29</b>	<b>29,999,326.70</b>

## 28、财务费用

项目	本年数	上年数
利息支出	80,129,551.52	60,938,256.25
减：利息收入	7,651,485.43	4,103,163.50
汇兑损失	116.42	
手续费	175,609.86	46,185.79
<b>合计</b>	<b>72,653,792.37</b>	<b>56,881,278.54</b>

本年度财务费用比上年增加 42.75%，主要为借款利息增加所致。

## 29、投资收益

项目	本年数	上年数
股票投资收益	2,114,809.30	-5,615,498.55
股权投资收益	20,282,495.33	26,186,582.36
其中： 权益法核算	19,907,495.33	26,036,582.36
成本法核算	375,000.00	150,000.00
股权转让收益	371,900.00	177,053,858.89
股权投资差额摊销	-3,603,423.95	-4,683,873.96
减： 短期投资跌价准备	-275,141.07	-2,918,003.20
长期投资减值准备	69,184,181.03	61,497,049.82
<b>合计</b>	<b>-49,743,259.28</b>	<b>134,362,022.12</b>

本年投资收益比上年减少 137.02%，主要为本年股权转让收益减少所致。

投资收益的汇回不存在重大限制。

30、营业外支出

项目	本年数	上年数
捐赠支出	1,772,680.00	1,505,000.00
罚款	164,306.77	20,000.00
违约金	1,504,647.11	218,291.05
固定资产清理	7,084.00	
其他	20,000.00	962,070.20
<b>合计</b>	<b>3,468,717.88</b>	<b>2,705,361.25</b>

31、收到的其他与经营活动有关的现金 589,610,110.90 元，其中：

项 目	金 额
重庆燕城房地产开发有限责任公司	41,125,000.00
利息收入	7,251,485.43
北京城建集团有限责任公司	300,000,000.00
北京市土地整理储备中心	64,000,000.00
地铁地基公司	15,633,287.77
北京城承物业管理有限责任公司	35,387,061.40
北京腾宇拆迁有限责任公司	14,504,315.89
收契税、维修基金	27,621,877.69
施工保证金	3,784,275.25
北京城建道桥工程有限公司	5,145,718.35
尚源收回预付项目土地转让款（定金）	10,000,000.00
海淀建设委员会热力管线工程款	31,213,260.00
<b>小 计</b>	<b>555,666,281.78</b>

32、支付的其他与经营活动有关的现金 308,831,010.03 元，其中：

项 目	2006 年度
北京城建中稷实业发展有限公司	54,372,190.94
支付世纪铭城 13#楼合作开发款	33,700,000.00
北京市土地整理储备中心房山分中心	35,000,000.00
北京城承物业管理有限责任公司	17,675,618.72
北京腾宇拆迁有限责任公司	13,000,000.00
代付契税、维修基金	29,542,489.14
尚源印象合作建设资金	29,063,912.01
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00
办公费用	13,714,906.24
广告费	10,537,296.30

销售代理费	22,544,692.29
<b>小 计</b>	<b>267,151,105.64</b>

(六) 母公司会计报表附注(如无特别说明, 以下货币单位均为人民币元)

1、应收帐款

公司期末应收账款净额 27,920,880.00 元, 账面余额和坏账准备列示如下:

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	29,390,400.00	100	1,469,520.00			
<b>合计</b>	<b>29,390,400.00</b>	<b>100</b>	<b>1,469,520.00</b>			

本期应收账款期末余额全部为代建交通大学公寓项目的应收工程款。

本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款帐龄

公司期末其他应收款净额 1,732,436,006.57 元, 账面余额和坏账准备列示如下:

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
一年以内	869,971,543.73	49.77	4,593,872.12	366,549,273.41	46.79	3,696,314.48
一至二年	287,682,200.16	16.46	933,650.56	502,371,863.32	2.42	22,990.22
二至三年	478,778,802.65	27.39	6,722.91	49,707,003.25	10.03	2,104,351.65
三年以上	111,606,349.72	6.38	10,068,644.10	84,948,185.16	40.76	11,872,609.63
<b>合计</b>	<b>1,748,038,896.26</b>	<b>100.00</b>	<b>15,602,889.69</b>	<b>1,003,576,325.14</b>	<b>100.00</b>	<b>17,696,265.98</b>

