
北京城建投资发展股份有限公司

600266

2007 年年度报告



公司董事长：刘龙华

2008 年 4 月 1 日

目 录

一、重要提示	1
二、公司基本情况简介	2
三、主要财务数据和指标	4
四、股本变动及股东情况	6
五、董事、监事和高级管理人员	12
六、公司治理结构	20
七、股东大会情况简介	33
八、董事会报告	34
九、监事会报告	51
十、重要事项	53
十一、财务会计报告	62
十二、备查文件目录	147

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、公司独立董事徐经长因公务未能出席会议，委托独立董事柴强代为出席和表决，其他董事均出席董事会会议。

三、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。

四、公司董事长刘龙华、总经理陈代华、总会计师李莉郑重声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

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

公司证券事务代表：李威

电话：（010）82275598

传真：（010）82275533

E-mail: 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：北京市海淀区学院南路 62 号

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

公司电子信箱： 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

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

公司第 1 次变更注册登记日期：2001 年 6 月 15 日

公司法人营业执照注册号：1100001520059

公司税务登记号码：地税京字 110108633715698000 号

公司聘请的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

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市西城区裕民路 18 号

北环中心 22 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 币种:人民币

项 目	金 额
营业利润	419,635,769.54
利润总额	416,791,055.64
归属于上市公司股东的净利润	264,883,417.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	271,541,793.19
经营活动产生的现金流量净额	-205,843,705.47

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
非流动资产处置损益	-10,951,240.75
按新准则冲减应付福利费余额	4,231,799.56
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,844,713.90
所得税影响数	2,905,779.81
合 计	-6,658,375.28

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	2007 年	2006 年		本年比上年增减(%)	2005 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	1,579,592,046.54	2,143,329,279.11	2,143,329,279.11	-26.30	1,853,623,681.41	1,853,623,681.41
利润总额	416,791,055.64	236,943,879.28	231,614,286.94	75.90	294,621,467.57	289,937,593.59
归属于上市公司股东的净利润	264,883,417.91	107,647,724.95	78,344,997.30	146.07	166,277,562.32	145,820,256.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	271,541,793.19	106,451,304.59	77,148,576.94	155.09	49,316,926.76	28,859,621.36
基本每股收益	0.3632	0.1794	0.1306	102.45	0.2771	0.243
稀释每股收益	0.3632	0.1794	0.1306	102.45	0.2771	0.243
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3724	0.1774	0.1286	109.92	0.0822	0.0481
全面摊薄净资产收益率(%)	7.88	5.48	4.15	增加 2.40 个百分点	8.43	7.56
加权平均净资产收益率(%)	8.45	5.64	4.24	增加 2.81 个百分点	10.48	7.88
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	8.07	5.42	4.08	增加 2.65 个百分点	2.50	1.50

主要会计数据	2007 年	2006 年		本年比上年增减(%)	2005 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.67	5.57	4.17	增加 3.10 个百分点	2.62	1.56
经营活动产生的现金流量净额	-205,843,705.47	-145,390,163.15	-145,390,163.15	-41.58	522,227,812.61	522,227,812.61
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.278	-0.242	-0.242	-14.87	0.870	0.870
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减(%)	2005 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	10,216,466,137.32	7,102,194,003.79	7,012,103,520.31	43.85	5,651,488,187.70	5,600,184,867.08
所有者权益(或股东权益)	3,363,110,519.84	1,965,517,876.23	1,889,662,190.63	71.11	1,971,488,864.60	1,928,181,606.12
归属于上市公司股东的每股净资产	4.539	3.276	3.149	38.55	3.286	3.214

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	39,150	65.25	2,000			-3,000	-1,000	38,150	51.48
3、其他内资持股			12,100				12,100	12,100	16.33
其中:									
境内法人持股			12,100				12,100	12,100	16.33
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	39,150	65.25	14,100			-3,000	11,100	50,250	67.81
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	20,850	34.75				3,000	3,000	23,850	32.19
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	20,850	34.75				3,000	3,000	23,850	32.19
三、股份总数	60,000	100	14,100				14,100	74,100	100

2007年1月18日,公司取得证监发行字[2007]11号核准批文,批准公司非公开发行A股14,100万股。2007年1月22日,公司的10家机构投资者缴纳了认股款,2007年2月2日,公司完成了非公开发行股份登记托管工作。公司非公开发行A股14,100万股,股票发行价格为每股8.5元,公司控股股东北京城建集团有限责任公司认购股份2,000万股,发行完成后,公司总股本74,100万股,其中有限售条件的国有法人股41,150万股,其他有限售条件流通股12,100万股,无限售条件的流通股20,850万股。

根据公司的股权分置改革方案,北京城建集团有限责任公司持有的国有法人股于2007年2月9日获上市流通权。2007年2月9日公司控股股东北京城建集团有限责任公司持有的3,000万股国有法人股获上市流通权,截至

2007 年 12 月 31 日，公司有限售条件的国有法人股 38,150 万股，其他有限售条件流通股 12,100 万股，无限售条件的流通股 23,850 万股。

2、限售股份变动情况表

单位：万股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京城建集团有限责任公司	3,000	3,000	0	0	股权分置改革	2007 年 2 月 9 日
北京城建集团有限责任公司	3,000	0	0	3,000	股权分置改革	2008 年 2 月 9 日
北京城建集团有限责任公司	33,150	0	0	33,150	股权分置改革	2009 年 2 月 9 日
北京城建集团有限责任公司			2,000	2,000	定向增发	2010 年 2 月 5 日
海通-中行-FORTIS BANK SA/NV			1,400	1,400	定向增发	2008 年 2 月 5 日
江苏开元国际集团轻工业进出口股份有限公司			1,400	1,400	定向增发	2008 年 2 月 5 日
渤海证券有限责任公司			1,200	1,200	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品-008C-CT001 沪			1,200	1,200	定向增发	2008 年 2 月 5 日
罗蒙集团股份有限公司			1,200	1,200	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中信建投证券有限责任公司			1,100	1,100	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中国工商银行-建信优选成长股票型证券投资基金			1,000	1,000	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中国建设银行-上投摩根成长先锋股票型证券投资基金			680	680	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中国建设银行-上投摩根双息平衡混合型证券投资基金			600	600	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金			370	370	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中国建设银行-上投摩根阿尔法股票型证券投资基金			350	350	定向增发	2008 年 2 月 5 日
全国社保基金一零九组合			400	400	定向增发	2008 年 2 月 5 日
交通银行-科瑞证券投资基金			400	400	定向增发	2008 年 2 月 5 日
全国社保基金五零二组合			300	300	定向增发	2008 年 2 月 5 日
中信实业银行-建信恒久价值股票型证券投资基金			300	300	定向增发	2008 年 2 月 5 日
全国社保基金六零一组合			200	200	定向增发	2008 年 2 月 5 日
合 计	39,150	3,000	14,100	50,250	—	—

3、证券发行与上市情况

(1) 前三年历次证券发行情况

单位：万股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量
A 股	2007 年 1 月 18 日	8.5	12,100	2008 年 2 月 5 日	12,100
A 股	2007 年 1 月 18 日	8.5	2,000	2010 年 2 月 5 日	2,000

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

公司定向增发完成后总股本为 74,100 万股,其中有限售条件的国有法人股 41,150 万股,其他有限售条件流通股 12,100 万股,无限售条件的流通股 20,850 万股。

2007 年 2 月 9 日,根据公司股权分置改革方案,北京城建集团有限责任公司持有的 3000 万股国有法人股获上市流通权。截至 2007 年 12 月 31 日,公司有限售条件的国有法人股 38,150 万股,其他有限售条件流通股 12,100 万股,无限售条件的流通股 23,850 万股。

(3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

二、股东情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		77,808				
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	52.83	391,500,000	0	381,500,000	无
中国光大银行股份有限公司-泰信先行策略开放式证券投资基金	其他	1.95	14,430,374	14,430,374	0	未知
海通-中行-FORTIS BANK SA/NV	其他	1.89	14,000,000	14,000,000	14,000,000	未知
江苏开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司	其他	1.89	14,000,000	14,000,000	14,000,000	未知
渤海证券有限责任公司	其他	1.62	12,000,000	12,000,000	12,000,000	未知
罗蒙集团股份有限公司	其他	1.62	12,000,000	12,000,000	12,000,000	未知
中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品-008C-CT001 沪	其他	1.62	12,000,000	12,000,000	12,000,000	未知
中信建投证券有限责任公司	其他	1.48	11,000,000	11,000,000	11,000,000	未知
中国工商银行-建信优选成长股票型证券投资基金	其他	1.35	10,000,000	10,000,000	10,000,000	未知
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金 (LOF)	其他	1.16	8,621,257	8,621,257	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
中国光大银行股份有限公司—泰信先行策略开放式证券投资基金	14,430,374	人民币普通股
北京城建集团有限责任公司	10,000,000	人民币普通股
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金 (LOF)	8,621,257	人民币普通股
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	7,000,000	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	6,189,145	人民币普通股
交通银行—华安创新证券投资基金	3,729,182	人民币普通股
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	3,656,749	人民币普通股
中国银行—银华优质增长股票型证券投资基金	3,504,403	人民币普通股
中国建设银行—银华核心价值优选股票型证券投资基金	3,497,092	人民币普通股
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	3,455,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	在前十名无限售条件股东中,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;大成创新成长混合型证券投资基金与大成蓝筹稳健证券投资基金同属于大成基金管理有限公司;银华优质增长股票型证券投资基金与银华核心价值优选股票型证券投资基金同属于银华基金管理有限公司;未知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《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。	

前十名股东中,公司第一大股东北京城建集团有限责任公司与其它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。未知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《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

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京城建集团有限责任公司	381,500,000	2008年2月9日	30,000,000	1、根据公司的股权分置改革方案,北京城建集团有限责任公司所持有的有限售条件的流通股股份39,150万股,其中2007年2月9日有3,000万股可获得上市流通权,2008年2月9日有3,000万股可获得上市流通权,2009年2月9日以后,城建集团持有全部股份可获得上市流通权。 2、2007年1月城建集团参与公司的定向增发,认购2,000万股,该部分股份限售期自2007年2月5日至2010年2月4日。 3、其他有限售条件的股份限售期自2007年2月5日至2008年2月4日。
			2009年2月9日	331,500,000	
			2010年2月5日	20,000,000	
2	海通—中行—FORTIS BANK SA/NV	14,000,000	2008年2月5日	14,000,000	
3	江苏开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司	14,000,000	2008年2月5日	14,000,000	
4	渤海证券有限责任公司	12,000,000	2008年2月5日	12,000,000	
5	中国人民财产保险股份有限公司—统一普通保险产品—008—CT001沪	12,000,000	2008年2月5日	12,000,000	
6	罗蒙集团股份有限公司	12,000,000	2008年2月5日	12,000,000	
7	中信建投证券有限责任公司	11,000,000	2008年2月5日	11,000,000	
8	中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	10,000,000	2008年2月5日	10,000,000	
9	中国建设银行—上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	6,800,000	2008年2月5日	6,800,000	
10	中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	6,000,000	2008年2月5日	6,000,000	

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：108,197.3 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由原来的 65.25% 变更为 52.83%，未发生质押、冻结情况。

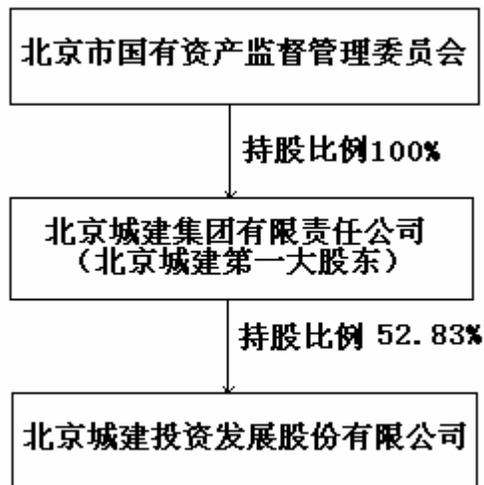
(2) 实际控制人情况

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	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	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)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
											可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
刘龙华	董事长	男	56	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
徐贱云	副董事长	男	44	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
林庆乐	董事	男	48	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
陈代华	董事 总经理	男	45	0	0	0	0	0		9.6*	0	0	0	0	否
李文	董事 副总经理	男	54	0	0	0	0	0		38.42	0	0	0	0	否
梁伟明	董事 副总经理	男	40	0	0	0	0	0		21.43	0	0	0	0	否
柴强	独立董事	男	46	0	0	0	0	0		5.13	0	0	0	0	否
徐经长	独立董事	男	42	0	0	0	0	0		5.13	0	0	0	0	否
陈行	独立董事	男	40	0	0	0	0	0		5.13	0	0	0	0	否
胡俞越	独立董事	男	47	0	0	0	0	0		5.13	0	0	0	0	否
胡美行	监事会主席	男	52	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
汤舒畅	监事	男	47	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
秘勇	监事	男	37	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
廖廷建	监事	男	48	0	0	0	0	0		24.34	0	0	0	0	否
肖红卫	监事	男	42	0	0	0	0	0		23.23	0	0	0	0	否
毛雅清	副总经理	男	41	0	0	0	0	0		21.42	0	0	0	0	否
张健	副总经理 总工程师	男	56	0	0	0	0	0		27.94	0	0	0	0	否
张财广	董事会秘书 副总经理	男	45	0	0	0	0	0		23.45	0	0	0	0	否
程丰	副总经理	男	40	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
李学富	总经济师	男	44	0	0	0	0	0		28.69	0	0	0	0	否
李莉	总会计师	女	40	0	0	0	0	0		28.16	0	0	0	0	否
窦金山	总建筑师	男	58	0	0	0	0	0		27.45	0	0	0	0	否
合计	/	/	/			/			/	285.05			/	/	/

*: 总经理陈代华先生自 2007 年 10 月起在公司领取报酬。

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

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

3、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;2002 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。

4、陈代华,2006 年 8 月至 2007 年 10 月任北京城建集团有限责任公司副总经理,2007 年 10 月至今任北京城建投资发展股份有限公司总经理、董事、党委副书记。

5、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党委书记、董事、副总经理。

6、梁伟明,2003 年 9 月至 2006 年 5 月任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 5 月至今任北京城建兴业置地有限公司董事;2006 年 6 月至今任北京大东房地产开发有限公司董事长;2006 年 7 月至今任北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理。

7、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;2002 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

8、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;2002 年 2 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

9、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;2005 年 6 月至今呼和浩特市天虹公路建设有限责任公司董事长;2002 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

10、胡俞越,2002 年 6 月任山西漳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，2006年6月至今任北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

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

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

13、秘勇, 2003年8月至2004年6月任北京城建集团有限责任公司财务部副部长; 2004年6月至今任北京城建集团有限责任公司财务部部长; 2004年10月至今任北京城建投资发展股份有限公司监事。

14、廖廷建, 2000年3月至2007年1月任北京城建投资发展股份有限公司工会主席; 2007年1月至今任北京城建投资发展股份有限公司工会主席; 2007年3月至今任北京城建投资发展股份有限公司监事。

15、肖红卫, 2002年6月至2005年3月任北京城建投资发展股份有限公司审计部副经理; 2005年3月至今任北京城建投资发展股份有限公司审计部经理; 2002年6月至今任北京城建投资发展股份有限公司监事。

16、毛雅清, 2002年11月至2006年5月任北京城建置业有限公司董事、总经理、党总支副书记; 2006年5月至今任北京城建中地房地产经纪有限公司和北京城建纵横文化传媒有限公司董事长、总经理; 2006年7月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

17、张健, 2001年8月至2004年2月任北京城建东湖房地产公司副总经理; 2004年2月至2006年4月任北京城建投资发展股份有限公司工程部经理、公司经理助理; 2006年5月至今任北京兴业置地有限公司董事; 2005年3月至今任北京汇和房地产开发有限公司董事长; 2006年7月至2007年1月任北京城建投资发展股份有限公司总工程师; 2007年1月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼总工程师。

18、张财广, 2001年4月至2005年3月任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月任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 月至今任北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理。

19、程丰, 1999 年 11 月至 2004 年 1 月任北京城建五建设工程有限公司副经理；2004 年 1 月至 2004 年 11 月任北京市人民政府奥运场馆建设指挥部办公室工程计划部部长；2004 年 12 月至 2007 年 2 月任北京市人民政府“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 月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

20、李学富, 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。

21、李莉, 2002 年 4 月至 2006 年 5 月任北京城建投资发展股份有限公司财务部经理、副总会计师；2006 年 5 月至今任北京城建投资发展股份有限公司总会计师。

22、窦金山, 2003 年 2 月至 2006 年 11 月任北京城建投资发展股份有限公司副总建筑师；2006 年 11 月至今任北京城建投资发展股份有限公司总建筑师。

二、在股东单位任职情况

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

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
刘龙华	北京金州工程技术公司	副董事长	否
刘龙华	北京五棵松文化体育中心有限公司	副董事长	否
刘龙华	国奥投资发展有限公司	副董事长	否
刘龙华	北京城建中稷实业发展有限公司	董事长	否
刘龙华	深圳中科招商创业投资有限公司	董事	否
刘龙华	深圳市中科中远创业投资有限公司	董事	否
刘龙华	北京顺城新城投资发展股份有限公司	董事	否
刘龙华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	否
刘龙华	国信证券有限公司	监事	否
徐贱云	海源环保投资公司	副董事长	否
徐贱云	北京三杰国际钢结构有限公司	副董事长	否
徐贱云	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事长	否
徐贱云	北京顺城新城投资发展股份有限公司	董事	否
徐贱云	北京长青国际老年公寓有限公司	副董事长	否
林庆乐	北京长城装饰工程有限责任公司	董事长	否
林庆乐	中关村永丰产业基地公司	副董事长	否
林庆乐	国家体育场有限责任公司	董事	否
林庆乐	北京金州工程技术公司	董事	否
林庆乐	北京市房地产交易中心有限公司	董事	否
陈代华	北京惠明置业有限公司	董事	否
陈代华	北京科技园建设股份有限公司	董事	否
陈代华	北京城建中稷实业发展有限公司	董事	否
陈代华	北京五棵松文化体育中心有限公司	董事	否
陈代华	国奥投资发展有限公司	董事	否
陈代华	北京升和房地产开发有限公司	董事	否
李文	北京城建中稷实业发展有限公司	董事	否
李文	北京城建房地产开发有限公司	董事长	否
梁伟明	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	否
梁伟明	北京城建兴华地产有限公司	董事长	否
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	是
柴强	浙江广厦股份有限公司	独立董事	是
柴强	武汉东湖高新集团股份有限公司	独立董事	是
徐经长	中国人民大学商学院会计系	副主任	是
徐经长	长盛基金管理公司	独立董事	是
陈行	北京国投公路建设发展有限公司	副总经理	是
陈行	呼和浩特市天虹公路建设有限公司	董事长	是
胡俞越	北京工商大学证券期货研究所	所长	是
胡俞越	北京工商大学经济学院	教授	否
胡俞越	山西漳泽电力股份有限公司	独立董事	是
胡俞越	上海棱光实业股份有限公司	独立董事	是
胡俞越	宁夏大元化工股份有限公司	独立董事	是
汤舒畅	北京城建房地产开发有限公司	监事长	否
李学富	重庆燕城房地产开发有限责任公司	董事长	否
李学富	重庆尚源地产开发有限责任公司	董事长	否

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	否
李学富	北京城和房地产开发有限公司	董事长	否
肖红卫	北京首都国际投资管理有限责任公司	监事	否
肖红卫	北京汇和房地产开发有限公司	监事	否
肖红卫	北京五棵松文化体育中心有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建国际工程有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	否
肖红卫	重庆燕城房地产开发有限责任公司	监事	否
毛雅清	北京城建中地房地产经纪有限公司	董事长	否
毛雅清	北京城建纵横文化传媒有限公司	董事、总经理	否
毛雅清	北京惠明置业有限公司	董事	否
张财广	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
张健	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
张健	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	否
李莉	北京城建兴华地产有限公司	董事	否
李莉	北京城和房地产开发有限公司	董事	否
李莉	北京惠明置业有限公司	监事	否
李莉	北京科技园建设（集团）股份有限公司	监事	否
李莉	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	否
胡美行	北京城建四建设工程有限公司	副董事长	否
窦金山	北京汇和房地产开发有限公司	董事	否
程丰	北京惠明置业有限公司	董事长	是

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、监事及高级管理人员情况

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
胡美行	是
汤舒畅	是
秘勇	是
程丰	是

公司董事长刘龙华、副董事长徐贱云、董事林庆乐、监事会主席胡美行、监事汤舒畅、秘勇不在公司领取报酬，均在股东单位领取报酬。公司副总经理程丰在公司下属公司北京惠明置业有限公司领取报酬。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
张健	聘任副总经理	
程丰	聘任副总经理	
窦金山	聘任总建筑师	
高登广	原副总经理	退休
廖廷建	选举职工监事	
祁恩才	原监事	职工监事改选
杨守江	原监事会主席	退休
胡美行	选举监事会主席	
王汉军	原董事、总经理	工作变动
陈代华	聘任总经理	

1、2007年2月13日，公司召开第三届董事会第九次会议，董事会聘任张健、程丰为公司副总经理，窦金山为公司总建筑师。高登广先生因退休原因不再担任公司副总经理职务。

2、2007年3月14日，公司召开职工大会，选举廖廷建为公司第三届监事会职工监事，原职工监事祁恩才不再担任监事。

3、2007年4月6日，公司召开第三届监事会第四次会议，杨守江因退休原因不再担任公司监事。

4、2007年4月26日，公司第三届监事会第五次会议，选举胡美行为公司监事会主席。

5、2007年10月25日，公司董事会第三届第十九次会议，王汉军不再担任公司董事、总经理，聘任陈代华为公司总经理。

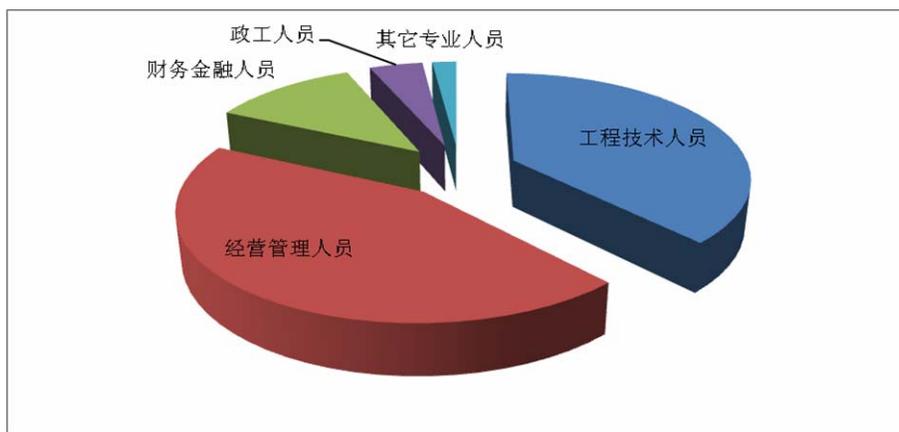
五、公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 511 人，需承担费用的离退休职工为 36 人。