(2) 期末大额其他应收款明细如下:

单位名称	欠款金额	欠款时间	款项性质
北京城建兴华地产有限公司	749,036,040.76	2005-2006 年	借款及利息
北京汇和房地产开发有限公司	467,637,340.44	2002-2006 年	借款及利息

北京城和房地产开发有限责任公司	321,586,912.45	2004-2006 年	借款及利息
北京城建中稷实业发展有限公司	63,081,816.25	2005-2006 年	借款及利息
北京大东房地产开发有限公司	56,081,930.19	2006 年	借款及利息
<b>合 计</b>	<b>1,657,424,040.09</b>		

期末其他应收款前五名合计金额 1,657,424,040.09 元,占其他应收款期末余额 94.82%。

(3) 其他应收款期末余额较年初增加 74.18%, 主要系子公司北京城建兴华地产有限公司借款增加所致。

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分项列示

项 目	年 初 数		本期增加		本期减少		期 末 数	
	金 额	减值准备	金 额	金 额	金 额	金 额	金 额	减值准备
对子公司投资	521,672,075.52		138,278,000.95				659,950,076.47	
对联营企业投资	902,111,024.69		96,021,169.35	11,480,000.00			986,652,194.04	
其他股权投资	302,338,190.28	76,871,312.27			2,500,000.00		299,838,190.28	146,055,493.30
<b>合 计</b>	<b>1,726,121,290.49</b>	<b>76,871,312.27</b>	<b>234,299,170.30</b>	<b>13,980,000.00</b>	<b>1,946,440,460.79</b>		<b>1,946,440,460.79</b>	<b>146,055,493.30</b>

#### (2) 长期股权投资-对子公司投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资成本	持股比例	减值准备
北京城建兴华地产有限公司	50 年	178,998,352.05	80.00%	
北京汇和房地产开发有限公司	10 年	44,049,999.97	95.00%	
北京城和房地产开发有限责任公司	23 年	71,338,000.00	74.40%	
北京城建中地房地产经纪有限公司	13 年	750,000.00	75.00%	
重庆尚源地产有限公司		95,000,000.00	95.00%	
北京大东房地产开发有限公司	20 年	8,000,000.00	80.00%	
北京城建兴业置地有限公司	20 年	70,000,000.00	70.00%	
<b>小 计</b>		<b>468,136,352.02</b>		

(3) 长期股权投资-对联营企业投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资成本	持股比例	减值准备	备注
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长期	280,000,000.00	21.54%		
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	25 年	60,000,000.00	41.10%		
深圳市中科招商创业投资有限公司	20 年	122,287,411.58	30.00%		
北京五棵松体育中心有限公司	50 年	150,000,000.00	25.00%		
北京城建中稷实业发展有限公司	30 年	40,000,000.00	40.00%		
国奥投资发展有限公司	35 年	280,000,000.00	20.00%		
<b>小 计</b>		<b>932,287,411.58</b>			

(4) 长期股权投资-其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	初始投资成本	持股比例	减值准备	备注
国信证券有限公司	15 年	127,400,000.00	4.90%		
北京城建国际工程有限责任公司	50 年	10,000,000.00	10.00%		
北京首都国际投资管理有限责任公司	20 年	153,742,624.53	12.84%	146,055,493.30	
北京升和房地产开发有限公司	15 年	1,500,000.00	15.00%		
北京城建美尔广告有限公司	20 年	350,000.00	35.00%		
北京盛弘基房地产开发有限责任公司		7,776,000.00	48.60%		
<b>小 计</b>		<b>300,768,624.53</b>		<b>146,055,493.30</b>	

长期股权投资-其他股权投资 (续)