员工的结构如下：

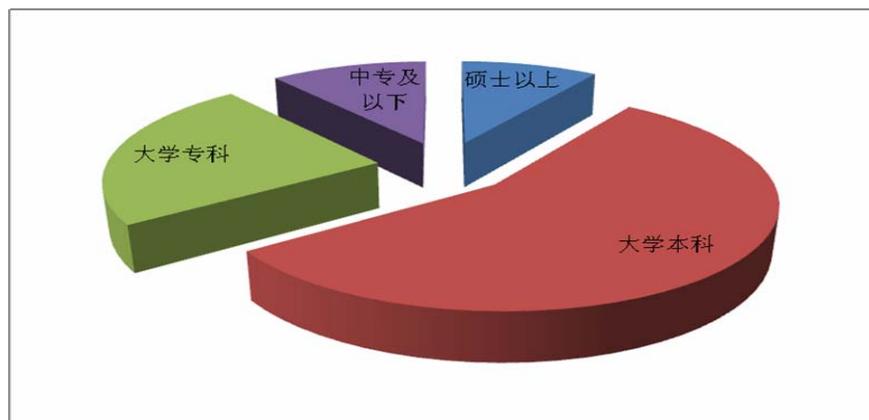
1、专业构成情况

专业类别	人数
工程技术人员	194
经营管理人员	225
财务金融人员	60
政工人员	22
其它专业人员	10



2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士以上	49
大学本科	285
大学专科	121
中专及以下	56



第六章 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、规范性文件要求，不断完善公司治理，规范运作。

报告期内，公司开展了加强公司治理专项活动。2007 年 4 月至 5 月，公司对照《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《公司章程》，对公司治理情况进行了认真梳理，找出公司治理中存在的不足，并提出整改措施，落实责任人。公司将加强公司治理专项活动自查报告在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站进行了公告，同时为方便投资者对公司专项治理活动进行监督，公司还设立了专门的电话、传真和电子邮箱，听取和收集投资者和社会公众的意见和建议。2007 年 7 月，北京证监局对公司进行了专项治理活动现场检查，并发出《监管意见书》。根据公司自查情况和监管意见，公司对存在的问题进行了认真的整改，并于 2007 年 12 月 6 日披露了《加强公司治理专项活动整改报告》。具体情况如下：

1、组建了董事会专门委员会

根据股东大会决议，公司设立战略发展和投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会。由于对专门委员会运作、人员等方面考虑不成熟，公司一直未正式组建各委员会。2007 年 10 月 25 日，经董事会审议，公司正式组建各委员会，明确了人员组成。

2、修订了信息披露事务管理制度

根据中国证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》和上海证券交易所制订的《上市公司信息披露事务管理制度指引》，公司对原有的《信息披露管理制度》和《重大事项内部报告制度》进行了修改完善，进一步细化信息披露工作的流程、强化责任，使信息披露工作更加规范有效。

3、关于人员任职问题

公司前任董事会秘书杨运成在公司的参股公司北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称“北科建”）、北京首都国际投资管理有限责任公

司（以下简称“首都国际”）和深圳中科招商创业投资有限公司（以下简称“中科招商”）任董事，并任中科招商董事长。杨运成现已不在上市公司担任任何职务，现职务为公司大股东北京城建集团有限责任公司经理助理。对此，公司于 2007 年 8 月向北科建重新推荐了董事。同时，经向集团公司了解，集团公司拟收购公司在首都国际和中科招商的股权，故公司不再改派在这两家参股公司的董事。对此，公司原计划于 2008 年 4 月底前完成整改。由于首都国际公司未能通过年检，处停业状态，目前公司暂无法实施转让。

此次开展加强公司治理专项活动，进一步促进了公司规范运作，公司以本次专项治理为契机，将在以后的工作中严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《上市公司治理准则》等法律法规，不断完善公司治理，保证上市公司独立性，加强董事会专门委员会的职能和作用的发挥，切实提高公司治理水平。

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）
徐经长	15	13	2	0
胡俞越	15	15	0	0
柴强	15	12	3	0
陈行	15	12	3	0

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》及相关法律、法规和《北京城建投资发展股份有限公司独立董事工作制度》的规定，勤勉尽责，在董事会审议议案的过程中积极发表建设性意见，并对任免董事、聘任和解聘高级管理人员、关联交易等事项发表了独立意见。

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。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，公司董事会对公司正职领导年终奖励实施延期支付制度。

五、公司内部控制制度的建立健全情况

公司致力于建立完善的内部控制体系，目前已建立起较为健全的内部控制制度，整套内部控制制度包括法人治理、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。

1、法人治理方面

公司制定了公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则，本年度组建了董事会战略发展与投资决策委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会、预算委员会等专业委员会并制定了相应的工作细则。这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

2、经营管理方面

为规范经营管理，公司制定了《房地产开发项目管理办法》、《房地产开发成本核算和管理办法》、《绩效管理暂行办法》、《内部待岗人员暂行办法》、《资金管理办法》等一系列经营管理制度，保证各项业务有章可循，规范操作。

3、财务管理方面

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，根据具体情况制定了《股份公司财务管理体系》，该财务管理体系内包括了股份公司会计政策及解释、资金管理办法及流程、成本管理办法及流程、辅助财务管理办法等一套较为完善的会计核算及财务管理制度。

4、信息披露方面

公司制订了《信息披露事务管理制度》，本年公司还对该制度进行了全面修订和完善。

5、公司设有专门审计部，配备了专职内部审计人员，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。随着公司的发展，公司将进一步完善内部审计制度，充实内部审计力量，充分发挥内部审计在内部控制检查监督方面的作用。

六、董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

北京城建投资发展股份有限公司 内部控制自我评价报告

（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）是 1998 年 9 月 4 日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作为独家发起人，以直接从事建筑业的经营性资产投入，并向社会公开发行 A 股股票，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 号和证监发字[1998]306 号文批准，本公司于 1998 年 12 月 9 日通过上海证券交易所交易系统成功地向社会公众发行了人民币普通股 8750 万股，并向五家证券投资基金配售 1250 万股，共计 10000 万股，每股发行价 8.43 元，发行后本公司总股本为 40000 万股，其中 30000 万股由北京城建集团有限责任公司持有，占总股本的 75%；10000 万股由社会公众持有，占总股本的 25%。

经中国证券监督管理委员会和上海证券交易所上证上字[1999]第 7 号《上市通知书》批准，本公司向社会公众发行的 8750 万股股票在 1999 年 2 月 3 日在上海证券交易所上市交易，向五家证券投资基金配售的 1250 万股股票于 1999 年 4 月 5 日在上海证券交易所上市交易。

公司 2000 年年度股东大会审议通过以 2000 年末总股本 40000 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股的方案，转增股份已于 2001 年 6 月 8 日上市流通，公司股本总数由年初的 40000 股增加到 60000 万股。

公司 2001 年与控股股东集团公司进行了大规模资产置换，置出资产包括原有 16 家控股子公司和两家分公司的投资权益、建筑施工类资产和负债及其占用的资金，置入资产包括集团公司拥有的原承发包公司 100%的股权、北京城建开发有限公司 31.5%的股权、大柳树房地产项目资产和现金。资产置换的标底额为 23.39 亿元。

2007 年 2 月，公司向 10 名特定投资者非公开发行了 14100 万元人民币普通股（A 股），完成定向增发后，公司总股本由原来的 60000 万股增至 74100 万股。

公司以房地产为主业，是大型专业品牌地产商，房地产开发一级资质。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）内部控制体系

1、公司章程及其规范运行情况

公司《章程》的制订、修改均经公司股东大会审议通过；公司现行有效的公司《章程》的相关内容符合《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等中国证监会和上海证券交易所的有关规定。

2、组织结构和“三会”运作情况

（1）公司内部组织结构

公司现设立了股东大会、董事会、监事会和总经理等相互约束的法人治理结构，并分别设立了包括董事会秘书部、总经理办公室、企业发展部、党委工作部、新闻中心、人力资源部、财务部、工程管理部、合约部、投资证券部、规划设计室、策划部、审计部、客户服务部、销售管理部、拓展部、工会在内的十七个业务和行政管理部门及世华水岸项目部，并拥有九个控股子公司（北京城建兴华地产有限公司、北京城和房地产开发有限责任公司、北京汇和房地产开发有限责任公司、北京城建兴业置地有限公司、北京惠明置业有限公司、北京大东房地产开发有限公司、重庆尚源地产有限公司、北京城建中地房地产经纪有限公司、北京城建纵横文化传媒有限公司）；投资参股国奥投资发展有限公司、北京五棵松文化体育中心有限公司、国信证券有限公司、深圳市中科招商创业投资有限公司、北京科技园建设股份有限公司、北京首都国际投资管理有限责任公司、北京城建国际建设有限公司。公司的各个职能部门和分支机构以及下属子公司能够按照公司制订的管理制度开展经营活动，公司在管理层的领导下开展运作。公司已形成了与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式，组织机构分工明确、职能健全清晰。

（2）“三会”运作情况

公司已建立、健全投资决策的程序与机制；建立了包括公司股东大会议事规则、公司董事会议事规则、公司监事会议事规则、独立董事制度、专门

委员会实施细则、信息披露事物管理制度、总经理工作细则等在内的公司治理制度；目前公司董事会由 10 名董事组成，其中独立董事 4 名；监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名；2007 年 10 月 25 日公司召开三届董事会十九次会议，通过组建董事会专门委员会议案。提名与薪酬委员会由 7 名董事组成，其中独立董事 4 名；战略发展与投资决策委员会由 7 名董事组成，其中独立董事 2 名；预算委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 1 名；审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名。根据公司《章程》、“三会”议事规则、各专门委员会实施细则等制度的规定，公司董事会、监事会、董事会各专门委员会依法履行的职责完备、明确。

公司能够按照有关法律法规和公司章程的规定按期召开“三会”；董事会、监事会的换届选举符合有关法律、法规和公司章程的规定；“三会”文件完备并已归档保存；所表决事项涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员均回避表决；重大投资、融资、对外担保等事项的经营及财务决策履行了公司章程和相关议事规则的程序；监事会基本能够正常发挥作用，具备一定的监督手段；董事会下设的专门委员会基本能够正常发挥作用并形成相关决策记录；“三会”决议的实际执行情况良好。

3、独立董事制度及其执行情况

公司已制定了《独立董事年报工作制度》；并根据相关新的法律法规的要求不断更新，目前公司现行有效的《独立董事年报工作制度》合法合规，其中关于独立董事任职资格、职权范围等的规定符合中国证监会的有关要求。

公司的独立董事具备履行其职责所必需的知识基础，符合证监会的有关规定，能够在董事会决策中履行独立董事职责，包括在重大关联交易与对外担保、公司发展战略与决策机制等事项上发表独立意见，发挥独立董事作用。

4、内部控制环境

公司已制定了《北京城建投资发展股份有限公司房地产开发项目管理办法》、《北京城建投资发展股份有限公司房地产开发成本核算和管理办法》、《北京城建投资发展股份有限公司房资金管理办法》、《北京城建投资发展股份有限公司绩效管理暂行办法》、《北京城建投资发展股份有限公司房地产开发项目档案管理暂行办法》、《内部待岗人员管理暂行办法》、《募集资

金管理办法》等内部管理制度，建立了包括决策程序、业务管理、绩效考核等在内的一系列较完备的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，经营层能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运作。

（1）对外投资

公司重大投资的内部控制遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。公司在《公司章程》、《北京城建投资发展股份有限公司投资管理暂行办法》、《北京城建投资发展股份有限公司投资管理实施细则》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限，制定相应的审议程序。公司指定证券投资部，负责对公司投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估，监督重大投资项目的执行进展。2007 年公司对外投资收购兴华公司持有的惠明置业有限公司 50%的股权，参加土地投标，均履行了审批程序，并按要求进行披露。

（2）对外担保

公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。公司按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，在《公司章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限，以及违反审批权限和审议程序的责任追究机制。在确定审批权限时，公司应执行《上市规则》关于对外担保累计计算的相关规定。

公司主业是房地产开发，2007 年度与银行合作为购房者提供购房担保。在担保过程中，对被担保人的经营和信誉情况进行调查，董事会对担保方的信用情况，审慎依法作出决定。

公司妥善管理担保合同及相关原始资料，及时进行清理检查，并定期与银行等相关机构进行核对，保证存档资料的完整、准确、有效。公司指派专人持续关注被担保人的情况。公司控股子公司的对外担保也是如此执行。

（3）关联交易

公司关联交易的内部控制遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不存在损害公司和其他股东的利益。并按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）

等有关规定，明确划分公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。

公司参照《上市规则》及其他有关规定，确定公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整。公司及其下属控股子公司在发生交易活动时，相关责任人通过仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，会在各自权限内履行审批、报告义务。公司审议需独立董事事前认可的关联交易事项时，相关人员第一时间通过董事会秘书将相关材料提交独立董事进行事前认可。公司在召开董事会审议关联交易事项时，会议召集人在会议表决前提醒关联董事须回避表决。公司股东大会在审议关联交易事项时，关联股东回避表决。

公司在 2007 年度发生的关联交易事项一共有三项，分别为：一是控股股东北京城建集团参与公司定向增发。二是托管北京城建房地产开发有限公司股权。三是为北京城建房地产开发有限公司购买富海中心商品房提供按揭担保，截至报告期末公司未实际提供按揭担保。三项关联交易均按程序进行决策和披露。

（4）募集资金使用

公司募集资金使用的内部控制遵循规范、安全、高效、透明的原则，遵守承诺，注重使用效益。公司建立募集资金管理制度，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。

公司对募集资金进行专户存储管理，与开户银行签订募集资金专用帐户管理协议，掌握募集资金专用帐户的资金动态，制定严格的募集资金使用审批程序和管理流程，保证募集资金按照招股说明书所列资金用途使用，按项目预算投入募集资金投资项目。并跟踪项目进度和募集资金的使用情况，确保投资项目按公司承诺计划实施。

公司于 2007 年 2 月 3 日实施完成了 2006 年度非公开发行股票方案，实际募集资金净额 116,902.26 万元，除 21,902.26 万元补充公司流动资金外，其他募集资金主要投资两个房地产项目：45,000 万元专项用于小营土地一级开发项目；50,000 万元用于世华水岸项目（原石榴庄住宅小区）的开发。

经公司 2007 年 5 月 31 日召开的三届十二次董事会审议，同意公司暂时

使用小营土地一级开发部分闲置募集资金 10,000 万元补充公司流动资金,使用期从 2007 年 6 月 1 日起至 2007 年 10 月 31 日止,到期已经归还到募集资金专用账户。公司募集资金的使用做到了专款专用,未发生擅自挪用的现象。

5、业务控制

公司自设立以来不存在因违反工商、税务、质检、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到处罚的情形;无因风险控制不力而造成重大损失的事件。

6、信息系统控制

公司已制订《信息披露事务管理制度》、《重大事项内部报告制度》及《投资者关系管理制度》。2007 年度对公司《信息披露事务管理制度》进行了全面修订,公司于 6 月 28 日第三届董事会第十三次会议对公司《信息披露事务管理制度》进行全面修改,使之日趋完善。

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

7、会计管理控制

(1) 会计机构的职责和权限

公司制订了专门的财务管理制度,并设置了财务部,负责编制公司会计核算、会计监督、资金管理等工作。

(2) 会计核算和管理

公司按照财政部发布的《企业会计准则》及其有关的补充规定,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》等管理制度,会计核算和管理的内部控制具备完整性、合理性、有效性。

8、内部控制的监督

(1) 内部审计的有关情况

公司制定了《内部审计管理办法》，对公司内部监督的范围、内容、程序都做出了明确规定，按照有利于事前、事中、事后监督的原则，对公司及下属单位的经营过程进行合规审计，提出改进建议和意见，实施过程控制专项审计。

(2) 公司治理专项活动

2007 年度，根据中国证监会关于“加强上市公司治理专项活动”的通知中自查事项，逐条对公司治理进行了深入自查，2007 年 5 月 31 日，第三届董事会第十二次会议审议通过《关于“加强上市公司治理专项活动”自查报告》。并根据北京证监局的综合评价和整改意见对公司治理整改措施进行落实。

2007 年 7 月 4--5 日，公司接受了北京监管局为期两天的专项治理活动现场检查，提出两条问题：

一是由于公司目前对专门委员会运作、人员等方面考虑尚不成熟，公司尚未正式组建各委员会。

整改落实情况：公司已于 2007 年 10 月 25 日完成了董事会各专门委员会的组建工作

二是公司前任董事会秘书杨运成现在已不在上市公司担任职务，现职务为公司大股东北京城建集团有限责任公司经理助理。经检查发现，杨运成目前在公司下属 3 家参股公司担任董事，并在其中 1 家担任法人代表。存在上市公司在人员上与股东单位不独立的情况。

整改落实情况：公司前任董事会秘书杨运成在 2006 年 6 月公司董事会换届时不再担任董事会秘书职务，目前在集团公司任经理助理兼北京城建投资管理公司经理。杨运成在担任公司董事会秘书期间，同时分管对外投资业务的副总经理，出任北京科技园建设股份有限公司（以下简称“北科建”）、北京首都国际投资管理有限责任公司（以下简称“首都国际”）和深圳市中科招商创业投资有限公司（以下简称“中科招商”）董事，并任中科招商董事长。2007 年 8 月 1 日北科建第二届董事会换届，公司重新推荐了董事，杨

运成不再担任该公司的董事。另外，经向集团公司了解，集团公司拟收购我公司在首都国际和中科招商的股权，故公司计划不再改派在这两家参股公司的董事。对此，公司原计划于 2008 年 4 月底前完成整改。由于首都国际公司未能通过年检，处停业状态，目前公司暂无法实施转让。

（三）对公司内部控制情况进行总体评价

公司通过制定和执行各项内部控制制度，公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制基本能够有效运作，公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统基本健全、有效。

对公司的法人治理结构、组织控制、业务控制、信息系统控制、会计管理控制、内部审计等作出了明确规定，保证公司内部控制系统完整，有效，保证公司规范、安全、顺畅的运行。

根据不相容职务必须分离的内部控制原则，公司在经营业务的各个环节均制定了详尽的岗位取责分工，使公司能够做到资产保管与会计相分离；经营责任与会计责任相分离；授权与执行、保管、审查、记录相分离。对于公司重大投资、关联交易、对外担保、募集资金使用等重大事项，按金额及权限分别由总经理、董事会审批或经股东大会批准，有效地控制了经营业务活动风险。

公司已建立健全并有效执行内部控制制度，保证业务活动的有效进行，保护资产的安全、完整，防止、发现和纠正错误与舞弊，为会计资料的真实、合法、完整等目标的达成提供合理的保证。

公司董事会认为，根据财政部《内部会计控制规范——基本规范（试行）》及相关具体规范，公司按照已制定的内部控制制度标准于 2007 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

北京城建投资发展股份有限公司
董事会

2008 年 4 月 1 日

审计机构的核实评价意见

内控制度自我评估报告审核评价意见

(2008)京会兴咨字第 6-13 号

北京城建投资发展股份有限公司董事会：

我们接受委托，审核了北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）董事会对 2007 年 12 月 31 日与会计报表编制相关的内控制度自我评估报告。贵公司的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，对内部控制设计的完整性、合理性及有效性进行认定。我们的责任是对贵公司内控制度自我评估报告发表审核评价意见。

我们的审核是依据《内部控制审核指导意见》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性，此外，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险，因为情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度。

我们认为，贵公司按照内部控制标准于 2007 年 12 月 31 日在所有重大方面基本保持了与会计报表相关的有效的内部控制。

本报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会北京监管局报送材料使用，不得用于其它目的。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

注册会计师：王全洲

中国·北京

注册会计师：陈新华

2008 年 4 月 1 日

第七章、股东大会情况简介

一、年度股东大会情况

公司于 2007 年 6 月 21 日召开 2006 年年度股东大会。决议公告刊登在 2007 年 6 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

二、临时股东大会情况

第 1 次临时股东大会情况：

公司于 2007 年 4 月 26 日召开 2007 年第一次临时股东大会。决议公告刊登在 2007 年 4 月 27 日的《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、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，公司在拓展土地资源、拓宽融资渠道等方面取得了突破，盈利能力显著提高，综合实力稳步提升，发展潜力逐步显现，为公司的持续发展奠定了坚实的基础。截至报告期末，公司总资产 102.16 亿元，比期初增长 43.85%，净资产 33.63 亿元，比期初增长 71.11%。

报告期内，公司营业利润 4.2 亿元，同比增长 75.9%。公司净利润 2.65 亿元，同比增长 146.07%，主要原因是公司报告期营业利润水平和对外投资收益大幅度增加。公园 2008 销售签约 10.2 万平方米，签约合同额 9.9 亿元；富海大厦实现了清盘目标，销售签约 1.5 万平方米，签约合同额 1.8 亿元。公司取得国信证券公司 5236 万元投资收益。

报告期内，公司完成开复工面积 71 万平方米，其中，新开 19.18 万平方米；实现销售签约 30 万平方米，签约合同额 36.87 亿元，同比增长 89%，但由于房地产开发周期因素影响，部分开发项目尚未达到竣工入住和确认收入条件，公司实现营业收入 15.8 亿元，同比减少 26.30%。世华国际中心 2007 年 9 月实现整售，销售签约 10.32 万平方米，签约合同额 14.5 亿元，截至报告期末已收到房款 7.25 亿元；世华水岸 2007 年 11 月开盘，销售签约 2.52 万平方米，签约合同额 3.39 亿元；世华诚合大厦 A 座、B 座、C 座销售签约 5.03 万平方米，签约合同额 6.7 亿元，截至报告期末已收到房款 1.35 亿元。随着这些项目的竣工入住和确认收入，将对公司 2008 年和未来两年的利润产生重大影响。尚源印象销售签约 3.27 万平方米，签约合同额 1.26 亿元，2008 年将为公司带来投资收益。

广渠路 36 号地完成了立项，正在进行产品定位、规划设计等前期工作。公司控股子公司北京城建兴业置地有限公司取得了北京市崇文区望坛项目，该项目建筑面积 100 余万平方米，全部为定向安置房，专用于北京市崇文区危改安置。公司与中鸿集团联合，以 17.8 亿元中标了北京市来广营 4 号地项

目，该项目地上规划建筑面积 30.67 万平方米。公司项目储备的增加为利润的持续增长提供了保障。

随着公司土地一级开发业务的壮大，与二级开发已呈联动发展态势。北苑南区正在做入市前的准备工作。小营、动感花园项目土地一级开发正在推进中。

对外投资项目对公司未来几年收益将产生重大影响。国信证券公司正在进行改制上市准备工作。国奥投资发展有限公司国奥村项目结构工程已经完成，销售状况良好，预期收益良好。五棵松文化体育中心有限公司篮球馆项目已竣工。北京城建中稷实业发展有限公司根据政府相关政策的变化正在修改长峙岛整体规划。

报告期内，公司通过定向增发募集资金 11.69 亿元，通过发行企业债券融资 5 亿元，为公司主业的发展提供了资金支持。

报告期内，公司取得了房地产开发一级资质，社会影响力稳步提高，荣获 2007 年度“中国房地产百强企业之星”、“沪深房地产上市公司地产绩优股十强”、“中国未来十年成长性蓝筹上市公司”、“全国企业文化建设先进单位”等荣誉称号。