被投资单位名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金 额	减值准备	金 额	金 额	金 额	减值准备
国信证券有限公司	127,400,000.00				127,400,000.00	
北京城建国际工程有 限责任公司	10,007,750.75				10,007,750.75	
北京首都国际投资管 理有限责任公司	153,742,624.53	76,871,312.27			153,742,624.53	146,055,493.30
深圳市中科招商创业 投资管理有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
北京升和房地产开发 有限公司	1,500,000.00				1,500,000.00	
北京城建美尔广告有 限公司	286,615.00				286,615.00	
北京盛弘基房地产开 发有限责任公司	6,901,200.00				6,901,200.00	
<b>小 计</b>	<b>302,338,190.28</b>	<b>76,871,312.27</b>		<b>2,500,000.00</b>	<b>299,838,190.28</b>	<b>146,055,493.30</b>

(5) 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始 投资额	年初数	年初持 股比例	本年增加投资 额	本期末权益增 减额
北京城建兴华地产有限公司	178,998,352.05	335,343,481.26	80.00%		151,275,021.01
北京汇和房地产开发有限公司	44,049,999.97	37,908,889.38	95.00%		-1,016,523.41
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00	53,419,704.88	67.00%	5,328,000.00	3,396,389.88
北京城建中地房地产经纪有限公司	750,000.00		75.00%	360,000.00	-360,000.00
重庆尚源地产有限公司	95,000,000.00	95,000,000.00	95.00%		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00		80.00%	8,000,000.00	
北京城建兴业置地有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	-2,287,388.77
北京科技园建设股份有限公司	280,000,000.00	307,754,395.42	21.54%		15,055,968.21
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	60,000,000.00	56,195,717.42	41.10%		2,848,284.50
深圳市中科招商创业投资有限公司	122,287,411.58	150,609,009.11	30.00%		5,045,860.91
北京五棵松体育中心有限公司	150,000,000.00	71,695,023.97	25.00%	75,000,000.00	-1,066,280.65
城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	40.00%		0.00
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	275,856,878.77	20.00%		-862,663.62
<b>小 计</b>	<b>1,400,423,763.60</b>	<b>1,423,783,100.21</b>		<b>158,688,000.00</b>	<b>172,028,668.06</b>

采用权益法核算的长期股权投资 (续)

被投资单位名称	分得的现金红 利额	股权投资差额 摊销和转出	累计权益增 减额	期末数	期末持 股比例
北京城建兴华地产有限公司	90,256,000.00	-2,100,164.80	219,464,315.02	398,462,667.07	80.00%
北京汇和房地产开发有限公司		2,769,687.72	-9,927,321.72	34,122,678.25	95.00%
北京城和房地产开发有限责任公司		5,491,974.84	-14,685,880.08	56,652,119.92	74.40%
北京城建中地房地产经纪有限公司			-750,000.00	0	75.00%
重庆尚源地产有限公司				95,000,000.00	95.00%
北京大东房地产开发有限公司				8,000,000.00	80.00%
北京城建兴业置地有限公司			-2,287,388.77	67,712,611.23	70.00%
北京科技园建设股份有限公司	11,480,000.00		31,330,363.63	311,330,363.63	21.54%
北京赛迪时代信息产业股份有限公司			-955,998.08	59,044,001.92	41.10%
深圳市中科招商创业投资有限公司			33,367,458.44	155,654,870.02	30.00%
北京五棵松体育中心有限公司			-4,371,256.68	145,628,743.32	25.00%
城建中稷实业发展有限公司			0.00	40,000,000.00	40.00%
国奥投资发展有限公司			-5,005,784.85	274,994,215.15	20.00%
<b>小 计</b>	<b>101,736,000.00</b>	<b>6,161,497.76</b>	<b>246,178,506.91</b>	<b>1,646,602,270.51</b>	

本期权益增减额 172,028,668.06 元,其中损益调整的增加额为 169,320,590.35 元,按投资比例核算被投资单位资本公积的增加额为 2,708,077.71 元。