（2）报告期内公司所处行业及市场环境情况

2007 年，全国房价大幅攀升。严重的供求不平衡、地价的上涨和宏观经济形势的向好等因素，推动了房价的上涨。这直接导致了 2007 年国家对于房地产业的宏观调控手段越来越严。2007 年一年内央行连续 6 次加息、10 次上调存款准备金率，政府直接针对房地产的调控政策就达 14 项之多，涉及房地产税收、外商直接投资、房地产信贷、土地供应管理以及廉租房等方面。

2007 年 9 月，央行与银监会联合下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，随后 12 月 11 日又下发了《补充通知》，严格个人住房贷款、房地产开发贷款管理和规范土地储备贷款管理。2007 年实施的房贷新政和从紧的货币政策，使得房地产领域的银行贷款，将被重点监管。这意味着房地产企业必须拓展多元化的融资渠道，以保证开发资金链的完善，应对节节攀升的地价和金融调控风险。

同时，国家对土地供应的监督更加严厉。国土资源部在去年 9 月提出，土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收。随之而来的，便是全国各地展开的闲置土地清理活动。闲置土地清理影响最大的是不具备开发能力或者开发能力较弱的中小公司，由此带来的是房地产行业的进一步整合。

国家的宏观调控政策，促进了房地产行业的健康发展，抑制了投机行为，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。市场环境的变化，对公司来讲，机遇大于挑战。

(3) 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。

A 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	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	157,959.20	96,178.54	39.11	-26.30	-35.03	增加 8.17 个百分点
产 品						
商品房销售	140,375.34	86,204.02	38.59	-19.29	-25.78	增加 5.37 个百分点
项目转让	12,578.30	8,784.37	30.16	78.16	67.72	增加 4.35 个百分点
房屋租赁及其他	5,005.56	1,190.15	76.22	-84.99	-95.53	减少 56.12 个百分点
合计	157,959.20	96,178.54	39.11	-26.30	-35.03	增加 8.17 个百分点

B 主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	157,959.20	-26.30

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。

(4) 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 52,435 万元，占全年采购金额的 77.81%。

报告期内，公司前五名客户合计的销售额 213,504 万元，占全年销售金额的 57.43%。

(5) 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	2007 年		2006 年		期末比期初占总资产的比重的变动数	变动原因
	金额	占总资产比重 (%)	金额	占总资产比重 (%)		
总资产	1,021,646.61	100.00	710,219.40	100.00		主要是存货和货币资金增加所致
货币资金	130,405.69	12.87	85,916.10	12.10	0.77	公司定向增发增加货币资金
应收款项	11,824.33	1.17	3,414.09	0.48	0.69	正常经营变化
投资性房地产	32,647.08	3.22	44,938.22	6.33	-3.11	正常经营变化
存货	601,613.78	59.35	365,875.26	51.52	7.84	公司新增开发项目
长期股权投资	112,307.36	11.08	116,175.93	16.36	-5.28	正常经营变化
固定资产	6,061.73	0.60	5,999.54	0.84	-0.25	正常经营变化
短期借款	135,000.00	13.32	200,000.00	28.16	-14.84	偿还银行借款
长期借款	50,000.00	4.93	50,000.00	7.04	-2.11	无变化
应付债券	48,635.84	4.74		-	4.74	公司新发行企业债券

(6) 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	2007 年	2006 年	变动金额	变动原因
营业费用	5,988.73	7,127.18	-1,138.45	公司营销费用减少
管理费用	11,551.52	12,743.62	-1,192.10	业务费用减少
财务费用	256.72	7,265.38	-7,008.66	贷款减少和利息支出资本化
所得税	10,342.41	8,941.13	1,401.28	正常经营变化

(7) 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	2007 年	2006 年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金净增加额	-20,584	-14,539	-6,045	增加项目投资
投资活动产生的现金净增加额	15,014	-4,323	19,337	取得投资收益
筹资活动产生的现金净增加额	50,060	72,107	-22,047	减少借款
现金及现金等价物的净增加额	44,490	53,245	-8,755	增加项目投资

(8) 公司主要控股子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	房地产开发经营	北苑家园、北苑南区、清河小营	65,000	249,203	25,201
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	56,620	-234
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	84,378	-64
重庆尚源地产有限公司	房地产开发经营	尚源·印象	10,000	10,018	0
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	10,362	0
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	东坝	20,000	19,655	-473
北京惠明置业有限公司	房地产开发经营	广渠路 36 号地	10,000	286,696	-235
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	75	-13
北京城建纵横文化传媒有限公司	广告代理业	广告代理	100	50	-45

2、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

从目前的房地产行业来看,机遇与挑战共存,房地产行业发展潜力巨大。我国房地产市场目前正处于高速经济发展和城市化的背景下。1981年至2006年,仅仅26年时间,我国城市化率由20%迅速跃升至43.9%;而与发达国家80%以上的城市化率相比,仍有大幅度的提升空间。未来10多年中,预计我国的城市化水平仍将保持每年1%左右的增长速度。同时,家庭结构小型化的趋势也将带来大量新增的住房需求。

从供求关系上看,未来商品住宅供应量难以满足居民需要。从新增土地供应角度看,2007年大部分城市都未能完成供地计划,而随着城市拆迁的难度不断上升,未来土地供应的能力更加不容乐观。而从存量土地利用角度看,

随着预售融资功能的不断弱化，未来存量土地的利用能力将遭遇严峻挑战。在这一背景下，市场未来的主要矛盾仍是供应不足，并不存在重大调整风险。

从政策调控角度看，未来商品住房市场的制度环境将更加明晰、稳定。2007 年 8 月，国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（24 号文），将解决城市低收入家庭的住房问题确定为调控政策的主要目标。24 号文是我国未来住房政策的纲领性文件，进一步明确了市场和政府在住房问题中各自的定位和职能。房地产市场有望获得一个更为稳定、健康的发展环境。

总体上看，未来相当长一段时间内，由于受到供求关系、宏观经济的持续向好、奥运效应、人民币升值、流动性过剩、城市发展不均衡等多重因素的影响，房价将稳步攀升。但在政府的调控下，房价涨幅可能回落，购房者将趋于理性，房价将回归内在价值。这有利于房地产业的持续健康发展。

随着宏观调控政策力度的不断加大，行业环境正在发生重要的变化：行业集中度增强，土地集约利用程度提高，房地产业更多地转向依靠整体营运能力的盈利模式。在这一转化过程中，专业优势突出、融资渠道多元、品牌效应良好、管理效能高的实力型企业将获得更为广阔的发展空间。因此，公司战略和核心竞争力将朝这些方面转变，以增强资源掌控能力和整合购并的运营能力，满足企业高效率、快节奏发展房地产业务的需要。

（2）未来公司发展机遇和挑战

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、政府支持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。行业加速整合为公司快速壮大主业提供了机遇。公司土地资源拓展力度有待进一步加大，满足公司持续发展的要求。

（3）公司 2008 年经营规划

2008 年，公司将优化发展布局，拓宽融资渠道，提高企业的核心竞争力，注重运作效率，实现股东、员工和客户的价值统一。计划房屋开复工面积 130 万平方米，其中新开工 70 万平方米。

进一步完善发展战略。在发展布局上，以北京为大本营，发挥资源优势；在外埠，重点在长三角地区、重庆地区、环渤海地区和其它有发展潜力的二、

三线城市拓展项目，实现跨区域发展。在发展节奏上，统筹谋划，实现项目拓展同资金运营、土地储备与开发节奏之间的平衡。在发展管控模式上，明确母子公司各自的功能定位和分工，发挥各自优势，实现公司总部与控股子公司的战略协同，共同发展。

2008 年，公司将加大政策研究力度，密切关注宏观调控给市场带来的影响，多渠道拓展土地资源。一是进行土地一级开发，实现一二级开发联动发展。二是通过收购公司股权的方式获取土地资源。三是谨慎、稳妥地参与市场竞争，通过招、拍、挂的方式获取土地资源。计划实现新增土地储备超过 100 万平方米。

预计公司 2008 年资金需求约 103 亿元。公司将进一步拓宽融资渠道，满足资金需求。一是加大销售力度，加大经营性现金流入，全年计划实现商品房销售回款 53 亿元；二是盘活存量资产，提高资产变现速度，加快广渠路 36 号地、来广营 4 号地等项目开发速度，收回惠明公司和世纪鸿城公司股东借款 10 余亿元；三是与银行建立良好的银企关系，继续做好银行贷款工作；四是根据公司发展需要进行一定额度的直接融资。

世华国际中心 2008 年 4 月底之前实现竣工交付，世华诚合大厦年底竣工。公园 2008 项目除 105#、106#外，其余栋号年底竣工。世华水岸年底竣工。年内实现来广营 4 号地、广渠路 36 号地等项目的开工建设。望坛项目年内启动拆迁工作。

2008 年，公司将从提高投资管理能力、总部的管理能力、二级公司的管理能力和整合社会资源的能力等方面增强企业的核心竞争力。从完善制度和流程体系、切实提高执行力、完善激励与约束机制等方面提升管理效率。从提高盈利能力，为股东创造价值；拓宽员工发展渠道，让员工在企业发展中实现个人价值；以客户为导向，为客户创造价值等方面，实现股东、员工和客户价值的统一，促进企业和谐发展。

（4）未来发展风险因素以及采取的对策和措施

A 政策风险。随着一系列宏观调控政策的出台，宏观调控效应将逐步显现，房地产行业将加速洗牌。为降低政策风险，公司将确保主导产品的开发方向与国家宏观调控的方向相适应。

B 市场风险。购房者的购买行为将更加理性，竞争将更趋激烈。为此，公司将适应新的市场变化，不断提高产品的研发能力，提高产品的市场竞争力。

C 财务风险。紧缩的金融政策可能给公司带来一定的财务风险。对此，公司将通过加大销售回款的力度、加强资金的流向控制、提高资金使用效率、避免资金沉淀、拓宽融资渠道、提高资产的变现速度等多种方式予以防范。

二、公司投资情况

报告期内公司投资额为 61,082 万元，比上年增加 42,213 万元，增加的比例为 223.72%。

被投资的公司情况：

被投资的公司名称	主要经营 活动	占被投资公司权 益的比例 (%)	备 注
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	93.85	注册资本金 6.5 亿元，报告期内公司增资 4.5 亿元，本次增资后出资额为 6.1 亿元，增资后公司股权比例由 80% 增加到 93.85%。
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，报告期内公司按期完成第二笔出资，公司实际投入第二笔注册资本金 7000 万元，控股子公司北京城建兴华地产有限公司实际投入第二笔注册资本金 3000 万元，该笔出资完成后该公司注册资本金已全部到位，公司合计占该公司股权 100%。
北京惠明置业有限公司	房地产开发经营	50	注册资本 1 亿元，报告期内公司出资 5000 万元投资设立该公司，占该公司 50% 股权。
北京汇和房地产开发有限公司	房地产开发经营	100	注册资本 2980 万元，报告期内公司以 1057 万元收购该公司 5% 股权，收购完成后公司持有该公司 100% 股权。
北京城建纵横文化传媒 有限公司	广告代理业	75	注册资本 100 万元，报告期内公司出资 25 万元收购该公司 30% 股权，收购完成后公司持有该公司 75% 股权。

1、募集资金使用情况

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金 116,902.26 万元，已累计使用 78,118.15 万元，其中本年度已使用 78,118.15 万元，尚未使用 39,299.18 万元。尚未使用募集资金全部存放于募集资金专户。

公司募集资金的使用做到了专款专用，未发生擅自挪用的现象，尚未使用的募集资金 39,299.18 万元（含同期利息）全部存放于银行募集资金专用

帐户内，将随着项目的后续开发按计划全部投入。

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
小营土地一级开发项目	45,000	否	9,131.3	5,563	报告期内本项目尚未取得收益。	否	是
世华水岸项目	50,000	否	47,084.59	15,416.25	报告期内本项目尚未取得收益。	是	是
补充流动资金	21,902.26	否	21,902.26	0	0	是	是
合计	116,902.26	/				/	/

(1) 小营土地一级开发项目

项目拟投入 45,000 万元，实际投入 9,131.3 万元，由于受《物权法》出台及小营周边商品房价格不断攀升的影响，小营土地一级开发项目的拆迁难度加大，较计划进度有所后延。截止报告期末已拆公建面积约 70%，民宅面积约 48%，目前公司正采取措施，加大拆迁力度。

(2) 世华水岸项目

项目拟投入 50,000 万元，实际投入 47,084.59 万元，符合计划进度。

(3) 补充流动资金

项目拟投入 21,902.26 万元，实际投入 21,902.26 万元，已投入完毕。

3、非募集资金项目情况

(1) 北苑家园

公司出资 636,416 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。该项目是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 69 亿元。

(2) 世华国际

公司出资 67,358 万元投资该项目，项目正处于建设阶段。项目已签订整体销售合同，合同总价为 14.25 亿元，预计未来将为公司带来较大收益。

(3) 花市枣苑

公司出资 175,024 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。项目销售所取得的收益为公司利润来源之一，截至报告期末已取得销售收入 18 亿元。

(4) 尚源·印象

公司出资 7,936 万元投资该项目，项目正处于建设阶段。

(5) 广渠路 36 号地

公司出资 285,556 万元投资该项目，项目尚未正式开工建设。

(6) 动感花园

公司出资 9,860 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

三、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

1、会计政策变更

本公司 2007 年 1 月 1 日前执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，根据财政部“财会[2006]3 号”文的规定，自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则(以下简称“新会计准则”)。本公司根据中国证监会《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)、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》及《企业会计准则解释第 1 号》(财会【2007】14 号)的有关规定，确认 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，以此为基础并结合公司的具体情况，分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和《企业会计准则解释第 1 号》对上年利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，调整编制可比期间的利润表和资产负债表，其中：

(1) 对照相关规定，本公司涉及的 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数的调整事项如下：

①母公司调整数

A、递延所得税资产和递延所得税负债：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更的累计影响数为 42,184,450.21 元，本公司调增了 2007 年年初留存收益，其中盈余公积调增了 5,154,226.04 元，年初未分配利润调增了 37,030,224.17 元。

B、长期股权投资：本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于同一控制下企业合并形成的对北京城建兴华地产有限公司的长期股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日尚未摊销完毕的余额 9,100,714.11 元全额冲销，并调增了 2007 年年初留存收益，其中盈余公积调增了 1,470,115.35 元，年初未分配利润调增了 7,630,598.76 元。

本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日已经摊销的金额 29,823,036.04 元（其中：北京汇和房地产开发有限公司 7,102,363.58 元，北京城和房地产开发有限责任公司 22,720,672.46 元）全部冲回，并调增了 2007 年年初留存收益，其中盈余公积调增了 4,060,372.27 元，年初未分配利润调增了 25,762,663.77 元。

本公司对在首次执行日之前已经持有的对子公司的长期股权投资改按成本法核算，冲减了长期股权投资 209,735,826.65 元（其中：北京城建兴华地产有限公司-207,563,381.18 元，北京汇和房地产开发有限公司 2,824,958.14 元，北京城建兴业置地有限公司 2,287,388.77 元，北京城建中地房地产经纪有限公司 750,000.00 元，北京城和房地产开发有限责任公司 -8,034,792.38 元），并调减了 2007 年年初资本公积和留存收益，其中，资本公积冲减了 2,479,515.19 元，盈余公积冲减了 28,050,871.79 元，年初未分配利润冲减了 179,205,439.67 元。

②合并报表调整数

A、递延所得税资产和递延所得税负债：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更的累计影响数为 49,399,119.83 元（其中：母公司 42,184,450.21 元，北京城建兴华地产有限公司 1,537,365.29 元，北京汇和房地产开发有限公司 2,521,937.07 元，北京城建兴业置地有限公司 1,078,340.42 元，北京城建中地房地产经纪有限

公司 623,667.00 元，北京城和房地产开发有限责任公司 1,453,359.84 元），本公司调增了 2007 年年初留存收益和少数股东权益，其中盈余公积调增了 5,154,226.04 元，年初未分配利润调增了 43,283,347.01 元，少数股东权益调增了 961,546.78 元。

B、长期股权投资：本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于同一控制下企业合并形成的对北京城建兴华地产有限公司的长期股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日尚未摊销完毕的余额 9,100,714.11 元全额冲销，调增了 2007 年年初留存收益，其中盈余公积调增了 1,470,115.35 元，年初未分配利润调增了 7,630,598.76 元。

本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日已经摊销的金额 18,677,398.44 元（其中：北京汇和房地产开发有限公司 7,102,363.58 元，北京城和房地产开发有限责任公司 11,575,034.86 元）全部冲回，并调增了 2007 年年初留存收益，其中盈余公积调增了 4,060,372.27 元，年初未分配利润调增了 14,617,026.17 元。

本公司对在首次执行日之前已经持有的对子公司的长期股权投资改按成本法核算，此项会计政策变更调减了 2007 年年初盈余公积 28,050,871.79 元，调增了 2007 年年初未分配利润 27,690,871.79 元。

C、少数股东权益：本公司 2006 年 12 月 31 日按照原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，新会计准则下计入所有者权益；子公司按照新会计准则的规定确认递延所得税资产调增了少数股东权益 961,546.78 元。上述两项合计增加 2007 年年初所有者权益 114,176,460.90 元。

以上调整参见下表：

2007 年 1 月 1 日所有者权益差异调节表

序号	资产负债表项目	合并数	母公司数
1	2006 年 12 月 31 日所有者权益合计(原会计准则)	1,889,662,190.63	1,919,777,563.59
2	追溯调整项目影响合计数	190,032,146.50	-128,627,626.29
	其中：资本公积		-2,479,515.19
	盈余公积	-17,366,158.13	-17,366,158.13
	未分配利润	93,221,843.73	-108,781,952.97
	少数股东权益	114,176,460.90	
3	2007 年 1 月 1 日所有者权益合计(新会计准则)	2,079,694,337.13	1,791,149,937.30

(2) 对照相关规定，本公司涉及的 2006 年度利润表的调整事项如下：

① 母公司调整数

A、投资收益：本公司对子公司长期股权投资由权益法核算变更为成本法核算，此项会计政策变更减少本公司 2006 年度净利润 54,590,000.95 元。

B、所得税费用：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更增加 2006 年度净利润 23,468,830.01 元。

② 合并报表调整数

A、投资收益：本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日已经摊销的金额全额冲回，此项会计政策变更增加本公司 2006 年度净利润 5,329,592.34 元。

B、所得税费用：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更增加 2006 年度净利润 24,088,280.00 元，增加 2006 年度少数股东损益 166,520.13 元。

C、少数股东损益：本公司 2006 年度按照原会计准则编制的合并报表中子公司少数股东损益为 39,718,305.87 元，新会计准则下计入净利润；子公司按照新会计准则的规定确认递延所得税资产调增了少数股东损益 166,520.13 元。上述两项合计增加 2006 年度净利润 39,884,826.00 元。

D、未确认投资损失：本公司 2006 年度按照原会计准则编制的合并报表中未确认投资损失为 115,144.69 元，新会计准则下计入净利润，由此减少 2006 年度净利润 115,144.69 元。

以上调整参见下表：

2006 年度净利润差异调节表

序号	利润表项目	合并数	母公司数
1	2006 年度净利润（原会计准则）	78,344,997.30	72,005,464.17
2	追溯调整项目影响合计数	69,187,553.65	-31,121,170.94
	其中：投资收益	5,329,592.34	-54,590,000.95
	所得税费用	24,088,280.00	23,468,830.01
	少数股东损益	39,884,826.00	
	未确认投资损失	-115,144.69	
3	2006 年度净利润（新会计准则）	147,532,550.95	40,884,293.23

2、会计估计变更

本公司报告期内无会计估计变更事项发生。

3、会计差错更正

本公司报告期内无会计差错更正事项发生。

四、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 2007 年 2 月 1 日召开第三届董事会第八次会议。决议公告刊登在 2007 年 2 月 3 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(2) 公司于 2007 年 2 月 13 日召开第三届董事会第九次会议。决议公告刊登在 2007 年 2 月 15 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(3) 公司于 2007 年 4 月 9 日召开第三届董事会第十次会议。决议公告刊登在 2007 年 4 月 11 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(4) 公司于 2007 年 4 月 26 日召开第三届董事会第十一次会议。决议公告刊登在 2007 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(5) 公司于 2007 年 5 月 31 日召开第三届董事会第十二次会议。决议公

告刊登在 2007 年 6 月 1 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(6) 公司于 2007 年 6 月 28 日召开第三届董事会第十三次会议。决议公告刊登在 2007 年 6 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(7) 公司于 2007 年 7 月 6 日召开第三届董事会第十四次会议，关于参加丰台区宋家庄 38 号项目投标的议案、关于公司向民生银行总行营业部申请三亿元信用借款的议案。

(8) 公司于 2007 年 7 月 30 日召开第三届董事会第十五次会议，关于参加朝阳区常营乡 B2 组团两限房项目投标的议案、关于公司向广发银行北京黄寺支行申请三亿元信用借款的议案。

(9) 公司于 2007 年 8 月 9 日召开第三届董事会第十六次会议。决议公告刊登在 2007 年 8 月 11 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(10) 公司于 2007 年 9 月 19 日召开第三届董事会第十七次会议。决议公告刊登在 2007 年 9 月 20 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(11) 公司于 2007 年 10 月 8 日召开第三届董事会第十八次会议，关于参加北京市通州区半壁店大街 25 号两限房项目投标的议案。

(12) 公司于 2007 年 10 月 25 日召开第三届董事会第十九次会议。决议公告刊登在 2007 年 10 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(13) 公司于 2007 年 12 月 5 日召开第三届董事会第二十次会议。决议公告刊登在 2007 年 12 月 6 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

(14) 公司于 2007 年 12 月 10 日召开第三届董事会第二十一次会议，关于参加北京市门头沟新城冯村地区（一期）项目用地竞买的议案、关于参加北京市朝阳区来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融（4 号地）项目投标的议案。

(15) 公司于 2007 年 12 月 27 日召开第三届董事会第二十二次会议。决议公告刊登在 2007 年 12 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 经 2007 年第一次临时股东大会审议通过，公司修改了《公司章程》。

(2) 经 2007 年第一次临时股东大会审议通过，报告期内公司发行了伍

亿元人民币公司债券。

(3) 经 2006 年年度股东大会审议通过，公司继续聘用北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司 2007 年度审计机构。

(4) 经 2006 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 3705 万元（含税），不进行资本公积转增资本。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

(1) 2007 年 10 月 25 日经公司第三届董事会第十九次会议审议通过，设立董事会审计委员会；

(2) 公司审计委员会工作主要集中在 2007 年年度审计工作。形成了《审计委员会关于北京兴华会计师事务所有限公司 2007 年度审计工作的总结报告》，按照中国证监会《关于做好上市公司 2007 年度报告及相关工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉（2007 年修订）》的有关要求，审计委员会对北京兴华会计师事务所有限责任公司（以下简称“会计师事务所”）2007 年度审计工作总结如下：