(6) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	年初余额	本期增加	本期摊销和转出额	摊余价值	剩余摊销期限
北京城建兴华地产有限公司	-21,001,647.95	10 年	-11,200,878.91		-2,100,164.80	-9,100,714.11	
北京城和房地产开发有限责任公司	54,919,748.20	10 年	34,457,395.23	3,233,655.35	5,491,974.84	32,199,075.74	
北京汇和房地产开发有限责任公司	19,709,932.91	7 年	15,377,257.05		2,769,687.72	12,607,569.33	
北京城建中地房地产经纪有限公司	360,000.00			360,000.00		360,000.00	
<b>子公司小计</b>	<b>53,988,033.16</b>		<b>38,633,773.37</b>	<b>3,593,655.35</b>	<b>6,161,497.76</b>	<b>36,065,930.96</b>	
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	2,916,000.00	10 年	2,041,200.00		2,041,200.00		
<b>合计</b>	<b>56,904,033.16</b>		<b>40,674,973.37</b>	<b>3,593,655.35</b>	<b>8,202,697.76</b>	<b>36,065,930.96</b>	

4、主营业务收入及主营业务成本

(1) 业务分部

产品名称	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	243,930,526.00	177,153,177.28	169,173,281.00	120,024,815.83
代建项目	293,284,400.00	260,047,600.00		
<b>合计</b>	<b>537,214,926.00</b>	<b>437,200,777.28</b>	<b>169,173,281.00</b>	<b>120,024,815.83</b>

(2) 本年营业收入比上年增加 2.18 倍,主要为本年增加交大学生公寓代建项目确认收入。

(3) 本年主营业务收入全部来自北京地区。

(4) 母公司本期前五名客户销售收入总额为人民币 325,177,219.00 元,占本期主营业务收入总额的 60.53%。

## 5、投资收益

项目	本年数	上年数
股票投资收益	2,114,809.30	-5,615,498.55
股权投资收益	169,695,590.35	134,342,983.86
其中： 权益法核算	169,320,590.35	134,342,983.86
成本法核算	375,000.00	
股权转让收益*	371,900.00	176,975,791.10
股权投资差额摊销	-6,161,497.76	-7,373,947.76
减： 短期投资跌价准备	-275,141.07	-2,918,003.20
长期投资减值准备	69,184,181.03	61,497,049.82
<b>合计</b>	<b>97,111,761.93</b>	<b>239,750,282.03</b>

本年投资收益比上年减少 59.49%，主要为本年股权转让收益减少所致。

投资收益的汇回不存在重大限制。

## （七）关联方及关联交易

### 1、关联方关系

#### （1）存在控制关系的关联方

##### A 关联方名称及与本公司关系

关联方名称	与本公司关系
北京城建集团有限责任公司（“集团公司”）	本公司控股股东
北京城建兴华地产有限公司（“兴华公司”）	本公司控股子公司
北京城和房地产开发有限责任公司（“城和公司”）	本公司控股子公司
北京汇和房地产开发有限公司（“汇和公司”）	本公司控股子公司
重庆尚源地产有限公司（“尚源公司”）	本公司控股子公司
北京大东房地产开发有限公司（“大东公司”）	本公司控股子公司
北京城建兴业置地有限公司（兴业置地）	本公司控股子公司
重庆尚源物业管理有限公司（尚园物业）	本公司控股子公司
北京城建中地房地产经纪有限公司（中地公司）	本公司控股子公司

##### B 关联方概况

关联方名称	注册地	性质	法定代表人	主营业务
北京城建集团有限责任公司	北京	国有独资	刘龙华	各类型工业、能源、交通、民用、市政等工程建设项目总承包
北京城建兴华地产有限公司	北京	有限责任	梁伟明	房地产开发经营、销售商品房