A 确定总体审计计划和审阅公司编制财务会计报表。

在会计师事务所正式进场审计前，公司总会计师向公司审计委员会汇报了 2007 年度报告披露时间安排和年报工作计划，经审计委员会与公司会计师事务所协商，确定了公司 2007 年审计工作安排。审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表并出具书面审阅意见。

B 会计师事务所正式进场开始审计工作。

2008 年 1 月 21 日，会计师事务所审计工作组正式进场开始审计工作。在审计期间，审计委员会要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所及时向审计委员会予以反馈。

C 会计师事务所出具初步审计意见，审计委员会审阅财务会计报表，形成书面意见。

2008 年 3 月 24 日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司

初步审计意见，审计委员会经与公司总会计师、会计师事务所分别独立沟通后，审阅了出具初步审计意见后的财务会计报表，并出具了书面审阅意见。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2007 年度报告。

D 公司 2007 年度财务报表的审计报告定稿。

2008 年 4 月 1 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉（2007 年修订）》和公司的有关要求出具了相关报告，公司经营层编制了 2007 年年度报告及报告摘要。

E 审计委员会于 2008 年 4 月 1 日将相关报告提交董事会审议。

至此，公司 2007 年度审计工作圆满完成。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬委员会对 2007 年年度公司高级管理人员的薪酬进行了审核，认为：公司 2007 年年度高级管理人员的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。

公司目前尚未建立股权激励机制，薪酬委员会将推动管理层不断完善内部激励与约束机制，逐渐建立起规范的激励体系。公司股权激励计划将依据相关法律法规，并按照政府有关部门的要求尽快出台。

五、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 2007 年母公司实现净利润 212,635,170.33 元，根据《公司章程》规定，按净利润的 10%提取法定盈余公积金 21,263,517.03 元，年末可供股东分配的利润共计 480,335,408.06 元。本年度拟以总股数 74,100 万股为基数，每 10 股分派现金股利 1 元（含税），预计支付红利 7,410 万元，不进行资本公积转增资本。

第九章 监事会报告

一、监事会的工作情况

2007 年监事会按照法律法规和公司章程的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。监事会共召开四次会议，并列席了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。

1、2007 年 4 月 6 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第三届监事会第四次会议，会议由监事长杨守江主持。会议审议通过了以下议案：公司 2006 年年度报告及摘要、2006 年监事会工作报告、关于提请股东大会选举胡美行为公司监事的议案、关于杨守江不再担任公司监事的议案。有关决议公告刊登于 2007 年 4 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2007 年 4 月 26 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第三届监事会第五次会议，会议由监事汤舒畅主持。会议审议通过了以下议案：2007 年第一季度报告、关于选举胡美行为监事会主席的议案。有关决议公告刊登于 2007 年 4 月 27 日《中国证券报》、《上海证券报》。

3、2007 年 8 月 8 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第三届监事会第六次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2007 年半年度报告及摘要。

4、2007 年 10 月 24 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第三届监事会第七次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2007 年第三季度报告。有关决议公告刊登于 2007 年 10 月 27 日《中国证券报》、《上海证券报》。

二、监事会对公司 2007 年度工作的意见

1、2007 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 2007 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，公司非公开发行 1.41 亿股 A 股，实际募集资金净额 116,902.26 万元，除 21,902.26 万元补充公司流动资金外，其他募集资金主要投资两个房地产项目：45,000 万元专项用于小营土地一级开发项目；50,000 万元用于世华水岸项目的开发。公司对募集资金进行专户储备管理，与开户银行签订募集资金专用账户管理协议，掌握募集资金专用账户的资金动态，制定严格的募集资金使用审批程序和管理流程，保证募集资金按照招股说明书所列资金用途使用，按项目预算投入募集资金投资项目，并跟踪项目进度和募集资金的使用情况，确保投资项目按公司承诺计划实施。

经公司 2007 年 5 月 31 日召开的三届十二次董事会审议，同意公司暂时使用小营土地一级开发部分闲置募集资金 10,000 万元补充公司流动资金，使用期从 2007 年 6 月 1 日起至 2007 年 10 月 31 日止，到期已经归还到募集资金专用账户。

公司募集资金的使用做到了专款专用，未发生擅自挪用的现象。

4、报告期内，公司将所持北京赛迪时代信息产业股份有限公司 41.1% 的股权全部转让给赛迪信息产业（集团）有限公司，该股权转让交易价格合理，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。

5、报告期内，公司托管控股股东北京城建集团有限责任公司持有的北京城建房地产开发有限公司 100% 股权，该托管事项公平合理，不存在损害公司及非关联股东利益的情形，有利于解决同业竞争问题，有利于公司的发展。

第十章 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

2005 年 3 月，公司向北京市第二中级人民法院起诉北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让款及逾期违约金，2005 年 11 月 25 日取得一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款 6,850 万元及逾期付款违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用 39 万元，该两公司不服判决上诉至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于 2006 年 3 月 20 日开庭审理，2006 年 12 月 4 日宣布判决结果，维持一审原判。两公司不服北京市高级人民法院判决，向最高人民检察院申诉。在最高人民检察院的调解见证下，为尽快化解诉讼纠纷、收回股权转让款，公司于 2007 年 4 月 12 日与上述两公司达成和解协议。截至报告日，公司已按照和解协议的约定如期收到股权转让款 5,480 万元，尚有 1,370 万元尚未收回。

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) 2007 年 8 月 6 日，本公司与北京中稷汇和投资管理有限公司签订了股权转让协议，公司以 1,057 万元的价格收购北京中稷汇和投资管理有限公司所持有北京汇和房地产开发有限公司 5% 的股权。截至报告期末，公司已

支付全部股权转让款，工商变更手续已办理完毕。此次股权收购使北京汇和房地产开发有限公司成为本公司的全资子公司。

(3) 2007 年 5 月 31 日，公司收购了控股子公司北京城建兴华地产有限公司持有的北京惠明置业有限公司 50% 股权的议案，以惠明置业注册资本 10,000 万元为依据，确定收购价格为 5,000 万元及其对应利息（指该出资到股权交易日应计付的资金成本）。报告期内公司已完成股权转让协议签署及工商变更工作，收购所涉及的债权债务已全部清理完毕。该项收购完成后公司将对北京惠明置业有限公司实施直接控制。

(4) 2007 年 7 月 23 日，公司以 500 万元的价格收购（即按原始出资收购）公司全资子公司北京汇和房地产开发有限公司持有的重庆尚源地产有限公司 5% 股权。截至报告期末，工商变更手续已办理完毕，收购价款尚未支付。该项收购完成后公司将持有重庆尚源地产有限公司 100% 股权。

2、出售资产情况

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

(2) 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。截至报告期末，已收到转让价款 33,466 万元人民币，已办理完成产权变更。

(3) 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，该项资产帐面价值为人民币 18,944 万元，出售金额为人民币 21,196.81 万元。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告期末，公司已收到房款人民币 8,613.49 万元。按照合同约定，公司将于收讫全部房款后再行

办理产权过户手续。

(4) 2007 年 7 月 3 日，公司向赛迪信息产业(集团)有限公司转让所持有北京赛迪时代信息产业股份有限公司 41.1%的股权，股权转让价款为 5,000 万元，报告期内公司已收到全部股权转让款，办理完工商变更手续。

(5) 2007 年 9 月 21 日，公司的全资子公司北京汇和房地产开发有限公司与上海复地投资管理有限公司签署了《“世华国际中心”项目整体销售合同》，合同标的额为人民币 14.50 亿元。按照合同约定，截至报告期末，已收到项目销售款 7.25 亿元。该项目的整体销售将加快公司资金回笼。

(6) 2007 年 12 月 20 日，公司向凯德（天津）有限公司转让所持有的北京升和房地产有限公司 15%股权，股权转让价格为 3,678.92 万元，本次转让价格的确定依据是市场价格。截至报告期末，公司已收到股权转让价款 150 万元，尚未办理工商变更手续。

三、报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

(1) 购买商品、接受劳务的重大关联交易

单位:万元 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	53,235.56	53,235.56	79.00	按实际完成工程量现金结算	53,235.56
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	661.56	661.56	66.87	现金结算	661.56

(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
北京城建集团有限责任公司	受托管理其控股子公司北京城建房地产开发有限公司股权	协商价格	155.63	155.63	100	现金结算	155.63

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
北京城建集团有限责任公司	母公司			31,147.90	0
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			63.00	1,221
北京城建房地产开发有限公司	母公司的全资子公司			505.93	1,251.76
合计	/			31,716.83	2,472.76

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) 2006 年度，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，本期已清偿完毕。

(2) 公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元，报告期内计提资金使用费 84 万元，实际支付 63 万元。

(3) 公司租赁北京城建房地产开发有限公司房屋作为办公用房，期末有尚未缴纳房租 1,251.76 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借款 3 亿元及利息 1147.90 万元已全部偿还完毕，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，公司欠北京城建房地产开发有限公司房租将逐步支付。

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和房屋租赁费用。

四、托管情况

北京城建集团有限公司将北京城建房地产开发有限公司 100% 股权托管的期限为 2008 年 7 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日，托管费为 155.63 万元。托管费的确定依据是在托管期内，托管收入按开发公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，向北京城建房地产开发公司收取。报告期内公司确

认 2007 年下半年托管收益 155.63 万元。该事项已于 2007 年 6 月 1 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

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、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

九、其他重大合同

1、2007 年 2 月 28 日，本公司控股子公司北京城建兴业置地有限公司与北京中合信房地产开发有限公司签订了《东坝三岔河南仓库合作协议书》，标的额为前期工作补偿款 7,757.60 万元，截至报告期末，已支付前期补偿款 6,757.60 万元。

2、2007 年 2 月 28 日，本公司控股子公司北京城建兴业置地有限公司与北京市造纸包装公司、北京中合信房地产开发有限公司签订了《东坝三岔河南仓库转让合同》，合同总价 6,132.50 万元，截至报告期末，已支付合同款 2,044 万元，并已完成过户手续，取得土地证及地上房屋产权证。

十、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项股改承诺及履行情况：

公司原非流通股股东北京城建集团有限责任公司股权分置改革中承

诺：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。

2007 年 2 月 9 日公司的原非流通股股东北京城建集团有限责任公司第一次安排的有限售条件的流通股 3000 万股上市流通已上市流通，2008 年 2 月 13 日第二次安排有限售条件的流通股 3000 万股已上市流通，年初至报告期末北京城建集团有限责任公司通过二级市场累计减持了 2000 万股。

2、发行时所作承诺及履行情况：

2007 年 1 月公司非公开发行 A 股 14100 万股，在本次发行过程中公司股东北京城建集团有限责任公司承诺其所认购的 2000 万股限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2010 年 2 月 4 日，其他参与增发的有限售条件的股份限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2008 年 2 月 4 日。

公司股东北京城建集团有限责任公司在非公开发行过程中所认购的 2000 万股仍在限售期内，其他有限售条件的股份已于 2008 年 2 月 5 日上市流通。

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任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，拟支付其 2007 年度审计工作的费用共约 55 万元。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 2 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	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
国信证券有限责任公司	12,740	9,800	4.9	12,740	5,237	5,237	长期股权投资	股权认购

2、其他重大事项的说明

根据北京城建投资发展股份有限公司第三届二十一次董事会决议，公司与北京中鸿房地产开发集团有限公司联合参加了北京市朝阳区来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融(4号地)项目(用地性质为住宅及居住公共服务设施,土地面积 319,958.271 平方米,规划建筑面积 306,701.861 平方米)投标,并于 2007 年 12 月 24 日收到中标通知书,中标价为人民币 17.8 亿元,公司承担 9.79 亿元,截至报告期末公司支付土地投标款 1.8 亿元。

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
关于 2006 年度非公开发行 A 股股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《中国证券报》C007 《上海证券报》D41	2007 年 1 月 19 日	www.sse.com.cn
关于土地增值税清算管理有关问题通知对公司影响事宜的公告	《中国证券报》C007 《上海证券报》D41	2007 年 1 月 19 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》B18 《上海证券报》17	2007 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
2006 年非公开发行股票发行情况及股份变动报告书	《中国证券报》B18 《上海证券报》17	2007 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》C002 《上海证券报》封 6	2007 年 2 月 6 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》C006 《上海证券报》D8	2007 年 2 月 15 日	www.sse.com.cn
诉讼判决事项公告	《中国证券报》C006 《上海证券报》D8	2007 年 2 月 15 日	www.sse.com.cn
关于更换职工监事的公告	《中国证券报》B01 《上海证券报》D28	2007 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
重大事项公告	《中国证券报》B12 《上海证券报》D100	2007 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》C009 《上海证券报》D16	2007 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn
第三届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》C009 《上海证券报》D16	2007 年 4 月 11 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
关于召开 2007 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》C009 《上海证券报》D16	2007 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn
诉讼判决事项进展公告	《中国证券报》C004 《上海证券报》D96	2007 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》C009 《上海证券报》D81	2007 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
2007 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C006 《上海证券报》D46	2007 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》C006 《上海证券报》D46	2007 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
第三届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》C006 《上海证券报》D46	2007 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》C005 《上海证券报》168	2007 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》27	2007 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》C009 《上海证券报》D11	2007 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
关于召开 2006 年年度股东大会的通知	《中国证券报》C009 《上海证券报》D11	2007 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
关于股价异常波动的公告	《中国证券报》C009 《上海证券报》D11	2007 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
关联交易公告	《中国证券报》C008 《上海证券报》24	2007 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
关于董事会决议及加强公司治理专项活动自查报告的公告	《中国证券报》B09 《上海证券报》D16	2007 年 6 月 20 日	www.sse.com.cn
2006 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》C005 《上海证券报》D20	2007 年 6 月 22 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》C021 《上海证券报》D40	2007 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn
关于转让所持北京赛迪时代信息产业股份有限公司股权的公告	《中国证券报》C009 《上海证券报》D17	2007 年 7 月 10 日	www.sse.com.cn
2006 年度分红派息实施公告	《中国证券报》D032 《上海证券报》D8	2007 年 8 月 7 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第十七次会议决议公告	《中国证券报》D005 《上海证券报》D20	2007 年 9 月 20 日	www.sse.com.cn
重大合同公告	《中国证券报》D005 《上海证券报》D16	2007 年 9 月 25 日	www.sse.com.cn
重大合同履行公告	《中国证券报》D004 《上海证券报》D11	2007 年 10 月 11 日	www.sse.com.cn
2007 年第三季度业绩预增公告	《中国证券报》D009 《上海证券报》D6	2007 年 10 月 17 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第十九次会议决议公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》17	2007 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
第三届监事会第七次会议决议公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》17	2007 年 10 月 27 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
为北京城建房地产开发有限公司提供按揭担保的公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》17	2007 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
业绩预增公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》17	2007 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
关于发行 2007 年公司债券情况的公告	《中国证券报》C12 《上海证券报》D20	2007 年 11 月 28 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十次会议决议公告	《中国证券报》C12 《上海证券报》D8	2007 年 12 月 6 日	www.sse.com.cn
关于完成北京赛迪时代信息产业股份有限公司股权转让的公告	《中国证券报》C12 《上海证券报》D9	2007 年 12 月 13 日	www.sse.com.cn
关于竞得北京朝阳区来广营乡清河营村住宅项目用地的公告	《中国证券报》D005 《上海证券报》D17	2007 年 12 月 25 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十二次会议决议公告	《中国证券报》C004 《上海证券报》401	2007 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn

第十一章 财务会计报告

公司 2007 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王全洲、陈新华审计，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

(2008)京会兴审字第 6—12 号

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“贵公司”)财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

(一) 管理层对财务报表的责任

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

(二) 注册会计师的责任

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

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

的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况，2007 年度的经营成果、股东权益变动情况和现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：王全洲

中国·北京

中国注册会计师：陈新华

2008 年 4 月 1 日

二、财务报表

资产负债表

2007 年 12 月 31 日

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	注释	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产:					
货币资金	1	1,304,056,896.22	746,521,191.38	859,160,971.62	773,173,717.64
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	2	118,243,335.78	21,708,360.00	34,140,893.00	27,920,880.00
预付款项	3	479,057,820.35	122,018,653.47	541,533,181.58	150,587,559.63
应收利息	4	400,000.00	-	400,000.00	
应收股利			69,772,000.52		
其他应收款	5	547,708,726.05	2,262,397,836.47	224,698,411.87	1,732,436,006.57
买入返售金融资产					
存货	6	6,016,137,781.71	1,033,988,711.67	3,658,752,647.18	799,579,508.65
一年内到期的非流动资产	7	26,628,966.79	26,628,966.79		
其他流动资产					
流动资产合计		8,492,233,526.90	4,283,035,720.30	5,318,686,105.25	3,483,697,672.49
非流动资产:					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款	8	63,821,705.42	63,821,705.42		
长期股权投资	9	1,123,073,623.29	2,175,532,021.27	1,161,759,283.95	1,629,572,890.99
投资性房地产	10	326,470,825.32	32,525,908.49	449,382,161.40	188,254,926.73
固定资产	11	60,617,319.29	3,044,562.34	59,995,438.14	2,897,262.94
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	12	58,220,507.98		48,908,978.99	
长期待摊费用	13	819,388.88		789,665.13	
递延所得税资产	14	91,209,240.24	50,755,329.52	62,672,370.93	55,457,701.31
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,724,232,610.42	2,325,679,527.04	1,783,507,898.54	1,876,182,781.97
资产总计		10,216,466,137.32	6,608,715,247.34	7,102,194,003.79	5,359,880,454.46

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

资产负债表（续）

2007 年 12 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	15	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	16	494,260,430.88	199,597,959.27	673,686,473.72	183,114,614.22
预收款项	17	1,865,702,996.01	217,411,309.49	1,063,772,517.60	185,103,367.00
应付职工薪酬	18	17,180,337.85	-99,585.43	27,823,961.16	46,880.93
应交税费	19	60,823,582.71	11,995,474.71	61,898,050.28	4,329,196.03
应付利息	20	2,743,333.33	2,533,333.33		
应付股利	21	17,462,200.13		62,685,900.00	62,666,700.00
其他应付款	22	1,860,125,277.45	694,149,182.65	607,359,512.80	620,196,507.88
一年内到期的非流动负债	23	312,000,000.00	300,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		5,980,298,158.36	2,775,587,674.02	4,697,226,415.56	3,255,457,266.06
非流动负债：					
长期借款	24	200,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
应付债券	25	486,358,352.08	486,358,352.08		
长期应付款				12,000,000.00	
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债	26	10,274,887.91	10,274,887.91	13,273,251.10	13,273,251.10
其他非流动负债					
非流动负债合计		696,633,239.99	696,633,239.99	325,273,251.10	313,273,251.10
负债合计		6,676,931,398.35	3,472,220,914.01	5,022,499,666.66	3,568,730,517.16
股东权益：					
股本	27	741,000,000.00	741,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	28	1,737,672,191.84	1,750,659,246.30	708,912,946.36	721,900,000.82
减：库存股					
盈余公积	29	205,695,534.26	164,499,678.97	184,432,017.23	143,236,161.94
一般风险准备					
未分配利润	30	678,742,793.74	480,335,408.06	472,172,912.64	326,013,774.54
外币报表折算差额					
归属于母公司权益合计		3,363,110,519.84	3,136,494,333.33	1,965,517,876.23	1,791,149,937.30
少数股东权益		176,424,219.13		114,176,460.90	
所有者权益合计		3,539,534,738.97	3,136,494,333.33	2,079,694,337.13	1,791,149,937.30
负债和所有者权益总计		10,216,466,137.32	6,608,715,247.34	7,102,194,003.79	5,359,880,454.46

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

利润表

2007 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	注释	本年数		上年数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		1,579,592,046.54	325,715,961.59	2,143,329,279.11	537,941,595.71
其中:营业收入	31	1,579,592,046.54	325,715,961.59	2,143,329,279.11	537,941,595.71
利息收入					
二、营业总成本		1,240,779,093.74	322,385,620.21	1,927,853,030.20	632,086,004.77
其中:营业成本	31	961,785,445.22	236,713,079.80	1,480,248,292.76	437,240,744.11
利息支出					
手续费及佣金支出					
营业税金及附加	32	93,867,870.72	17,804,676.48	101,515,037.81	15,244,202.93
销售费用		59,887,275.57	20,527,582.27	71,271,809.59	9,482,230.94
管理费用		115,515,243.72	33,016,757.73	127,436,214.28	41,441,256.11
财务费用	33	2,567,209.55	10,171,030.40	72,653,792.37	54,861,227.04
资产减值损失	34	7,156,048.96	4,152,493.53	74,727,883.39	73,816,343.64
加:公允价值变动收益					
投资收益	35	80,822,816.74	219,495,498.25	24,495,373.02	111,430,800.94
其中:对联营企业和合营企业的收益					
汇兑收益					
三、营业利润		419,635,769.54	222,825,839.63	239,971,621.93	17,286,391.88
加:营业外收入	36	1,310,797.56	3,320.32	440,975.23	161,400.00
减:营业外支出	37	4,155,511.46	129,000.00	3,468,717.88	32,328.66
其中:非流动资产处置损失					
四、利润总额		416,791,055.64	222,700,159.95	236,943,879.28	17,415,463.22
减:所得税费用	38	103,424,111.04	10,064,989.62	89,411,328.33	-23,468,830.01
五、净利润		313,366,944.60	212,635,170.33	147,532,550.95	40,884,293.23
归属于母公司所有者的净利润		264,883,417.91	212,635,170.33	107,647,724.95	40,884,293.23
少数股东损益		48,483,526.69	-	39,884,826.00	
六、每股收益:					
(一)基本每股收益		0.3632	0.2916	0.1794	0.0681
(二)稀释每股收益		0.3632	0.2916	0.1794	0.0681

公司董事长:刘龙华

总经理:陈代华

总会计师:李莉

现金流量表
2007 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	注释	本期数		上期数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		2,420,528,422.88	456,542,614.99	2,054,509,890.49	398,302,282.95
收到的税费返还					-
收到其他与经营活动有关的现金	39	235,064,470.76	682,225,613.99	589,610,110.90	693,717,348.76
经营活动现金流入小计		2,655,592,893.64	1,138,768,228.98	2,644,120,001.39	1,092,019,631.71
购买商品、接受劳务支付的现金		1,887,603,780.81	453,207,627.99	2,086,842,361.60	429,964,344.84
支付给职工以及为职工支付的现金		94,474,544.25	30,971,265.52	96,840,976.11	28,408,841.32
支付的各项税费		386,237,963.08	27,653,406.16	296,995,816.80	56,920,005.05
支付其他与经营活动有关的现金	40	493,120,310.97	750,983,915.19	308,831,010.03	833,761,056.27
经营活动现金流出小计		2,861,436,599.11	1,262,816,214.86	2,789,510,164.54	1,349,054,247.48
经营活动产生的现金流量净额		-205,843,705.47	-124,047,985.88	-145,390,163.15	-257,034,615.77
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		92,600,000.00	92,600,000.00	59,819,421.31	59,819,421.31
取得投资收益收到的现金		70,112,367.45	69,812,367.45	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收回的现金净额				41,136,570.00	41,136,570.00
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		758,463.16			
投资活动现金流入小计		163,470,830.61	162,412,367.45	115,523,451.75	205,779,451.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,762,653.00	833,632.00	28,342,449.21	402,189.00
投资支付的现金		10,570,000.00	530,570,000.00	130,410,189.06	200,412,209.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		13,332,653.00	531,403,632.00	158,752,638.27	200,814,398.38
投资活动产生的现金流量净额		150,138,177.61	-368,991,264.55	-43,229,186.52	4,965,053.37
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		1,219,759,245.48	1,169,759,245.48		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,000,000.00			
取得借款收到的现金		2,242,500,000.00	2,242,500,000.00	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金		28,740,754.52	28,740,754.52		
筹资活动现金流入小计		3,491,000,000.00	3,441,000,000.00	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,702,788,000.00	2,702,788,000.00	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		252,857,866.53	237,072,594.82	178,928,590.94	156,945,090.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金		34,752,681.01	34,752,681.01		
筹资活动现金流出小计		2,990,398,547.54	2,974,613,275.83	1,578,928,590.94	1,556,945,090.82
筹资活动产生的现金流量净额		500,601,452.46	466,386,724.17	721,071,409.06	743,054,909.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		444,895,924.60	-26,652,526.26	532,452,059.39	490,985,346.78

加：期初现金及现金等价物余额		859,160,971.62	773,173,717.64	326,708,912.23	282,188,370.86
六、期末现金及现金等价物余额		1,304,056,896.22	746,521,191.38	859,160,971.62	773,173,717.64

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

合并股东权益变动表
2007 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	本金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益合计						未分配利润		
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备				
一、上年年末余额	600,000,000.00	708,912,946.36		201,798,175.36		378,951,068.91	113,214,914.12	2,002,877,104.75	
加：会计政策变更		-		-17,366,158.13		93,221,843.73	961,546.78	76,817,232.38	
前期差错更正									
二、本年初余额	600,000,000.00	708,912,946.36	-	184,432,017.23	-	472,172,912.64	114,176,460.90	2,079,694,337.13	
三、本年增减变动金额	141,000,000.00	1,028,759,245.48	-	21,263,517.03	-	206,569,881.10	62,247,758.23	1,459,840,401.84	
(一) 净利润						264,883,417.91	48,483,526.69	313,366,944.60	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							-91,296.68	-91,296.68	
1、可供出售金融资产公允价值变动净额									
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4、其他							-91,296.68	-91,296.68	
上述(一)和(二)小计						264,883,417.91	48,392,230.01	313,275,647.92	
(三) 所有者投入和减少资本	141,000,000.00	1,028,759,245.48					48,741,529.00	1,218,500,774.48	
1、所有者投入资本	141,000,000.00	1,028,759,245.48					50,000,000.00	1,219,759,245.48	
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他							-1,258,471.00	-1,258,471.00	
(四) 利润分配				21,263,517.03	-	-58,313,536.81	-34,886,000.78	-71,936,020.56	
1、提取盈余公积				21,263,517.03		-21,263,517.03			
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配						-37,050,019.78	-34,886,000.78	-71,936,020.56	
4、其他									
(五) 所有者权益内部结转									
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									
四、本年年末余额	741,000,000.00	1,737,672,191.84	-	205,695,534.26	-	678,742,793.74	176,424,219.13	3,539,534,738.97	

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

合并股东权益变动表
2007 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							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益合计								
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	600,000,000.00	705,470,591.15		194,597,628.94		428,113,386.03	92,447,694.96	2,020,629,301.08	
加：会计政策变更				-14,254,041.04		60,500,230.99	636,807.55	46,882,997.50	
前期差错更正									
二、本年年初余额	600,000,000.00	705,470,591.15		180,343,587.90	-	488,613,617.02	93,084,502.51	2,067,512,298.58	
三、本年增减变动金额		3,442,355.21		4,088,429.33	-	-16,440,704.38	21,091,958.39	12,182,038.55	
（一）净利润						107,647,724.95	39,884,826.00	147,532,550.95	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		3,442,355.21					3,771,132.41	7,213,487.62	
1、可供出售金融资产公允价值变动净额									
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		2,708,077.71						2,708,077.71	
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4、其他		734,277.50					3,771,132.41	4,505,409.91	
上述（一）和（二）小计		3,442,355.21				107,647,724.95	43,655,958.41	154,746,038.57	
（三）所有者投入和减少资本									
1、所有者投入资本									
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他									
（四）利润分配				4,088,429.33		-124,088,429.33	-22,564,000.02	-142,564,000.02	
1、提取盈余公积				4,088,429.33		-4,088,429.33			
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配						-120,000,000.00	-22,564,000.02	-142,564,000.02	
4、其他									
（五）所有者权益内部结转									
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									
四、本年年末余额	600,000,000.00	708,912,946.36		184,432,017.23		472,172,912.64	114,176,460.90	2,079,694,337.13	

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

母公司股东权益变动表
2007 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	本金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	724,379,516.01	160,602,320.07	434,795,727.51	1,919,777,563.59
加: 会计政策变更		-2,479,515.19	-17,366,158.13	-108,781,952.97	-128,627,626.29
前期差错更正					
二、本年初余额	600,000,000.00	721,900,000.82	143,236,161.94	326,013,774.54	1,791,149,937.30
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	141,000,000.00	1,028,759,245.48	21,263,517.03	154,321,633.52	1,345,344,396.03
(一) 净利润				212,635,170.33	212,635,170.33
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					
1、可供出售金融资产公允价值变动净额					
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述(一)和(二)小计				212,635,170.33	212,635,170.33
(三) 所有者投入和减少资本	141,000,000.00	1,028,759,245.48			1,169,759,245.48
1、所有者投入资本	141,000,000.00	1,028,759,245.48			1,169,759,245.48
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
(四) 利润分配			21,263,517.03	-58,313,536.81	-37,050,019.78
1、提取盈余公积			21,263,517.03	-21,263,517.03	
2、对所有者(或股东)的分配				-37,050,019.78	-37,050,019.78
3、其他					
(五) 所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本(或股本)					
2、盈余公积转增资本(或股本)					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本年年末余额	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	480,335,408.06	3,136,494,333.33

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

母公司股东权益变动表
2007 年度

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项目	上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	720,937,160.80	153,401,773.65	489,990,809.76	1,964,329,744.21
加: 会计政策变更		-2,479,515.19	-14,254,041.04	-80,772,899.12	-97,506,455.35
前期差错更正					-
二、本年初余额	600,000,000.00	718,457,645.61	139,147,732.61	409,217,910.64	1,866,823,288.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	3,442,355.21	4,088,429.33	-83,204,136.10	-75,673,351.56
(一) 净利润				40,884,293.23	40,884,293.23
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	3,442,355.21	-	-	3,442,355.21
1、可供出售金融资产公允价值变动净额					-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		2,708,077.71			2,708,077.71
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					-
4、其他		734,277.50			734,277.50
上述(一)和(二)小计	-	3,442,355.21	-	40,884,293.23	44,326,648.44
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本					-
2、股份支付计入所有者权益的金额					-
3、其他					-
(四) 利润分配	-	-	4,088,429.33	-124,088,429.33	-120,000,000.00
1、提取盈余公积			4,088,429.33	-4,088,429.33	-
2、对所有者(或股东)的分配				-120,000,000.00	-120,000,000.00
3、其他					-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)					-
2、盈余公积转增资本(或股本)					-
3、盈余公积弥补亏损					-
4、其他					-
四、本年年末余额	600,000,000.00	721,900,000.82	143,236,161.94	326,013,774.54	1,791,149,937.30

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

三、报告附注

北京城建投资发展股份有限公司 2007 年度财务报表附注

（一）公司基本情况

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”或“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。

2007 年 1 月 17 日，根据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》，本公司向社会非公开定向发行人民币普通股 14,100 万股，变更后的注册资本为人民币 74,100 万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第 1-5 号验资报告验证确认。

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）重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

3、会计期间

本公司以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、计量属性

本公司在对会计要素进行计量时一般采用历史成本，当所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，且该计量符合《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定时，则适度采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值进行计量，具体见各主要会计要素的计量。

6、现金等价物的确认标准

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、外币业务的核算方法

(1) 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折

算为人民币金额。

(2)在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法
外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

(3) 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，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”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表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作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

8、金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融资产和金融负债的分类

本公司根据自身业务的特点和风险管理的要求，将取得的金融资产和金融负债在初始确认时分为以下几类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，包括交易性金融资产（金融负债）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）；2) 持有至到期投资；3) 应收款项；4) 可供出售金融资产；5) 其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 金融工具的确认依据

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。金融资产满足下列条件之一时，本公司对其终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

2) 金融工具的计量方法

①本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量（对外销售商品或提供劳务形成的债权通常按从购买方应收的合同或协议价款进行计量）。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额；

②除下列情况外，本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用：A、持有至到期投资，按摊余成本计量；B、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量；

除下列情况外，本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量：A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；B、与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；C、不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额负债的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额；

③金融工具公允价值变动形成的利得或损失的处理如下：A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益；B、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益；C、外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益；

④本公司对以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益；

⑤本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

本公司将尚未到期的持有至到期投资金融资产重分类为可供出售金融资产的依据如下：A、持有该金融资产的期限不确定；B、发生市场利率变化、流动性需要变化、替代投资机会及其投资收益率变化、融资来源和条件变化、

外汇风险变化等情况时，将出售该金融资产。但是，无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项引起的金融资产出售除外；C、该金融资产的发行方可以按照明显低于其摊余成本的金额清偿；D、没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；E、受法律、行政法规的限制，使公司难以将该金融资产投资持有至到期；F、其他表明公司没有能力将尚未到期的金融资产投资持有至到期的情况。

（3）金融资产转移的确认和计量

1) 金融资产转移的确认标准：①将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；②将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：A、从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。本公司发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件；B、根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证；C、有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。本公司无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。本公司按照合同约定进行再投资的，将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

2) 金融资产转移的计量：本公司按《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移：①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：A、所转移金融资产的账面价值；B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；②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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：A、终止确认部分的账面价值；B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和；原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

（4）主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法如下：1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；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；3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（5）金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2) 债务人违反了合同条款；
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量;

7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 则确认减值损失, 计入当期损益。对单独测试未发生减值的单项金额重大的金融资产, 连同单项金额不重大的金融资产, 一并在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试; 对已单项确认减值损失的金融资产, 则不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 本公司将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益。以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后, 如有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 本公司对原确认的损失予以转回, 计入当期损益。但是, 转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产发生减值时, 本公司对原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出, 计入当期损益。

9、应收款项坏账的核算方法

(1)、应收款项坏账的确认标准如下:

1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

2) 债务人逾期三年未履行其偿债义务，且具有明显特征表明无法收回或难以收回、报经董事会批准核销的应收款项。

(2) 坏账的核算方法

本公司发生的坏账采用备抵法核算。

(3) 坏账准备的计提方法

在资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项和单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分为若干组合，根据应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。坏账准备计提比例一般为：

账 龄	计提比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%
二至三年	15.00%
三年以上	20.00%

10、存货的核算方法

(1) 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、低值易耗品等。

(2) 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。

(3) 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，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，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。

(4) 本公司低值易耗品采用一次摊销法摊销。

(5) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

(6) 期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；本公司于期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因霉烂变质、全部或部分过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致存货的市场价格持续下跌、并且在可预见的未来不能回升等原因，预计存货的成本高于其可变现净值，则按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

本公司对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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则本公司对减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

11、长期股权投资的核算方法

(1) 长期股权投资的初始计量

1) 本公司对通过企业合并形成的长期股权投资，按照以下方法确定其初始投资成本：

①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初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价的账面价值或发行权益性证券面值总额之间的差额，计入资本公积；其借方差额导致资本公积不足冲减的，不足部分计入留存收益；

②通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以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以及为合并而发生的各项直接相关费用之和作为合并成本。在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为商誉，合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为当期损益。

2) 本公司对通过企业合并以外其他方式取得的长期股权投资，按照以下方法确定其初始投资成本：

①以现金购入的长期股权投资，按照实际支付的全部价款（包括直接相关的费用、税金及其他必要支出）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；

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

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

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

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

(2) 长期股权投资的后续计量

1) 本公司对子公司的投资，是指本公司对其拥有实际控制权的股权投资。对子公司投资母公司个别财务报表采用成本法核算，并按权益法纳入合并财务报表范围；

2) 本公司对合营公司的投资，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的股权投资。对合营投资本公司采用权益法核算；

3) 本公司对联营公司的投资，是指本公司对其具有重大影响的股权投资。对联营投资本公司采用权益法核算；

4) 本公司对不具有重大影响，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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司依据合同、协议的约定以及对被投资单位是否具有参与决策的权力等确定对被投资单位是否具有共同控制或重大影响。

12、投资性房地产的核算方法

(1) 投资性房地产的种类：投资性房地产包括已出租的建筑物和土地使用权，以及持有并准备增值后转让的土地使用权。

(2) 投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量。

对已出租的建筑物，按其账面价值及房屋建筑物的估计使用年限，扣除残值后，采用直线法按月计提折旧。

对已出租的土地使用权，按其账面价值及土地使用权的尚可使用年限，采用直线法按月进行摊销。

(3) 投资性房地产减值准备的计提依据：期末按单项资产账面价值大于可收回金额的差额计提投资性房地产减值准备；投资性房地产减值准备一经确认，在以后的会计期间不得转回。

13、固定资产的核算方法

(1) 固定资产的确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，本公司予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备。

(3) 固定资产的初始计量：本公司的固定资产按照成本进行初始计量，具体情况如下：

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

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

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

4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁（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）取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

本公司在确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。

(4) 固定资产的折旧方法：年限平均法。

(5) 各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧率：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	25-40年	5%	2.4-3.84%
机器设备	7-13年	5%	7.38-13.71%
电子设备	5-10年	5%	9.6-19.2%
运输设备	5-10年	5%	9.6-19.2%

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

(6) 固定资产后续支出的处理原则：本公司对符合上述固定资产确认条件的、与固定资产有关的更新改造等后续支出，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；对不符合上述固定资产确认条件的、与固定资产有关的修理费用等后续支出，计入当期损益。

14、在建工程的核算方法

(1) 在建工程的类别：本公司在建工程指为建造或更新改造固定资产而进行各项建筑和安装工程，包括自营的在建工程和发包的在建工程；

(2) 在建工程的计价：在建工程按成本进行初始计量，工程成本包括在建期间发生的各项工程支出以及符合资本化条件的借款费用等；

(3) 在建工程结转固定资产的时点：本公司在工程完工、验收合格交付使用的当月结转固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工结算后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

15、无形资产的核算方法

(1) 本公司对无形资产按照成本进行初始计量，具体方法如下：

1) 购入的无形资产的成本，包括购买价款、相关税费及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出；购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，且实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定；

2) 自行开发的无形资产的成本，按满足资本化条件的时点至达到预定用途前发生的支出总额确定，但对于以前期间已经费用化的支出不再调整；

3) 投资者投入的无形资产的成本，按投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；

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

(2) 本公司对内部研究开发无形资产的计量原则和会计处理如下：

1) 本公司将企业内部研究开发项目的支出区分为研究阶段支出和开发阶段支出，研究阶段支出是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查阶段而发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段而发生的支出。

2) 本公司对研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；对开发阶段的支出，在同时满足下列条件时确认为无形资产，不同时满足下列条件的确认为损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性：

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(3) 本公司对无形资产使用寿命的估计情况如下：

本公司对来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，认定其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；对合同或法律没有规定使用寿命的无形资产，通常综合各方面因素判断（如与同行业比较、参考历史经验，或聘用相关专家进行论证等），确定无形资产为公司带来经济利益的期限。

本公司确定无形资产使用寿命通常考虑如下因素：

1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

3) 以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况；

4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

5) 为维护该资产带来经济利益能力的预期维护支出、以及公司预计支付有关支出的能力；

- 6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制;
- 7) 与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的, 本公司将其视为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 本公司对使用寿命有限的无形资产自其可供使用时起至不再作为无形资产确认时止在无形资产使用寿命内采用直线法摊销, 即按预计使用年限、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。本公司对已提减值准备的无形资产计算应摊销金额时, 还需扣除该无形资产已计提的减值准备累计金额。

对于使用寿命不确定的无形资产, 本公司不对其进行摊销, 但在每个会计期末, 对该部分无形资产的使用寿命进行复核, 如使用寿命仍不能确定, 则对其进行减值测试。

16、除存货、投资性房地产及金融资产外, 其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

(1) 长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对长期股权投资的账面价值逐项进行检查, 如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况发生变化等原因导致长期股权投资的可收回金额低于其账面价值, 并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时, 按单项长期股权投资账面价值高于可收回金额的差额计提长期股权投资减值准备, 确认资产减值损失。

(2) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对固定资产进行检查, 如发现存在下列情况, 则计算固定资产的可收回金额, 以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其

账面价值的固定资产，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，确认资产减值损失。

1) 固定资产市价大幅度下跌，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) 固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

3) 固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如固定资产已经或者将被闲置、企业计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；

4) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定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；

5) 同期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，导致固定资产可收回金额大幅度降低；

6) 企业内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定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；

7) 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

(3) 在建工程减值准备的确认标准和计提方法

本公司于期末对在建工程进行检查，如发现存在下列情况，则计算在建工程的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的在建工程，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，确认资产减值损失。

1) 长期停建并且预计未来三年内不会重新开工的在建工程；

2) 项目无论在性能上,还是在技术上已经落后,并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性;

3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

(4) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司对商标等受益年限不确定的无形资产,每年末均需进行减值测试,估计其可收回金额,按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备,确认资产减值损失。

对其他无形资产,期末进行检查,当存在下述减值迹象时估计其可收回金额,按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备,确认资产减值损失。

1) 已被其他新技术所代替,使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响;

2) 市价在当期大幅下跌,在剩余摊销年限内预期不会恢复;

3) 已超过法律保护期限,但仍然具有部分使用价值;

4) 其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

本公司对有迹象表明一项资产(如单项固定资产或无形资产等)可能发生减值的,以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的,则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

(5) 商誉减值准备的确认标准和计提方法:

本公司对企业合并所形成的商誉,每年末均需进行减值测试。测试时,对因企业合并形成的商誉的账面价值自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。在

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，计提资产减值准备，确认资产减值损失。

除对资产进行处置、出售、对外投资等情况外，本公司对上述资产项目前期已确认的资产减值损失在以后会计期间不予转回。

17、借款费用资本化的确认原则和计算方法

（1）借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（2）借款费用资本化的开始：本公司对同时满足以下三个条件的借款费用，开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用状态或者可销售状态所必要的购建活动或者生产活动已经开始。

(3) 资本化期间：是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

(4) 借款费用资本化的暂停和停止：本公司对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，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是使所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的费用于发生当期确认为费用。

(5) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，本公司对每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；

2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用，本公司对该等费用采用直线法在其受益期

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。

19、股份支付的确认原则和计量方法

(1) 本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 以权益结算的股份支付的确认和计量

1) 对于换取职工服务的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量做出的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的其他资本公积；

2) 对于授予后立即可行权的换取职工提供服务的权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值，将取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的股本溢价。

权益工具的公允价值按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定。

(3) 以现金结算的股份支付的确认和计量

1) 本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计（如根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出）为基础，按照公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工薪酬），并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益；

2) 对于授予后立即可行权的现金结算的股份支付，在授予日按照公司承担负债的公允价值计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工

薪酬)，并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

20、收入的确认原则

(1) 本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

- 1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- 2) 不再保留通常与商品所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；
- 3) 收入的金额能够可靠地计量；
- 4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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。

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) 本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

1) 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

①已完工作的测量。

②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

③已经发生的成本占估计总成本的比例。

2) 在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则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) 让渡资产使用权：公司预计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，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；2) 履行了合同中规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；3) 投资性房地产成本能够可靠地计量。

21、建造合同的确认原则

(1) 本公司在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

固定造价合同的结果能够可靠估计的确定依据为：1) 合同总收入能够可靠地计量；2) 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计的确定依据为：1) 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

22、所得税的会计处理方法

本公司所得税采用资产负债表债务法核算，对资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

23、质量保证金的核算方法

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”。在保修期内为质量保证而发生的维修费用，在预留款项中扣除，待保修期结束后清算。

24、合并财务报表的合并范围和编制方法

(1) 合并财务报表的合并范围

本公司将下列被投资单位认定为子公司，纳入合并范围。但是，有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外：

- 1) 公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；
- 2) 公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，且满足下列条件之一的：
 - ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议拥有被投资单位半数以上表决权；
 - ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
 - ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

(2) 合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

25、会计政策和会计估计变更以及会计差错更正

(1) 会计政策变更

本公司 2007 年 1 月 1 日前执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，根据财政部“财会[2006]3 号”文的规定，自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则（以下简称“新会计准则”）。本公司根据中国证监会《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）、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》及《企业会计准则解释第 1 号》（财会【2007】14 号）的有关规定，确认 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，以此为基础并结合公司的具体情况，分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和《企业会计准则解释第 1 号》对上年利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，调整编制可比期间的利润表和资产负债表，其中：

1) 对照相关规定，本公司涉及的 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数的调整事项如下：

① 母公司调整数

A、递延所得税资产和递延所得税负债：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更的累计影响数为42,184,450.21元，本公司调增了2007年年初留存收益，其中盈余公积调增了5,154,226.04元，年初未分配利润调增了37,030,224.17元。

B、长期股权投资：本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于同一控制下企业合并形成的对北京城建兴华地产有限公司的长期股权投资差额截至2006年12月31日尚未摊销完毕的余额9,100,714.11元全额冲销，并调增了2007年年初留存收益，其中盈余公积调增了1,470,115.35元，年初未分配利润调增了7,630,598.76元。

本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至2006年12月31日已经摊销的金额29,823,036.04元（其中：北京汇和房地产开发有限公司7,102,363.58元，北京城和房地产开发有限责任公司22,720,672.46元）全部冲回，并调增了2007年年初留存收益，其中盈余公积调增了4,060,372.27元，年初未分配利润调增了25,762,663.77元。

本公司对在首次执行日之前已经持有的对子公司的长期股权投资改按成本法核算，冲减了长期股权投资209,735,826.65元（其中：北京城建兴华地产有限公司-207,563,381.18元，北京汇和房地产开发有限公司2,824,958.14元，北京城建兴业置地有限公司2,287,388.77元，北京城建中地房地产经纪有限公司750,000.00元，北京城和房地产开发有限责任公司-8,034,792.38元），并调减了2007年年初资本公积和留存收益，其中，资本公积冲减了2,479,515.19元，盈余公积冲减了28,050,871.79元，年初未分配利润冲减了179,205,439.67元。

②合并报表调整数

A、递延所得税资产和递延所得税负债：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更的累计影响数为49,399,119.83元（其中：母公司42,184,450.21元，北京城建兴华地产有限公司1,537,365.29元，北京汇和房地产开发有限公司2,521,937.07元，北京城建兴业置地有限公司1,078,340.42元，北京城建中地房地产经纪有限公司623,667.00元，北京城和房地产开发有限责任公司1,453,359.84元），本公司调增了2007年年初留存收益和少数股东权益，其中盈余公积调增了5,154,226.04元，年初未分配利润调增了43,283,347.01元，少数股东权益调增了961,546.78元。