北京城和房地产开发有限责任公司	北京	有限责任	李学富	房地产开发、销售商品房
北京汇和房地产开发有限公司	北京	有限责任	张 健	房地产开发、销售商品房
重庆尚源地产有限公司	重庆	有限责任	李学富	房地产开发、物业管理
北京大东房地产开发有限公司	北京	有限责任	梁伟明	房地产开发、销售商品房
北京城建兴业置地有限公司	北京	有限责任	刘长福	房地产开发
重庆尚源物业管理有限公司	重庆	有限责任	张万国	物业管理
北京城建中地房地产经纪有限公司	北京	有限责任	毛雅清	房地产经纪

### C 关联方注册资本及其变化

单位：人民币万元

关联方名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
北京城建集团有限责任公司	108,197.30			108,197.30
北京城建兴华地产有限公司	20,000			20,000
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000			3,000
北京汇和房地产开发有限公司	2,980			2,980
重庆尚源地产有限公司	10,000			10,000
北京大东房地产开发有限公司	1,000			1,000
北京城建兴业置地有限公司		20,000		20,000
重庆尚源物业管理有限公司		100		100
北京城建中地房地产经纪有限公司	100			100

### D 关联方所持股份及其变化

单位：人民币万元

关联方名称	期末数		年初数	
	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额
北京城建集团有限责任公司	65.25%	39,150	75%	45,000
北京城建兴华地产有限公司	80%	16,000	80%	16,000
北京城和房地产开发有限责任公司	74.4%	2,232	67%	2,010
北京汇和房地产开发有限公司	95%	2,831	95%	2,831
重庆尚源地产有限公司	100%	10,000	100%	10,000
北京大东房地产开发有限公司	80%	800		

北京城建兴业置地有限公司	100%	10,000		
重庆尚源物业管理有限公司	100%	100		
北京城建中地房地产经纪有限公司	75%	75	39%	39

## (2) 不存在控制关系的关联方及与本公司关系

关联方名称	与本公司关系
北京城建一建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建二建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建三建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建四建设工程有限责任公司	同一控股股东
北京城建五建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建六建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建七建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建八建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建九建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建十建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建道桥工程有限公司	同一控股股东
北京城建地铁地基市政工程有限公司	同一控股股东
北京城建安装工程有限责任公司	同一控股股东
北京城建亚泰建设工程有限公司	同一控股股东
北京城建新隆工程有限责任公司	同一控股股东
重庆燕城房地产开发有限责任公司	同一控股股东
北京市东湖房地产公司	同一控股股东
北京城建天宁消防公司	同一控股股东
北京城建锅炉管道安装工程公司	同一控股股东
北京城承物业管理有限责任公司	同一控股股东
北京城建房地产开发有限公司	同一控股股东
北京城建盾构公司	同一控股股东
北京城建中稷实业发展有限公司	本公司的联营企业
国奥投资发展有限公司	本公司的联营企业
北京腾宇拆迁有限责任公司	子公司的联营企业
北京市天银地热开发有限责任公司	子公司的联营企业

## 2、关联交易

### (1) 接受关联方工程施工劳务

关联方名称	项目名称	交易金额
北京城建一建设工程有限公司	花市枣苑	9,985,733.81
北京城建七建设工程有限公司	北苑家园	12,200,000.00
北京城建七建设工程有限公司	交大项目	16,942,329.00
北京城建八建设工程有限公司	北苑家园	4,300,000.00
北京城建八建设工程有限公司	富海中心	72,732.00
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园	29,500,000.00
北京城建九建设工程有限公司	交大项目	9,486,625.96
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园	39,500,000.00
北京城建十建设工程有限公司	交大项目	14,166,883.90
北京城建亚泰建设工程有限公司	花市枣苑	59,383,051.81
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华国际中心	103,999,552.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑家园	18,800,000.00
北京城建安装工程有限公司	交大项目	993,262.86
北京城建道桥工程有限公司	交大项目	-176,034.00
北京城建道桥工程有限公司	北苑家园	12,300,000.00
北京城建地铁地基市政工程有限公司	富海中心	465,518.32
北京城建天宁消防公司	交大项目	5,010,292.93
北京城建新隆工程有限责任公司	北苑家园	49,600,000.00
北京城建天宁消防公司	富海中心	-59,441.00
北京城建三建设工程有限公司	北苑家园	6,000,000.00