B、长期股权投资：本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于同一控制下企业合并形成的对北京城建兴华地产有限公司的长期股权投资差额截至2006年12月31日尚未摊销完毕的余额9,100,714.11元全额冲销，调增了2007年年初留存收益，其中盈余公积调增了1,470,115.35元，年初未分配利润调增了7,630,598.76元。

本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至2006年12月31日已经摊销的金额18,677,398.44元（其中：北京汇和房地产开发有限公司7,102,363.58元，北京城和房地产开发有限责任公司11,575,034.86元）全部冲回，并调增了2007年年初留存收益，其中盈余公积调增了4,060,372.27元，年初未分配利润调增了14,617,026.17元。

本公司对在首次执行日之前已经持有的对子公司的长期股权投资改按成本法核算，此项会计政策变更调减了2007年年初盈余公积28,050,871.79元，调增了2007年年初未分配利润27,690,871.79元。

C、少数股东权益：本公司2006年12月31日按照原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，新会计准则下计入所有者权益；子公司按照新会计准则的规定确认递延所得税资产调增了少数股东权益961,546.78元。上述两项合计增加2007年年初所有者权益114,176,460.90元。

以上调整参见下表：

2007年1月1日所有者权益差异调节表

序号	资产负债表项目	合并数	母公司数
1	2006年12月31日所有者权益合计(原会计准则)	1,889,662,190.63	1,919,777,563.59
2	追溯调整项目影响合计数	190,032,146.50	-128,627,626.29
	其中：资本公积		-2,479,515.19
	盈余公积	-17,366,158.13	-17,366,158.13
	未分配利润	93,221,843.73	-108,781,952.97
	少数股东权益	114,176,460.90	
3	2007年1月1日所有者权益合计(新会计准则)	2,079,694,337.13	1,791,149,937.30

2) 对照相关规定，本公司涉及的2006年度利润表的调整事项如下：

①母公司调整数

A、投资收益：本公司对子公司长期股权投资由权益法核算变更为成本法核算，此项会计政策变更减少本公司2006年度净利润54,590,000.95元。

B、所得税费用：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更增加2006年度净利润23,468,830.01元。

②合并报表调整数

A、投资收益：本公司对原采用权益法核算的长期股权投资中属于非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至2006年12月31日已经摊销的金额全额冲回，此项会计政策变更增加本公司2006年度净利润5,329,592.34元。

B、所得税费用：本公司所得税的会计处理方法由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更增加2006年度净利润24,088,280.00元，增加2006年度少数股东损益166,520.13元。

C、少数股东损益：本公司2006年度按照原会计准则编制的合并报表中子公司少数股东损益为39,718,305.87元，新会计准则下计入净利润；子公司按照新会计准则的规定确认递延所得税资产调增了少数股东损益166,520.13元。上述两项合计增加2006年度净利润39,884,826.00元。

D、未确认投资损失：本公司2006年度按照原会计准则编制的合并报表中未确认投资损失为115,144.69元，新会计准则下计入净利润，由此减少2006年度净利润115,144.69元。

以上调整参见下表：

2006年度净利润差异调节表

序号	利润表项目	合并数	母公司数
1	2006年度净利润（原会计准则）	78,344,997.30	72,005,464.17
2	追溯调整项目影响合计数	69,187,553.65	-31,121,170.94
	其中：投资收益	5,329,592.34	-54,590,000.95
	所得税费用	24,088,280.00	23,468,830.01
	少数股东损益	39,884,826.00	
	未确认投资损失	-115,144.69	
3	2006年度净利润（新会计准则）	147,532,550.95	40,884,293.23

（2）会计估计变更

本公司报告期内无会计估计变更事项发生。

（3）会计差错更正

本公司报告期内无会计差错更正事项发生。

（三）税项

- 1、营业税：按预收商品房款、应税金额的 5%计缴。
- 2、城市维护建设税：按应交流转税额的 7%计缴。
- 3、教育费附加：按应交流转税额的 3%计缴。
- 4、企业所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。
- 5、土地增值税：按增值额的超率累进税率计缴。

(四) 企业合并及合并财务报表的合并范围

本公司本年度纳入合并报表范围的子公司基本情况列示如下：

公司名称	注册地	注册资本(万元)	经营范围	实际投资额(万元)	持股比例	表决权比例
一、通过同一控制下的企业合并取得的子公司						
北京城建兴华地产有限公司(简称“兴华公司”)	北京	65,000.00	房地产开发	62,899.84	93.85%	93.85%
二、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司						
北京城和房地产开发有限责任公司(简称“城和公司”)	北京	3,000.00	房地产开发	7,133.80	74.40%	74.40%
北京汇和房地产开发有限公司(简称“汇和公司”)	北京	2,980.00	房地产开发	5,462.00	100.00%	100.00%
重庆尚源地产有限公司(简称“重庆尚源”)	重庆	10,000.00	房地产开发	10,000.00	100.00%	100.00%
重庆尚源物业管理有限公司(简称“尚源物业”)	重庆	100.00	物业管理	100.00	100.00%	100.00%
北京大东房地产开发有限公司(简称“大东公司”)	北京	1,000.00	房地产开发	800.00	80.00%	80.00%
北京城建兴业置地有限公司(简称“兴业公司”)	北京	20,000.00	房地产开发	20,000.00	100.00%	100.00%
北京城建中地房地产经纪有限公司(简称“中地公司”)	北京	100.00	房地产经纪	75.00	75.00%	75.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司(简称“纵横文化”)	北京	100.00	广告代理	75.00	75.00%	75.00%
三、通过非企业合并方式取得的子公司						
北京惠明置业有限公司(简称“惠明公司”)	北京	10,000.00	房地产开发	5,000.00	50.00%	50.00%

注(1)：本报告期新增纳入合并范围的公司共有两家，分别是惠明公司和纵横文化。

注(2)：报告期内本公司与北京城市开发集团有限责任公司分别出资 5,000 万元设立北京惠明置业有限公司，双方各持惠明公司 50% 股权。根据惠明公司章程规定，本公司有权任命其 7 名董事会成员中的 4 名，并且能够决定惠明公司的财务和经营政策，因此将其纳入本公司合并报表范围。

注(3)：报告期内本公司出资 30 万元收购北京城建纵横文化传媒有限公司（原北京城建美尔广告有限公司）30% 的股权，本公司已于 2006 年 12 月支付股权收购款，并于 2007 年 1 月初办妥股权过户手续。本公司以控制权的实质转移为基本原则，确定 2007 年 1 月 1 日为本公司收购纵横文化 30% 股权的购买日。收购完成后本公司共持有纵横文化 75% 的股权，因此报告期将其纳入本公司合并范围。

2007 年 1 月 1 日纵横文化的净资产为 -365,186.72 元，2007 年度的收入为 540,330.00 元，净利润为 -452,643.52 元，现金净流量为 -598,634.94 元。

（五）合并财务报表主要项目注释（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	期初数
现金	481,543.98	372,361.68
银行存款	1,300,479,665.89	854,388,383.15
其他货币资金	3,095,686.35	4,400,226.79
合 计	1,304,056,896.22	859,160,971.62

注：期末货币资金中含因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的兴华公司保证金存款 8,866,862.68 元。

2、应收账款

(1) 按性质列示应收账款明细情况

性质	金额	占应收账款 总额比例	坏账准备计 提比例	坏账准备	净额
单项金额重大的应收账款	114,720,400.00	90.52%	5-10%	6,942,040.00	107,778,360.00
单项金额不重大但按信用风 险特征组合后该组合的风险 较大的应收账款	6,044,604.00	4.77%	20%	1,208,920.80	4,835,683.20
其他不重大应收账款	5,973,968.98	4.71%	5-15%	344,676.40	5,629,292.58
合计	126,738,972.98	100.00%		8,495,637.20	118,243,335.78

(2) 按账龄列示应收账款明细情况

账龄	期 末 数					期 初 数				
	金 额	比 例	坏 账 准 备 计 提 比 例	坏 账 准 备	净 额	金 额	比 例	坏 账 准 备 计 提 比 例	坏 账 准 备	净 额
一年以内	95,782,248.98	75.57%	5%	4,788,104.45	90,994,144.53	30,475,768.00	83.31%	5%	1,523,788.40	28,951,979.60
一至二年	24,735,027.00	19.52%	10%	2,468,343.00	22,266,684.00	-	0.00%	10%	-	-
二至三年	102,993.00	0.08%	15%	15,448.95	87,544.05	6,104,604.00	16.69%	15%	915,690.60	5,188,913.40
三年以上	6,118,704.00	4.83%	20%	1,223,740.80	4,894,963.20	-	0.00%	20%	-	-
合 计	126,738,972.98	100.00%		8,495,637.20	118,243,335.78	36,580,372.00	100.00%		2,439,479.00	34,140,893.00

注(1)：期末本公司控股子公司纵横文化未对应收的 71,757.00 元（一年以内 20,160.00 元，一至二年 51,597.00 元）代理费计提坏账准备。

注(2)：期末应收账款前五名金额合计 126,218,670.98 元，占应收账款总额的 99.59%。具体情况如下：

客户名称	金额	欠款年限	比例	性质或内容
北京永旭置业有限公司	90,600,000.00	一年以内	71.49%	项目转让款
北京交通大学	24,120,400.00	一年以内	19.03%	工程款
华光路热力公司	6,044,604.00	三年以上	4.77%	代建工程款
中国合格评定国家认可中心	5,162,088.98	一年以内	4.07%	房款
胡培红	291,578.00	一年以内	0.23%	房款
合 计	126,218,670.98		99.59%	

注(3)：期末数中，无应收持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(4)：期末数中，应收关联方单位的款项情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质	占应收账款总额比例
北京城建道桥工程有限公司	102,993.00	二至三年	代理费	0.08%

注（5）：期末数中，三年以上的应收账款比期初二至三年的金额多 14,100.00 元，期末二至三年的款项比期初一至二年的金额多 102,993.00 元，均为新纳入合并范围的纵横文化所增加的款项。

注（6）：本公司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。

3、预付款项

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	193,926,531.62	40.48%	330,973,578.38	61.12%
一至二年	186,925,523.22	39.02%	126,684,268.70	23.39%
二至三年	70,006,633.01	14.61%	50,493,091.00	9.33%
三年以上	28,199,132.50	5.89%	33,382,243.50	6.16%
合计	479,057,820.35	100.00%	541,533,181.58	100.00%

注（1）：期末账龄一年以上的预付款项系因工程尚未完工而未结算的工程款。

注（2）：期末数中无预付持本公司 5% 以上表决权股份的股东单位款项。

注（3）：期末预付关联方单位的款项情况如下：

债务人名称	金额	欠款年限	占预付款项总额比例	性质或内容
北京城建二建设工程有限公司	1,011,828.00	二至三年	0.21%	工程款
北京城建三建设工程有限公司	10,681,823.97	二年以内	2.23%	工程款
北京城建六建设工程有限公司	21,342,134.64	二年以内	4.46%	工程款
北京城建安装工程公司	8,300,000.00	二至三年	1.72%	工程款
北京城建锅炉管道安装工程公司	1,368,863.00	二年以内	0.29%	工程款
北京腾宇拆迁有限责任公司	5,594,107.00	二年以内	1.17%	工程款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	79,364,089.52	三年以内	16.57%	工程款
合计	127,662,846.13		26.65%	

注（4）：期末大额预付款项明细情况如下：

债务人名称	金额	欠款年限	占预付款项总额比例	性质或内容
预缴的营业税/城建税/教育费附加	104,571,964.83	一年以内	21.83%	预缴税金
北京市金石庄源投资管理公司	90,000,000.00	二年以内	18.79%	土地款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	79,364,089.52	三年以内	16.57%	工程款
常州园林绿化工程公司	26,603,852.50	四年以内	5.55%	工程款
北京城建六建设工程有限公司	21,342,134.64	二年以内	4.46%	工程款
预缴的土地增值税	13,690,509.60	一年以内	2.86%	预缴税金
上海三菱电梯有限公司	13,411,800.00	一年以内	2.80%	设备款
苏州讯达电梯公司	12,242,400.00	三年以内	2.54%	工程款
北京城建三建设工程有限公司	10,681,823.97	二年以内	2.23%	工程款
合 计	371,908,575.06		77.63%	

4、应收利息

投资项目	期末数	未收回原因
应收其他利息	400,000.00	
其中：应收北京天银地热开发有限责任公司资金占用费	400,000.00	对方单位尚未支付
合 计	400,000.00	

5、其他应收款

（1）按性质列示其他应收款明细情况

性质	金 额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款	501,652,798.91	87.64%	16,186,730.76	485,466,068.15
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	10,874,559.86	1.90%	2,174,911.97	8,699,647.89
其他不重大其他应收款	59,874,533.52	10.46%	6,331,523.51	53,543,010.01
合 计	572,401,892.29	100.00%	24,693,166.24	547,708,726.05

（2）按账龄列示其他应收款明细情况

账龄	期末数					期初数				
	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	523,867,118.75	91.52%	5%	17,018,557.15	506,848,561.60	159,316,752.09	64.08%	5%	7,965,837.61	151,350,914.48
一至二年	17,280,002.33	3.02%	10%	1,728,000.23	15,552,002.10	16,435,729.20	6.61%	10%	1,643,572.92	14,792,156.28
二至三年	3,623,742.19	0.63%	15%	492,775.33	3,130,966.86	5,139,009.13	2.07%	15%	770,851.38	4,368,157.75
三年以上	27,631,029.02	4.83%	20%	5,453,833.53	22,177,195.49	67,733,979.20	27.24%	20%	13,546,795.84	54,187,183.36
合计	572,401,892.29	100.00%		24,693,166.24	547,708,726.05	248,625,469.62	100.00%		23,927,057.75	224,698,411.87

注（1）：期末本公司未对184,196,410.44元其他应收款计提坏账准备，包括：本公司应收北京市土地储备中心保证金180,000,000.00元（一年以内）；本公司其他应收2,452,110.47元（一年以内1,751,675.78元，二至三年338,573.32元，三年以上361,861.37元）；本公司控股子公司兴华公司应收个人股东1,744,299.97元（一年以内）。

注（2）：期末其他应收款前五名金额合计521,645,130.58元，占其他应收款总额的91.13%。

债务人名称	金额	欠款年限	比例	性质或内容
北京城建中稷实业发展有限公司	321,652,798.91	两年以内	56.19%	借款、利息及往来款
北京市土地整理储备中心	180,000,000.00	一年以内	31.45%	保证金
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	一至两年	1.40%	借款
北京易世达投资有限公司	6,838,536.50	一年以内	1.19%	房租
北京市住房资金管理中心	5,153,795.17	三年以内	0.90%	维修基金
合计	521,645,130.58		91.13%	

注（3）：期末余额中无应收持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

注（4）：期末应收关联方单位款项情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质	占其他应收款 总额比例
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	一至二年	借款	1.40%
北京城建一建设工程有限公司	1,223,916.04	四年以内	清扫费	0.22%
北京城建亚泰建设工程有限公司	819,425.92	四年以内	清扫费	0.14%
北京城建新创工程有限责任公司	15,460.00	三年以上	清扫费	0.00%
北京城建七建设工程有限公司	12,482.00	三年以上	清扫费	0.00%
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	三年以上	清扫费	0.00%
北京城建五建设工程有限公司	586,340.68	三年以上	清扫费	0.11%
北京城建安装工程公司	63,200.00	三年以上	往来款	0.01%
北京城建中稷实业发展有限公司	321,652,798.91	三年以内	借款、利息及往来	56.19%
合 计	332,388,860.55			58.07%

注(5): 本公司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、存货

(1) 存货明细情况

项目	期初数			期末数			其中: 借款费用 资本化金额
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额	
开发成本	3,091,808,630.95	5,531,159.97	3,086,277,470.98	5,750,444,256.64	6,003,143.97	5,744,441,112.67	311,037,968.04
开发产品	572,475,176.20		572,475,176.20	271,696,669.04		271,696,669.04	
合计	3,664,283,807.15	5,531,159.97	3,658,752,647.18	6,022,140,925.68	6,003,143.97	6,016,137,781.71	311,037,968.04

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
广渠路36#地	2008年	2010年	43亿	738,550,000.00	2,855,561,157.31
世华水岸	2006年	2009年	17亿	447,716,311.46	944,789,050.71
北苑家园	2002年	2009年	65亿	640,769,266.99	139,769,615.47
小营项目	2005年	2009年	15亿	239,230,398.41	293,742,653.98
世华国际中心	2005年	2008年	7.3亿	469,796,290.23	673,581,236.46
花市枣苑	2002年	2008年	18亿	331,895,065.18	388,708,322.21
动感花园项目	2006年	2008年	3.2亿	88,060,408.83	98,602,093.37
北苑南区	2006年	2008年	6亿	128,052,439.00	246,949,114.00
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
东坝项目				691,637.91	95,969,090.68
其他项目				1,515,652.97	7,240,762.48
合计				3,091,808,630.95	5,750,444,256.64

(3) 开发产品明细情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
富海中心	350,509,096.19		267,111,850.68	83,397,245.51
北苑家园	125,711,324.47	573,322,008.21	555,666,322.38	143,367,010.30
花市枣苑	96,254,755.54	13,701,892.68	65,024,234.99	44,932,413.23
合计	572,475,176.20	587,023,900.89	887,802,408.05	271,696,669.04

(4) 存货跌价准备

项 目	期初数	本期计提数	本期减少数			期末数
			转回数	转销数	合计	
开发成本	-	-	-	-	-	-
南苑项目	5,531,159.97					5,531,159.97
62#院项目		471,984.00				471,984.00
合 计	5,531,159.97	471,984.00	-	-	-	6,003,143.97

注：自2005年以来南苑项目和62#院项目一直未取得相关的开发许可，本公司分别于2006年和2007年对其计提减值。

7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末数
长期应收款	34,329,075.00
减：未确认融资收益	7,700,108.21
账面价值	26,628,966.79

注：一年内到期的长期应收款的情况详见本附注五、8的注释。

8、长期应收款

(1) 项目

项 目	原始金额	期初数	本期增加	本期减少	其他减少	期末数
长期应收款	211,968,088.17		211,968,088.17	102,787,225.00	34,329,075.00	74,851,788.17
减：未确认融资收益	23,713,161.44		23,713,161.44	4,982,970.48	7,700,108.21	11,030,082.75
账面价值	188,254,926.73		188,254,926.73	97,804,254.52	26,628,966.79	63,821,705.42

注：本公司依据企业会计准则，将一年以内到期的长期应收款 26,628,966.79元在一年内到期的非流动资产项目列示。

(2) 分账龄列示

项 目	期末数		
	一至二年	二至三年	小 计
长期应收款	38,474,833.78	36,376,954.39	74,851,788.17
减：未确认融资收益	7,296,800.30	3,733,282.45	11,030,082.75
账面价值	31,178,033.48	32,643,671.94	63,821,705.42

注：长期应收款系本公司应收北京市五道口服装百货市场中心的房屋转让款。本公司与北京市五道口服装百货市场中心签订《房屋买卖合同》，向其转让本公司拥有的座落在北京市海淀区学清路38号B座A1、B及2、3、4层的房产。合同约定：本公司自合同签订之日起39个月内，分次向对方收取房屋转让价款共计211,968,088.17元，本公司按11.43%的实际利率折现，确认了23,713,161.44元的未确认融资收益。

截至2007年12月31日，尚有90,450,672.21元（包括一年以内的26,628,966.79元和一年以上的63,821,705.42元）应收款项应在25个月内收回。

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
子公司投资				
联营企业投资	1,006,726,449.99	29,110,954.34	67,440,000.00	968,397,404.33
其他股权投资	301,088,327.26		356,615.00	300,731,712.26
减：长期股权投资减值准备	146,055,493.30			146,055,493.30
合 计	1,161,759,283.95	29,110,954.34	67,796,615.00	1,123,073,623.29

注：长期股权投资上年期末数与本附注列示的期初数存在差异，系根据新会计准则的规定追溯调整所致。

(2) 对联营企业投资的明细情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	期末净资产	本期收入总额	本期净利润
北京天银地热有限责任公司	北京	供暖	28.57%	28.57%	67,909,569.29	13,774,197.84	889,242.63
北京华恒置地房地产经纪有限公司	北京	房产经纪	45.00%	45.00%	4,647,527.40	11,500,000.00	2,839,483.19
北京科技园建设股份有限公司	北京	房地产	21.54%	21.54%	1,422,697,334.69	1,401,889,361.51	123,594,142.62
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳	投资	30.00%	30.00%	516,503,863.88		42,521,240.22
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产	25.00%	25.00%	580,273,025.55	60,000.00	-2,175,947.72
北京城建中稷实业发展有限公司	北京	房地产	40.00%	40.00%	100,165,765.80		
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	20.00%	20.00%	1,368,227,491.10		-11,057,156.29

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初数	本期新增或追加投资额	本期权益增减额	分得的现金红利	期末数
北京天银地热有限责任公司	19,715,305.00	19,148,664.76	-	254,056.62	-	19,402,721.38
北京华恒置地房地产经纪有限公司	156,075.33	925,591.19		1,277,767.44		2,203,358.63
北京科技园建设股份有限公司	280,000,000.00	311,330,363.63		26,622,178.32	12,040,000.00	325,912,541.95
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	60,000,000.00	59,044,001.92	-50,000,000.00	-9,044,001.92		-
深圳市中科招商创业投资有限公司	122,287,411.58	155,654,870.02		12,756,372.07	5,400,000.00	163,011,242.09
北京五棵松体育中心有限公司	150,000,000.00	145,628,743.32		-543,986.93		145,084,756.39
北京城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	274,994,215.15	-	-2,211,431.26	-	272,782,783.89
合计	952,158,791.91	1,006,726,449.99	-50,000,000.00	29,110,954.34	17,440,000.00	968,397,404.33

注：本公司原持有北京赛迪时代信息产业股份有限公司41.10%的股份，报告期内本公司将所持股份全部转让给赛迪产业（集团）有限公司，转让后，不再持有该公司股份。

（4）按成本法核算的其他长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	期初数	本期增减变动	期末数
北京城建师白文化艺术交流有限公司	10.00%	30,000.00		30,000.00	30,000.00
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	649,188.71	649,188.71		649,188.71
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	10.00%	117,710.74	117,710.74		117,710.74
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	824,646.21	824,646.21		824,646.21
北京城承物业管理有限责任公司	6.10%	482,591.32	482,591.32		482,591.32
国信证券有限公司	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00		127,400,000.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75		10,007,750.75
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	-	153,742,624.53
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	48.60%	4,860,000.00	5,977,200.00		5,977,200.00
北京升和房地产开发有限公司	15.00%	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司		450,000.00	386,615.00	-386,615.00	
合计		300,056,761.51	301,088,327.26	-356,615.00	300,731,712.26

注：由于本公司在报告期内增加对北京城建纵横文化传媒有限公司的投资，将其纳入本期合并报表范围，故从该类长期股权投资核算方式中转出。

(5) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初数	本期计提数	本期减少数		合计	期末数
			转回数	转销数		
北京首都国际投资管理有限公司	146,055,493.30	-	-	-	-	146,055,493.30
合 计	146,055,493.30	-	-	-	-	146,055,493.30

10、投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价				
房屋、建筑物	459,239,463.66	85,878,656.99	197,746,771.73	347,371,348.92
土地使用权	13,695,100.00	-	13,695,100.00	-
合 计	472,934,563.66	85,878,656.99	211,441,871.73	347,371,348.92
累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	22,919,096.93	7,473,271.67	9,491,845.00	20,900,523.60
土地使用权	633,305.33	-	633,305.33	-
合 计	23,552,402.26	7,473,271.67	10,125,150.33	20,900,523.60
投资性房地产减值准备				
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-
投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	436,320,366.73	78,405,385.32	188,254,926.73	326,470,825.32
土地使用权	13,061,794.67	-	13,061,794.67	-
合 计	449,382,161.40	78,405,385.32	201,316,721.40	326,470,825.32

11、固定资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原价				
房屋、建筑物	54,209,690.21	-	-	54,209,690.21
电子设备	6,490,840.80	1,777,883.46	-	8,268,724.26
运输工具	5,415,990.58	1,916,484.00	-	7,332,474.58
合 计	66,116,521.59	3,694,367.46	-	69,810,889.05
累计折旧				
房屋、建筑物	234,662.73	1,029,984.12	-	1,264,646.85
电子设备	3,157,790.91	1,446,450.83	-	4,604,241.74
运输工具	2,728,629.81	596,051.36	-	3,324,681.17
合 计	6,121,083.45	3,072,486.31	-	9,193,569.76
固定资产减值准备				
房屋、建筑物	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-
固定资产账面价值				
房屋、建筑物	53,975,027.48	-	-	52,945,043.36
电子设备	3,333,049.89	-	-	3,664,482.52
运输工具	2,687,360.77	-	-	4,007,793.41
合 计	59,995,438.14	-	-	60,617,319.29

注：本公司无融资租入的固定资产，无抵押、担保的固定资产。

12、商誉

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京城和房地产开发有限责任公司	29,199,046.08			29,199,046.08
北京汇和房地产开发有限公司	19,709,932.91	9,311,528.99		29,021,461.90
减：减值准备				-
合 计	48,908,978.99	9,311,528.99	-	58,220,507.98

注（1）：本公司在以前年度因非同一控制下企业合并形成的对子公司投资相关的股权投资借方差额48,908,978.99元（其中北京城和房地产开发有限责任公司29,199,046.08元，北京汇和房地产开发有限公司19,709,932.91元），依新会计准则的相关规定，在编制本期合并资产负债表时将其列为“商誉”。

注（2）：本期增加的9,311,528.99元系本公司2007年9月从少数股东手中购买北京汇和房地产开发有限公司5%的股权时形成。

13、长期待摊费用

项 目	初始金额	期初数	本期增加数	本期转出数	本期摊销数	期末数
开办费	789,665.13	789,665.13	29,723.75	-	-	819,388.88
合 计	789,665.13	789,665.13	29,723.75	-	-	819,388.88

注：长期待摊费用系本公司全资子公司-重庆尚源地产有限公司发生的开办费。

14、递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
应收账款	2,530,677.20	2,186,561.97
其他应收款	5,458,159.56	6,201,290.54
存货	1,500,785.99	1,825,282.79
长期股权投资	36,513,873.33	48,243,182.42
长期待摊费用-开办费	145,394.41	
预收款项	38,452,234.51	
可抵扣亏损	6,608,115.24	4,216,053.21
合 计	91,209,240.24	62,672,370.93

15、短期借款

借款类别	期末数	期初数
信用借款	1,350,000,000.00	2,000,000,000.00
合 计	1,350,000,000.00	2,000,000,000.00

16、应付账款

期末余额为494,260,430.88 元，无应付持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

期末应付关联方单位款项情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质
北京城建八建设工程有限公司	6,930,000.00	一年以内	工程款
北京城建道桥工程有限公司	5,702,540.00	一年以内	工程款
北京城建九建设工程有限公司	17,832,611.32	一年以内	工程款
北京城建七建设工程有限公司	5,764,438.01	一年以内	工程款
北京城建十建设工程有限公司	18,763,169.60	一年以内	工程款
北京城建新创工程有限责任公司	15,460.00	三年以内	工程款
北京城建新隆工程有限责任公司	2,664,212.24	一年以内	工程款
北京城建亚泰建设工程有限公司	117,149,980.98	一年以内	工程款
北京城建一建设工程有限公司	5,049,759.81	三年以内	工程款
北京城承物业管理有限责任公司	12,591,289.88	一年以内	工程款
北京城建四建设工程有限公司	18,148,559.78	一年以内	工程款
北京城建建设工程有限公司	20,936,503.21	一年以内	工程款
北京城建五建设工程有限公司	34,246,900.97	二年以内	工程款
合计	265,795,425.80		

期末余额中账龄超过一年的大额欠款情况如下：

债权人名称	金额	账龄	性质
北京城建五建设工程有限公司	34,246,900.97	二年以内	工程款
北京城建一建设工程有限公司	5,049,759.81	三年以内	工程款
合计	39,296,660.78		

17、预收款项

期末余额为1,865,702,996.01元，其中预收房款情况如下：

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间	预售比例
世华国际中心	-	725,000,000.00	2008年	49.15%
花市枣苑	115,107,470.64	5,284,818.64	2008年	
富海中心	143,968,477.00	46,404,407.35	已竣工	93.76%
世华水岸	-	169,506,902.14	2009年	60.90%
金码大厦	41,134,890.00	-		
北苑家园	737,922,747.65	874,654,903.90	2009年	82.29%
合计	1,038,133,585.29	1,820,851,032.03		

注（1）：预售比例系指当期预售的建筑面积占可预售的总建筑面积的比例。

注（2）：期末余额中，无预收持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

期末预收关联方单位情况明细情况：

名 称	金额	帐龄	性质
北京市东湖房地产公司	31,104,561.00	一至二年	房款
合 计	31,104,561.00		

18、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,573,794.34	59,226,874.61	59,425,508.07	15,375,160.88
二、职工福利费	9,958,086.45	1,296,450.53	11,254,536.98	-
三、社会保险费	984,363.58	18,442,779.66	18,579,487.47	847,655.77
其中：1、医疗保险费	195,090.95	5,096,842.55	5,169,445.29	122,488.21
2、基本养老保险费	646,579.52	11,881,638.14	12,066,011.11	462,206.55
3、年金缴费	4,793.62	3,848.76	3,848.76	4,793.62
4、失业保险费	124,238.04	951,109.07	855,839.39	219,507.72
5、工伤保险费	4,553.83	185,220.51	188,883.24	891.10
6、生育保险费	9,107.62	324,120.63	295,459.68	37,768.57
四、住房公积金	195,794.28	11,530,369.62	11,529,188.14	196,975.76
五、工会经费和职工教育经费	1,111,922.51	1,639,715.62	1,991,092.69	760,545.44
六、非货币性福利	-	939,229.40	939,229.40	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
合 计	27,823,961.16	93,075,419.44	103,719,042.75	17,180,337.85

19、应交税费

税种	税率	期末数	期初数
营业税	5%	5,902,345.53	3,156,677.62
城建税	7%	413,164.08	220,967.36
企业所得税	33%	51,066,167.07	57,720,317.24
个人所得税	超额累进税率	1,862,966.94	2,296,133.79
土地增值税	超率累进税率	1,357,238.96	-1,880,024.24
车船使用税		1,546.40	1,546.40
文化事业建设费	3%	43,083.42	287,731.81
教育费附加	3%	177,070.31	94,700.30
合计		60,823,582.71	61,898,050.28

20、应付利息

债权人名称	性质	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京城建集团有限责任公司工会	资金占用费		840,000.00	630,000.00	210,000.00
七年期企业债券利息	债券利息		2,533,333.33		2,533,333.33
合计			3,373,333.33	630,000.00	2,743,333.33

21、应付股利

单位名称	期末数	未付原因
个人股东	17,462,200.13	尚未支付
合计	17,462,200.13	

注：期末余额为17,462,200.13元，均为本公司控股子公司应付少数股东的股利，其中兴华公司应付17,443,000.13元，城和公司应付19,200.00元。

22、其他应付款

期末余额为1,860,125,277.45元，无应付持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

期末应付关联方单位款项情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质
北京城建君恒拆迁有限责任公司	1,500,000.00	一至二年	往来款
北京城建锅炉管道安装工程公司	50,000.00	三年以上	往来款
北京城承物业管理有限责任公司	5,008,128.12	一年以内	往来款
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	一至二年	往来款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	一至二年	往来款
北京城建房地产开发有限责任公司	8,461,036.87	三年以上	往来款
合 计	55,392,252.99		

期末余额中账龄超过一年的大额欠款情况如下：

单位名称	金额	账龄	性质
重庆燕城房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	一至二年	往来款
汪宏坤、吴绪庆	12,500,000.00	一至二年	往来款
华威欧亚建筑装饰工程公司	11,217,431.37	二至三年	往来款
北京城建房地产开发有限责任公司	8,461,036.87	三年以上	往来款
合 计	72,178,468.24		

23、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	300,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的长期应付款	12,000,000.00	-
合 计	312,000,000.00	200,000,000.00

注：将于一年内到期的长期借款300,000,000.00元全部为本公司从中国农业银行北京亚运村营业室取得的、将于2008年到期的贷款。

24、长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末余额	借款期间
中国农业银行北京亚运村营业室	人民币	信用借款	200,000,000.00	2007.4.9-2009.4.9
合计			200,000,000.00	

25、应付债券

债券种类	期限	发行日期	面值总额	溢价（折价）额	应计利息总额	期末数
企业债券	7年	2007-11-21	500,000,000.00	-13,641,647.92	-	486,358,352.08
合 计			500,000,000.00	-13,641,647.92	-	486,358,352.08

注：本公司于2007年11月21日发行7年期公司债券，面值50,000万元，年利率6.08%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付，应计利息在“应付利息”科目核算。

26、递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
长期股权投资（应补税的投资收益）	5,024,475.92	6,342,707.28
长期股权投资（股权投资差额）	5,250,411.99	6,930,543.82
合 计	10,274,887.91	13,273,251.10

27、股本

项 目	期初数		本期增减变动(+、-)					期末数	
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	转换	小计	金额	比例
限售流通股股份	391,500,000.00	65.25%	141,000,000.00	-	-	-30,000,000.00	111,000,000.00	502,500,000.00	67.81%
流通股股份	208,500,000.00	34.75%	-	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00	238,500,000.00	32.19%
合计	600,000,000.00	100.00%	141,000,000.00	-	-	-	141,000,000.00	741,000,000.00	100.00%

注（1）：经2007年1月16日中国证监会证监发行字[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》核准，本公司于2007年1月25日向社会非公开定向发行人民币普通股14,100万股，变更后的注册资本为74,100万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第1-5号验资报告验证确认。

注（2）：报告期公司有限售条件的流通股上市数量为30,000,000股。

28、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	535,365,873.88	1,028,759,245.48	-	1,564,125,119.36
其他资本公积	173,547,072.48		-	173,547,072.48
合 计	708,912,946.36	1,028,759,245.48	-	1,737,672,191.84

注：报告期公司向社会非公开定向发行14,100万股人民币普通股（A股），将扣除新增注册资本141,000,000.00元、扣除发行费用28,740,754.52元后的余款1,028,759,245.48元计入资本公积。

29、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	184,432,017.23	21,263,517.03	-	205,695,534.26
合 计	184,432,017.23	21,263,517.03	-	205,695,534.26

注（1）：上年期末数201,798,175.36元，本附注列示的期初数为184,432,017.23元，差额17,366,158.13元系根据新会计准则追溯调整所致，详见本附注二、（二十五）。

注（2）：本期增加数21,263,517.03元系本公司按公司章程规定计提的法定盈余公积金。

30、未分配利润

项 目	金额
期初未分配利润	378,951,068.91
加：会计政策变更	93,221,843.73
前期差错更正	-
调整后的期初未分配利润	472,172,912.64
加：本年归属于母公司所有者的净利润	264,883,417.91
减：提取法定盈余公积	21,263,517.03
提取任意盈余公积	-
对股东的分配	37,050,019.78
少数股东损益	
期末未分配利润	678,742,793.74

注（1）：期初未分配利润的追溯调整情况参见本附注二、（二十五）。

注(2)：根据本公司第三届董事会第25次会议通过的2007年度利润分配预案：以2007年末股本741,000,000股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利1元(含税)的比例发放股利74,100,000.00元(此项拟分配的现金股利包括在期末未分配利润中)。

31、营业收入和营业成本

	收入		成本		毛利	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
(一)主营业务收入	1,529,620,332.74	2,103,133,121.44	950,237,153.56	1,473,858,531.55	579,383,179.18	629,274,589.89
1、商品房销售	1,403,753,365.26	1,739,248,721.44	862,040,241.07	1,161,436,974.20	541,713,124.19	577,811,747.24
2、项目转让	125,782,970.48	70,600,000.00	87,843,681.83	52,373,957.35	37,939,288.65	18,226,042.65
3、代理收入	83,997.00		353,230.66		-269,233.66	
4、代建收入		293,284,400.00		260,047,600.00		33,236,800.00
(二)其他业务收入	49,971,713.80	40,196,157.67	11,548,291.66	6,389,761.21	38,423,422.14	33,806,396.46
1、租赁收入	48,410,259.79	36,801,190.03	11,548,291.66	6,309,658.70	36,861,968.13	30,491,531.33
2、其他收入	1,561,454.01	3,394,967.64		80,102.51	1,561,454.01	3,314,865.13
合 计	1,579,592,046.54	2,143,329,279.11	961,785,445.22	1,480,248,292.76	617,806,601.32	663,080,986.35

注(1)：本公司2007年度销售给前五名客户的收入总额为344,057,198.00元，占全部营业收入的21.78%。

注(2)：本公司2007年度取得的收入全部来自北京地区。

32、营业税金及附加

项 目	本期数	上期数
营业税	77,025,002.48	94,141,930.43
城建税	5,391,750.17	6,589,935.13
教育费附加	2,310,750.08	2,824,257.93
土地增值税	9,124,158.09	-2,041,085.68
文化事业建设费	16,209.90	-
合 计	93,867,870.72	101,515,037.81

33、财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	21,538,517.63	80,129,551.52
减：利息收入	19,078,402.20	7,651,485.43
汇兑损失	-	116.42
手续费	107,094.12	175,609.86
合 计	2,567,209.55	72,653,792.37

34、资产减值损失

项 目	本期数	上期数
坏账损失	6,684,064.96	287,683.46
存货跌价损失	471,984.00	5,531,159.97
可供出售金融资产减值损失		-275,141.07
长期股权投资减值损失	-	69,184,181.03
合计	7,156,048.96	74,727,883.39

35、投资收益

项 目	本期数	上期数
股票投资收益		2,114,809.30
股权投资收益	91,774,057.49	22,008,663.72
其中：北京科技园建设股份有限公司	26,622,178.32	13,991,111.57
深圳中科招商创业投资有限公司	12,756,372.07	3,419,139.84
国信证券有限公司	52,372,367.45	
北京华恒置地房地产经纪公司	1,277,767.44	670,584.28
国奥投资发展有限公司	-2,211,431.26	-862,663.62
股权转让收益	-10,951,240.75	371,900.00
其中：北京赛迪时代信息产业股份有限公司	-10,951,240.75	
合 计	80,822,816.74	24,495,373.02

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

36、营业外收入

项 目	本期数	上期数
违约金收入	1,166,928.00	-
其他	143,869.56	440,975.23
合 计	1,310,797.56	440,975.23

37、营业外支出

项 目	本期数	上期数
非流动资产处置损失	-	7,084.00
其中:固定资产处置损失	-	7,084.00
公益性捐赠支出	4,002,800.00	1,772,680.00
其他	152,711.46	1,688,953.88
合 计	4,155,511.46	3,468,717.88

38、所得税费用

项 目	本期数	上期数
当期所得税费用	134,954,637.29	128,031,153.58
递延所得税费用	-31,530,526.25	-38,619,825.25
合 计	103,424,111.04	89,411,328.33

39、收到其他与经营活动有关的现金

本公司“收到其他与经营活动有关的现金”的金额为235,064,470.76元，其中：

项 目	金额
榆林市常胜煤矿有限责任公司	135,000,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	35,000,000.00
合 计	170,000,000.00

40、支付其他与经营活动有关的现金

本公司“支付其他与经营活动有关的现金”的金额为493,120,310.97元，其中：

项 目	金额
北京城建中稷实业发展有限公司	250,000,000.00
北京市土地整理储备中心	145,000,000.00
管理费用	35,660,950.98
销售费用	31,046,338.14
合 计	461,707,289.12

(六) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按性质列示应收账款明细情况

性质	期末数			
	余额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大的应收账款	24,120,400.00	100.00%	2,412,040.00	21,708,360.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款				
合计	24,120,400.00	100.00%	2,412,040.00	21,708,360.00

(2) 按账龄列示应收账款明细情况

账龄	期末数					期初数				
	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内						29,390,400.00	100%	5%	1,469,520.00	27,920,880.00
一至二年	24,120,400.00	100%	10%	2,412,040.00	21,708,360.00					-
合计	24,120,400.00	100%		2,412,040.00	21,708,360.00	29,390,400.00	100%		1,469,520.00	27,920,880.00

注(1)：期末大额欠款明细情况如下：

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄
北京交通大学	24,120,400.00	100.00%	一至二年

注(2)：期末余额中无应收持有本公司5%以上表决权股份的股东及关联方单位款项。

注(3)：本公司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，但在本报告期又全额或部分收回，或通过重组等其他方式收回的应收账款。

2、其他应收款

(1) 按性质列示其他应收款明细情况

性质	期末数			
	余额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款	2,231,607,907.25	97.85%	16,186,730.76	2,215,421,176.49
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-		-	-
其他不重大其他应收款	49,130,808.44	2.15%	2,154,148.46	46,976,659.98
合计	2,280,738,715.69	100.00%	18,340,879.22	2,262,397,836.47

(2) 按账龄列示其他应收款明细情况

账龄	期末数					期初数				
	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备计提比例	坏账准备	净额
一年以内	2,258,255,763.12	99.01%	5%	16,189,896.40	2,242,065,866.72	869,971,543.73	49.77%	5%	4,593,872.12	865,377,671.61
一至二年	13,399,232.97	0.59%	10%	371,536.21	13,027,696.76	287,682,200.16	16.46%	10%	933,650.56	286,748,549.60
二至三年	387,664.87	0.02%	15%	40,235.66	347,429.21	478,778,802.65	27.39%	15%	6,722.91	478,772,079.74
三年以上	8,696,054.73	0.38%	20%	1,739,210.95	6,956,843.78	111,606,349.72	6.38%	20%	10,068,644.10	101,537,705.62
合计	2,280,738,715.69	100.00%		18,340,879.22	2,262,397,836.47	1,748,038,896.26	100.00%		15,602,889.69	1,732,436,006.57

注(1): 期末本公司未对1,944,261,133.13元其他应收款计提坏账准备, 包括: 应收各子公司往来款1,763,551,152.95元; 应收其他单位180,709,980.18元(其中应收北京市土地储备中心保证金180,000,000.00元)。

注(2): 期末其他应收款前五名金额合计为2,229,856,231.47元, 占其他应收账款总额的97.77%。

注(3): 期末余额中无应收持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

注(4): 期末应收关联方单位款项情况如下:

单位名称	欠款金额	欠款年限	占其他应收款 总额比例	性质或内容
北京城和房地产开发有限责任公司	274,353,300.62	二年以内	12.03%	借款及利息
北京城建兴华地产有限公司	26,586,216.80	一年以内	1.17%	借款及利息
北京城建兴业置地有限公司	3,335,290.90	二年以内	0.15%	借款及利息
北京城建中地房地产经纪有限公司	4,544,393.50	二年以内	0.20%	借款及利息
北京大东房地产开发有限公司	69,429,820.45	二年以内	3.04%	借款及利息
北京汇和房地产开发有限公司	681,902.88	二年以内	0.03%	借款及利息
北京惠明置业有限公司	1,384,420,311.49	一年以内	60.70%	借款及利息
重庆尚源地产有限公司	182,130.56	一年以内	0.01%	代垫保险
北京城建纵横文化传媒有限公司	91,036.18	一年以内	0.00%	代垫保险
北京城承物业管理有限责任公司	3,000.00	一年以内	0.00%	代垫费用
北京城建八建设工程有限公司	33,265.00	三年以内	0.00%	代垫费用
北京城建亚泰建设工程有限公司	42,600.00	三年以内	0.00%	代垫费用
北京城建中稷实业发展有限公司	321,652,798.91	三年以内	14.10%	借款、利息及往来
北京城建安装工程公司	27,000.00	一年以内	0.00%	代垫费用
合 计	2,085,383,067.29		91.43%	

注（5）：本公司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，但在本报告期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。

3、长期股权投资

（1）长期股权投资明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
子公司投资	489,137,999.97	586,106,615.00		1,075,244,614.97
联营企业投资	986,652,194.04	38,530,371.03	78,391,240.75	946,791,324.32
其他股权投资	299,838,190.28	9,720,000.00	10,006,615.00	299,551,575.28
减：长期股权投资减值准备	146,055,493.30			146,055,493.30
合 计	1,629,572,890.99	634,356,986.03	88,397,855.75	2,175,532,021.27

注：长期股权投资上年期末数为1,800,384,967.49元，本附注列示的期初数为1,629,572,890.99元，差额170,812,076.50元，系根据新会计准则的规定冲销同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额截至2006年12月31日尚未摊销完毕的余额9,100,714.11元，冲回非同一控制下企业合并形成的

长期股权投资差额截至2006年12月31日已经摊销的金额29,823,036.04元,冲减在首次执行日之前已经持有的对子公司的长期股权投资原按权益法核算确认的损益调整209,735,826.65元所致。参见本附注二、(二十五)。

(2) 按成本法核算的子公司投资

被投资单位	投资期限(年)	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	期初数	本期增减变动	期末数
北京城和房地产开发有限责任公司	23	71,338,000.00	74.40%	71,338,000.00		71,338,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	20	600,000.00	60.00%		536,615.00	536,615.00
北京城建兴华地产有限公司	50	628,998,352.05	93.85%	200,000,000.00	450,000,000.00	650,000,000.00
北京城建兴业置地有限公司	20	140,000,000.00	70.00%	70,000,000.00	70,000,000.00	140,000,000.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	13	750,000.00	75.00%	750,000.00		750,000.00
北京大东房地产开发有限公司	20	8,000,000.00	80.00%	8,000,000.00	-	8,000,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	10	54,619,999.97	100.00%	44,049,999.97	10,570,000.00	54,619,999.97
北京惠明置业有限公司	15	50,000,000.00	50.00%	-	50,000,000.00	50,000,000.00
重庆尚源地产有限公司		100,000,000.00	100.00%	95,000,000.00	5,000,000.00	100,000,000.00
合计		1,054,306,352.02		489,137,999.97	586,106,615.00	1,075,244,614.97