### (2) 使用关联方资金

本公司控股子公司兴华公司使用集团公司所属工会的资金 1,200.00 万元，报告期计付资金使用费 84 万元。

### (3) 项目合作

2005 年 9 月 1 日，重庆燕城房地产开发有限公司(以下简称“燕城公司”)与尚源公司签订了“尚源·印象项目合作开发协议书”，双方合作开发燕城公司拥有的“尚源·印象”项目。该项目位于重庆市北部新区人和组团(K区)。

规划总建筑面积约 104,815.72 平方米。燕城公司已于 2000 年 11 月 7 日与重庆市国土资源和房屋管理局签订了《重庆市国有土地使用权出让合同》。该项目由燕城公司负责开发运作，尚源公司负责投入后续开发建设资金。燕城公司和尚源公司双方按 27:73 的比例分配项目收益。该项目尚未到收益期。

### 3、关联方应收应付款项余额

项 目	期末数	期初数
<b>其他应收款</b>		
北京城建中稷实业发展有限公司	63,081,816.25	8,861,278.70
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	
北京城建一建设工程有限公司	1,223,916.04	1,259,289.04
北京城建五建设工程有限公司	586,340.68	586,340.68
<b>预付账款</b>		
北京城建二建设工程有限公司	1,011,828.00	
北京城建三建设工程有限公司	9,401,652.97	
北京城建六建设工程有限公司	14,342,134.64	
北京城建七建设工程有限公司	32,722,123.00	25,259,318.01
北京城建八建设工程有限公司	28,486,054.54	11,568,530.79
北京城建九建设工程有限公司	2,989,070.88	1,310,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	510,000.00	23,649,388.81
北京城建安装工程有限公司	13,093,137.14	12,200,000.00
北京城建新隆工程有限责任公司		7,923,533.76
重庆燕城房地产开发有限责任公司	79,360,905.52	51,905,920.01
北京城建锅炉管道安装工程公司	5,500,000.00	300,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	1,194,107.00	
<b>应付账款</b>		
北京城建一建设工程有限公司	6,360,759.81	7,010,399.00
北京城建二建设工程有限公司	-	288,172.00
北京城建四建设工程有限公司	100,000.17	2,385,961.08
北京城建五建设工程有限公司	2,385,961.08	
北京城建七建设工程有限公司	21,501,766.01	
北京城建八建设工程有限公司	597,677.35	597,677.35
北京城建九建设工程有限公司	21,585,892.84	16,362,899.57
北京城建十建设工程有限公司	25,320,036.15	16,501,429.00
北京城建地铁地基市政工程有限公司		4,301,458.68
北京城建新隆工程有限责任公司	5,564,212.24	
北京城建道桥工程有限公司	4,822,540.00	2,386,599.89
北京城建亚泰建设工程有限公司	70,650,169.60	10,493,938.67
<b>预收账款</b>		
北京市东湖房地产公司		31,104,561.00
<b>其他应付款</b>		

重庆燕城房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	
北京城建房地产开发有限公司	8,281,680.55	10,403,730.26
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	
北京城建集团有限责任公司	300,000,000.00	
北京城承物业管理有限责任公司	15,052,068.24	
<b>预提费用</b>		
北京城建房地产开发有限公司	7,373,784.50	7,760,816.15
<b>长期应付款</b>		
北京城建集团有限责任公司工会	12,000,000.00	12,210,000.00

## (八) 或有事项

### 1、诉讼事项

2005年3月2日，本公司因北京盛弘基房地产开发有限公司（以下简称“盛弘基公司”）股权转让事宜对北京强佑房地产开发有限公司（以下简称“强佑公司”）、北京国顺房地产开发有限公司（以下简称“国顺公司”）向北京市第二中级人民法院起诉，请求判令上述两公司共同向本公司支付股权转让款6,850.00万元及逾期付款违约金757.32万元。2005年11月25日经北京市第二中级人民法院（2005）二中民初字第04915号民事判决书判决，强佑公司、国顺公司于判决生效之日起十日内向本公司支付盛弘基公司股权转让款6,500万元，并支付逾期付款违约金（按日万分之二分段计算）。强佑公司和国顺公司不服判决，向北京市高级人民法院提起上诉。2006年12月4日北京市高级人民法院以（2006）高民终字第79号民事判决书终审判决驳回其上诉请求，维持原判。公司正积极与上述公司协商和解事宜，争取尽快推进案件进程，暂未申请强制执行。截至报告日本公司尚未收到此笔股权转让款及违约金。

### 2、对外提供债务担保

截至2006年12月31日，本公司及控股子公司为贷款银行向商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保额为57412万元，其中股份公司

5744 万元，城和公司 7974 万元，兴华公司 43,694 万元。除此之外公司未向其他任何人提供任何形式贷款担保。

### （九）承诺事项

截至 2006 年 12 月 31 日本公司无应披露的承诺事项。

### （十）资产负债表日后事项

1、根据本公司 2006 年 8 月 18 日第二次临时股东大会决议的规定，以及 2007 年 1 月 16 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11 号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》的批复，公司向非公开发行人民币普通股 14,100 万股，每股面值为人民币 1 元，每股发行价为人民币 8.50 元。2007 年 1 月 25 日，公司收到参与非公开发行的股东缴纳的出资款 119,850 万元，扣除发行费用 2,947.74 万元后，实际募集资金净额为 116,902.26 万元。

2、根据公司第三届董事会第十次会议的有关利润分配预案，公司以定向增发后的总股本 74,100 万股为基数，向全体股东按照每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），共计分配 3,705 万元。该议案尚需将股东大会审议通过。

3、根据国家发展和改革委员会发改财金[2007]602 号文《国家发展改革委关于下达 2007 年第一批企业债券发行规模及发行核准有关问题的通知》，本公司获得了国家发改委 2007 年第一批企业债 5 亿元人民币发行额度。本次债券发行事宜，尚需提请公司股东大会批准后，报发改委核准。

## （十一）其他重大事项

1、公司的控股子公司北京城建兴华地产有限公司（持股比例 80%）与北京城市开发集团有限责任公司联合参加了北京市朝阳区广渠路 36 号住宅及配套用地项目招标出让活动，并于 2006 年 11 月 29 日中标，中标价人民币 260000 万元。该项目规划建筑面积为 460361.65 平方米。截至报告日，兴华公司已支付该宗地块的土地开发补偿费 13 亿元。

2、受国家宏观调控政策的影响，为满足公司发展对资金的需求，公司决定将所持有的金码大厦 B 座 1-4 层商业物业整体出售。金码大厦位于北京市海淀区学清路 38 号，总建筑面积为 94,285 平方米，目前公司持有大厦底商部分 B 座 1-4 层，总建筑面积 13,711.63 平方米，账面净值人民币 18,944 万元。经公司二届五十二次董事会及 2005 年年度股东大会决议通过，公司将金码大厦 B 座 1-4 层商业物业整体出售给北京市五道口服装百货市场中心，单价每平方米 15,000 元，总建筑面积 13,711.63 平方米，房价款人民币 205,674,450.00 元，分期付款利息收入人民币 6,293,638.17 元，合计总价款为人民币 211,968,088.17 元。合同签订当日支付房价的 20%（首期房款），交房当日支付房价的 20%（二期房款），房屋交付后 30 日内支付房价的 10%（三期房款），保证房屋交付后 30 日内买方应付款达到总房款的 50%，金额为人民币 102,837,225.00 元。剩余 50%房款及利息收入分三期付清（最后一期付款日为 2010 年 1 月 7 日），金额为人民币 109,130,863.17 元。2006 年 11 月 7 日，公司与北京市五道口服装百货市场中心签订买卖合同。截至报告日已收到房款 76,134,890.00 元。

## 第十一章 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

2007 年 4 月 9 日