(3) 按成本法核算的其他股权投资

被投资单位	投资期限(年)	初始投资金额	占被投资单位注册资本比例	期初数	本期增减数	期末数
北京城建国际工程有限责任公司	50	10,000,000.00	10.00%	10,007,750.75		10,007,750.75
北京升和房地产开发有限公司	15	1,500,000.00	15.00%	1,500,000.00		1,500,000.00
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	20	7,776,000.00	48.60%	6,901,200.00		6,901,200.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	20	153,742,624.53	12.84%	153,742,624.53		153,742,624.53
国信证券有限公司	15	127,400,000.00	4.90%	127,400,000.00		127,400,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	20	350,000.00	35.00%	286,615.00	-286,615.00	-
合计		300,768,624.53		299,838,190.28	-286,615.00	299,551,575.28

(4) 按权益法核算的联营企业投资

被投资单位	初始投资金额	期初数	本期新增或追加投资额	占被投资单位注册资本比例	本期权益增减额	分得的现金红利	累计权益增减额	期末数
北京科技园建设股份有限公司	280,000,000.00	311,330,363.63		21.54%	26,622,178.32	12,040,000.00	45,912,541.95	325,912,541.95
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	60,000,000.00	59,044,001.92	-50,000,000.00	-	-9,044,001.92		-	-
北京五棵松体育中心有限公司	150,000,000.00	145,628,743.32		25.00%	-543,986.93		-4,915,243.61	145,084,756.39
城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00		40.00%			-	40,000,000.00
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	274,994,215.15	-	20.00%	-2,211,431.26		-7,217,216.11	272,782,783.89
深圳市中科招商创业投资有限公司	122,287,411.58	155,654,870.02	-	30.00%	12,756,372.07	5,400,000.00	40,723,830.51	163,011,242.09
合计	932,287,411.58	986,652,194.04	-50,000,000.00		27,579,130.28	17,440,000.00	74,503,912.74	946,791,324.32

(5) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初数	本期计提数	本期减少数		合计	期末数
			转回数	转销数		
北京首都国际投资管理有限公司	146,055,493.30					146,055,493.30
合计	146,055,493.30					146,055,493.30

4、营业收入和营业成本

	收入		成本		毛利	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
(一) 主营业务收入	321,414,018.48	537,214,926.00	235,921,796.50	437,200,777.28	85,492,221.98	100,014,148.72
1、商品房销售	316,431,048.00	243,930,526.00	235,921,796.50	177,153,177.28	80,509,251.50	66,777,348.72
2、项目转让	4,982,970.48				4,982,970.48	
3、代建收入		293,284,400.00		260,047,600.00		33,236,800.00
(二) 其他业务收入	4,301,943.11	726,669.71	791,283.30	39,966.83	3,510,659.81	686,702.88
1、租赁收入	2,740,489.10	711,161.96	791,283.30	39,966.83	1,949,205.80	671,195.13
2、其他收入	1,561,454.01	15,507.75			1,561,454.01	15,507.75
合计	325,715,961.59	537,941,595.71	236,713,079.80	437,240,744.11	89,002,881.79	100,700,851.60

注(1): 本公司2007年度销售给前五名客户的收入总额为96,510,948.00元, 占全部营业收入的29.63%。

注(2): 本公司2007年度取得的收入全部来自北京地区。

5、投资收益

项目	本期数	上期数
股票投资收益		2,114,809.30
股权投资收益	230,446,739.00	108,940,991.64
股权转让收益	-10,951,240.75	375,000.00
合计	219,495,498.25	111,430,800.94

（七）关联方关系及其交易

1、关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。本公司在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

控制，是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个公司的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

2、关联方简介

（1）存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人	组织机构代码
北京城建集团有限责任公司	北京	各类型工业、能源、交通、民用、市政等工程建设项目总承包	本公司控股股东	国有独资	刘龙华	10190993-4
北京城和房地产开发有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	本公司的控股子公司	有限责任	李学富	63364703-1
北京大东房地产开发有限公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	本公司的控股子公司	有限责任	梁伟明	80294965-6
北京城建兴华地产有限公司	北京	房地产开发经营、销售商品房	本公司的控股子公司	有限责任	梁伟明	10190988-9
北京汇和房地产开发有限公司	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	本公司的全资子公司	有限责任	张健	80288396-8
北京惠明置业有限公司	北京	房地产开发、销售商品房、信息咨询、项目投资、工程管理	本公司的控股子公司	有限责任	程丰	79900722-9
重庆尚源房地产有限公司	重庆	房地产开发, 物业管理	本公司的全资子公司	有限责任	李学富	77489724-5
北京城建兴业置地有限公司	北京	土地开发, 房地产开发; 物业管理; 房地产经纪业务	本公司的全资子公司	有限责任	刘长福	79160330-9
北京城建中地房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪业务	本公司的控股子公司	有限责任	毛雅清	74810293-9
北京城建纵横文化传媒有限公司	北京	代理、发布广告	本公司的控股子公司	有限责任	毛雅清	10205579-0
重庆尚源物业管理有限公司	重庆	物业管理	重庆尚源的全资子公司	有限责任	张万国	79073927-1

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公司名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
北京城建集团有限责任公司	1,081,973,000.00			1,081,973,000.00
北京城和房地产开发有限责任公司	30,000,000.00			30,000,000.00
北京大东房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
北京城建兴华地产有限公司	200,000,000.00	450,000,000.00		650,000,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	29,800,000.00			29,800,000.00
北京惠明置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
重庆尚源地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
重庆尚源物业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
北京城建兴业置地有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		200,000,000.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

公司名称	期初数		本期增加数		本期减少数		期末数	
	金额	百分比	金额	金额	金额	金额	百分比	
北京城建集团有限责任公司	391,500,000.00	65.25%	20,000,000.00		20,000,000.00		391,500,000.00	52.83%
北京城和房地产开发有限责任公司	22,320,000.00	74.40%					22,320,000.00	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00	80.00%					8,000,000.00	80.00%
北京城建兴华地产有限公司	160,000,000.00	80.00%	450,000,000.00				610,000,000.00	93.85%
北京汇和房地产开发有限公司	28,310,000.00	95.00%	1,490,000.00				29,800,000.00	100.00%
北京惠明置业有限公司			50,000,000.00				50,000,000.00	50.00%
重庆尚源地产有限公司	100,000,000.00	100.00%					100,000,000.00	100.00%
重庆尚源物业管理有限公司	1,000,000.00	100.00%					1,000,000.00	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	100,000,000.00	100.00%	100,000,000.00				200,000,000.00	100.00%
北京城建中地房地产经纪有限公司	750,000.00	75.00%					750,000.00	75.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司	450,000.00	45.00%	300,000.00				750,000.00	75.00%

(4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系
北京城承物业管理有限责任公司	北京	物业管理	子公司的参股企业
国信证券有限公司	北京		本公司的参股企业
北京城建国际工程有限责任公司	北京		本公司的参股企业
北京首都国际投资管理有限责任公司	北京		本公司的参股企业
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	北京	房地产	本公司的参股企业
北京升和房地产开发有限公司	北京	房地产	子公司的参股企业

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系
北京城建一建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建二建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建三建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建四建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建五建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建六建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建七建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建八建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建九建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建十建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建道桥工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建地铁地基市政工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建安装工程有限责任公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建亚泰建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建新隆工程有限责任公司	北京	建筑	同一控股股东
重庆燕城房地产开发有限责任公司	重庆	房地产	同一控股股东
北京市东湖房地产公司	北京	房地产	同一控股股东
北京城建天宁消防公司	北京		同一控股股东
北京城建锅炉管道安装工程公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建房地产开发有限公司	北京	房地产	同一控股股东
北京城建盾构公司	北京		同一控股股东
北京城建中稷实业发展有限责任公司	北京	房地产	本公司的联营企业
国奥投资发展有限公司	北京	投资	本公司的联营企业
北京腾宇拆迁有限责任公司	北京	施工	子公司的联营企业
北京市天银地热开发有限责任公司	北京	供暖	子公司的联营企业
北京科技园建设股份有限公司	北京	房地产开发	本公司的联营企业
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	北京	投资	本公司的联营企业
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产开发	本公司的联营企业
北京城建中稷实业发展有限公司	北京	房地产开发	本公司的联营企业
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳	投资	本公司的联营企业
北京华恒置地刚地产经纪有限公司	北京	房地产经纪	子公司的参股企业
北京城建师白文化艺术交流有限公司	北京	文化	子公司的参股企业
北京乾宇拆迁有限责任公司	北京	施工	子公司的参股企业
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	北京	物业管理	子公司的参股企业

3、关联方交易情况

(1) 接受劳务

本公司及控股子公司兴华公司、城和公司报告期接受关联方提供施工等劳务情况如下：

关联方名称	项目名称	工程报量	本年支付金额
北京城建三建设工程有限公司	北苑项目		1,280,171.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑项目	16,500,000.00	16,200,000.00
北京城建八建设工程有限公司	北苑项目	8,000,000.00	7,500,000.00
北京城建九建设工程有限公司	北苑项目	23,100,000.00	28,854,548.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑项目	32,500,000.00	28,664,517.00
北京城建道桥工程有限公司	北苑项目	6,880,000.00	6,000,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑项目	32,400,000.00	24,000,000.00
北京城建新隆工程有限公司	北苑项目	12,000,000.00	14,900,000.00
北京城建安装工程有限公司	北苑项目		1,800,000.00
北京城建锅炉管道安装公司	北苑项目		6,400,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华国际中心	79,876,603.00	63,247,787.00
北京城建安装工程有限公司	世华国际中心	3,346,800.00	2,580,300.00
北京城建建设工程有限公司	世华水岸项目	58,009,690.21	37,073,187.00
北京城建九建设工程有限公司	世华水岸项目	38,503,093.32	26,072,866.00
北京城建四建设工程有限公司	世华水岸项目	51,340,844.78	33,192,285.00
北京城建五建设工程有限公司	世华水岸项目	86,065,427.05	52,404,866.76
北京城建亚泰建设工程有限公司	花市枣苑项目	106,379,049.23	74,400,000.00

(2) 提供资金

本公司及本公司控股子公司兴华公司与关联方之间接受和提供资金情况如下：

关联方名称	本金	利率	本期计付利息	备注
①向关联方提供资金				
北京天银地热有限责任公司	8,000,000.00	5.00%	400,000.00	
北京城建中稷实业发展有限公司	311,000,000.00		8,440,827.50	参照同期银行贷款利率
小计	319,000,000.00		8,840,827.50	
②收到关联方提供的资金				
北京城建集团有限责任公司	300,000,000.00		10,340,000.00	参照同期银行贷款利率
北京城建集团有限责任公司工会	12,000,000.00	7.00%	840,000.00	
小计	312,000,000.00		11,180,000.00	

(3) 租赁

北京城建房地产开发有限公司将城建开发大厦5-9层租赁给本公司。该资产涉及的金额为724.23万元。租金的确定依据是公开市场价格。

(4) 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”）与重庆尚源房地产有限公司（以下简称“重庆尚源”）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，重庆尚源负责投入后续开发建设资金。燕城公司和重庆尚源双方按27:73的比例分配项目收益。该项目尚未到收益期。截至2007年12月31日止，重庆尚源已向该项目投入资金79,360,905.52元。

(5) 委托管理

2007年7月1日，本公司与北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）签订《股权托管协议》，城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”），为期三年，自协议签订

之日起计算,本公司每年按开发公司经审计的销售收入的0.2%收取托管费用。
本报告期收取7至12月的托管费1,556,252.81元。

4、关联方应收应付款项余额

项 目	报表项目	期末数	期初数	性质和内容
北京城建道桥工程有限公司	应收账款	102,993.00	102,993.00	代理费
北京城建二建设工程有限公司	预付账款	1,011,828.00	1,011,828.00	工程款
北京城建三建设工程有限公司	预付账款	10,681,823.97	9,401,652.97	工程款
北京城建安装工程公司	预付账款	8,300,000.00	13,000,000.00	工程款
北京城建六建设工程有限公司	预付账款	21,342,134.64	14,342,134.64	工程款
北京城建锅炉管道安装工程公司	预付账款	1,368,863.00	5,500,000.00	工程款
北京腾宇拆迁有限责任公司	预付账款	5,594,107.00	1,194,107.00	工程款
北京城建亚泰建设工程有限公司	预付账款		510,000.00	工程款
北京城建八建设工程有限公司	预付账款		18,358,786.54	工程款
重庆燕城房地产开发有限公司	预付账款	79,364,089.52	79,360,905.52	工程款
北京城建八建设工程有限公司	应付账款	6,930,000.00		工程款
北京城建道桥工程有限公司	应付账款	5,702,540.00	4,822,540.00	工程款
北京城建九建设工程有限公司	应付账款	17,832,611.32	18,596,821.96	工程款
北京城建七建设工程有限公司	应付账款	5,764,438.01	5,464,438.01	工程款
北京城建十建设工程有限公司	应付账款	18,763,169.60	14,927,686.60	工程款
北京城建新创工程有限责任公司	应付账款	15,460.00	15,460.00	工程款
北京城建新隆工程有限责任公司	应付账款	2,664,212.24	5,564,212.24	工程款
北京城建亚泰建设工程有限公司	应付账款	117,149,980.98	70,650,169.60	工程款
北京城建一建设工程有限公司	应付账款	5,049,759.81	6,360,759.81	工程款
北京城承物业管理有限责任公司	应付账款	12,591,289.88	11,972,310.98	工程款

北京城建四建设工程有限公司	应付账款	18,148,559.78	100,000.17	工程款
北京城建建设工程有限公司	应付账款	20,936,503.21	-	工程款
北京城建五建设工程有限公司	应付账款	34,246,900.97	2,385,961.08	工程款
北京市天银地热开发有限责任公司	其他应收款	8,000,000.00	8,000,000.00	借款
北京城建一建设工程有限公司	其他应收款	1,223,916.04	1,223,916.04	清扫费
北京城建亚泰建设工程有限公司	其他应收款	819,425.92	519,425.92	清扫费
北京城建新创工程有限责任公司	其他应收款	15,460.00	15,460.00	清扫费
北京城建七建设工程有限公司	其他应收款	12,482.00	12,482.00	清扫费
北京城建二建设工程有限公司	其他应收款	15,237.00	15,237.00	清扫费
北京城建五建设工程有限公司	其他应收款	586,340.68	586,340.68	清扫费
北京城建安装工程公司	其他应收款	63,200.00	36,200.00	往来款
北京城建中稷实业发展有限公司	其他应收款	321,652,798.91	63,081,816.25	借款、利息及往来
北京城建君恒拆迁有限责任公司	其他应付款	1,500,000.00	1,500,000.00	往来款
北京城建锅炉管道安装工程公司	其他应付款	50,000.00	50,000.00	往来款
北京城承物业管理有限责任公司	其他应付款	5,008,128.12	15,085,667.69	往来款
北京市天银地热开发有限责任公司	其他应付款	373,088.00	373,088.00	往来款
北京城建集团有限责任公司	其他应付款	-	300,000,000.00	借款
重庆燕城房地产开发有限公司	其他应付款	40,000,000.00	40,000,000.00	往来款
北京城建房地产开发有限责任公司	其他应付款	8,461,036.87	8,461,036.87	往来款
北京城建投资发展股份有限公司工会	长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00	借款
北京市东湖房地产公司	预收账款	31,104,561.00	31,104,561.00	预收房款

（八）或有事项

截至2007年12月31日，本公司及控股子公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保余额为30,314.36万元（其中本公司提供担保余额为1,914.36万元，城和公司提供担保余额为4,077.00万元，兴华公司提供担保余额为24,323.00万元）。

（九）承诺事项

截至2007年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（十）资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（十一）其他重要事项

2005年3月，本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日经一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款6,850.00万元及逾期违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用39.00万元，该两公司不服判决上诉至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于2006年3月20日开庭审理，2006年12月4日宣布判决结果，维持一审原判。两公司不服北京市高级人民法院判决，向最高人民检察院申诉。在最高人民检察院的见证下，为尽快化解诉讼纠纷、收回股权转让款，

本公司于2007年4月12日与上述两公司达成和解协议。截至报告日止，本公司已按照和解协议的约定如期收到股权转让款5,480.00万元。

(十二) 补充资料

1、2007年度净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.88	8.45	0.3632	0.3632
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.07	8.67	0.3724	0.3724

2、2006年度净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.48	5.64	0.1794	0.1794
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.42	5.57	0.1774	0.1774

注(1)：全面摊薄净资产收益率= $P \div E$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。

“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（应考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（应考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；

E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为年度发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为年度回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为年度月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至年度期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至年度期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至年度期末的月份数。

注(2)：基本每股收益= $P \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k)$

稀释每股收益= $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中： P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为年度因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为年度因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为年度因回购等减少股份数； S_k 为年度缩股数； M_0 为年度月份数； M_i 为增加股份下一月份起至年度期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至年度期末的月份数。

3、2007年度非经常性损益(已扣除所得税的影响数)

项 目	金 额
净利润	264,883,417.91
扣除：非流动资产处置损益	7,337,331.30
冲减的福利费	-2,231,394.19
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,552,438.17
扣除非经常性损益后的净利润	271,541,793.19

4、假定全面执行新会计准则的备考信息

序号	利润表项目	合并数	母公司数
----	-------	-----	------

①	2006 年度净利润（原会计准则）	78,344,997.30	72,005,464.17
②	追溯调整项目影响合计数	69,187,553.65	-31,121,170.94
③	2006 年度净利润（新会计准则）	147,532,550.95	40,884,293.23
	假定全面执行新会计准则的备考信息		
④	其他项目影响合计数	8,193,323.07	154,846.85
	其中：应付福利费	8,193,323.07	154,846.85
⑤	2006 年度模拟净利润	155,725,874.02	41,039,140.08

5、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
①、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	313,366,944.60	147,532,550.95
加：资产减值准备	7,156,048.96	74,728,183.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,578,455.25	13,383,426.16
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	7,084.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	6,469,238.97	80,129,551.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-80,822,816.74	-24,495,373.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-28,532,163.06	-24,812,333.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,998,363.19	724,053.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,430,040,675.51	-662,755,033.02
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-367,729,061.99	-163,039,418.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,367,708,687.24	413,207,145.00
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-205,843,705.47	-145,390,163.15
②、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,304,056,896.22	859,160,971.62
减：现金的期初余额	859,160,971.62	326,708,912.23
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	444,895,924.60	532,452,059.39

6、现金及现金等价物的信息

项 目	本期数	上期数
一、现金	1,304,056,896.22	859,160,971.62
其中：库存现金	481,543.98	372,361.68
可随时用于支付的银行存款	1,211,612,803.21	854,388,383.15
可随时用于支付的其他货币资金	3,095,686.35	4,400,226.79
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,304,056,896.22	859,160,971.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	88,866,862.68	

7、新旧会计准则股东权益差异调节对比表

项目名称	2007 年报披露数	2006 年报原披露数	差异
2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）	1,889,662,190.63	1,889,662,190.63	
长期股权投资差额	27,418,112.55	-4,689,007.32	32,107,119.87
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	9,100,714.11	-4,689,007.32	13,789,721.43
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额			
拟以公允价值模式计量的投资性房地产			
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等			
符合预计负债确认条件的辞退补偿			
股份支付			
符合预计负债确认条件的重组义务			
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			
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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

金融工具分拆增加的权益			
衍生金融工具			
所得税	48,437,573.05	28,987,235.58	19,450,337.47
少数股东权益	114,176,460.90	113,741,526.80	434,934.10
B 股、H 股等上市公司特别追溯调整			
其他			
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	2,079,694,337.13	2,027,701,945.69	51,992,391.44

差异原因说明：

(1) 长期股权投资差额差异原因为：

①2006 年报披露时将对汇和公司的股权投资差额作为同一控制下企业合并形成的股权投资差额处理，将其尚未摊销完毕的余额 14,713,721.43 元冲减了留存收益；本公司 2007 年报根据《企业会计准则解释第 1 号》的规定，将其作为非同一控制下企业合并形成的股权投资差额处理，冲回截至 2006 年 12 月 31 日已经摊销的金额 11,575,034.86 元。此事项的影响金额为 26,288,756.29 元；

②2006 年报披露时未调整属于非同一控制下企业合并形成的对汇和公司的股权投资差额，本公司 2007 年报将该股权投资差额截至 2006 年 12 月 31 日已经摊销的金额 7,102,363.58 元全额冲回，此事项的影响金额为 7,102,363.58 元；

③其他事项影响金额 -1,284,000.00 元。

以上事项合计，本公司追溯调整的长期股权投资差额与 2006 年报原披露金额差异 32,107,119.87 元。

(2) 所得税差异原因为：

①2006 年报披露时确认了因对子公司股权投资差额摊销产生的递延所得税资产 6,202,977.72 元。2007 年报根据《企业会计准则解释第 1 号》的规定，

对已经摊销的股权投资差额全额冲回，不再确认递延所得税资产。此事项的影响金额为 -6,202,977.72元；

②2006年报将因同一控制下企业合并产生的股权投资差额截至2006年12月31日尚未摊销的余额和计入长期股权投资因税率差而应补税的投资收益等事项对所得税的影响均确认为递延所得税资产，共计15,475,261.91元。2007年报将其确认为递延所得税负债13,273,251.10元。此事项的影响金额为 -28,748,513.01元；

③2007年报确认了因计提长期股权投资减值准备产生的递延所得税资产48,198,312.79元，因计提存货跌价准备而产生的递延所得税资产1,825,282.79元。此事项的影响金额为50,023,595.58元；

④2006年报披露时误将子公司中地公司应确认的递延所得税资产620,481.97元确认为递延所得税负债，也未确认子公司因可抵扣亏损产生的递延所得税资产。2007年报子公司根据各自的实际情况，确认了因可抵扣亏损产生的递延所得税资产，其中汇和公司2,521,937.07元，兴业公司1,078,340.42元。子公司（扣除归属于少数股东权益的影响金额后）累计影响金额为4,378,232.62元。

以上事项合计，本公司追溯调整的所得税与2006年报原披露金额差异19,450,337.47元。

(3)少数股东权益差异原因为2007年报子公司确认的递延所得税资产与2006年报原披露的递延所得税资产存在的差异影响所致。

8、资产减值准备明细表

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、坏账准备合计	26,366,536.75	6,822,266.69		33,188,803.44
其中：应收账款	2,439,479.00	6,056,158.20		8,495,637.20
其他应收款	23,927,057.75	766,108.49		24,693,166.24
二、存货跌价准备合计	5,531,159.97	471,984.00		6,003,143.97
其中：开发成本	5,531,159.97	471,984.00		6,003,143.97
开发产品				
三、可供出售金融资产减值准备				
四、持有至到期投资减值准备				
五、长期股权投资减值准备	146,055,493.30			146,055,493.30
六、投资性房地产减值准备				
七、固定资产减值准备合计				
八、工程物资减值准备				
九、在建工程减值准备				
十、无形资产减值准备				
其中：专利权				
商标权				
十一、商誉减值准备				
十二、其他				
合 计	177,953,190.02	7,294,250.69		185,247,440.71

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

2008 年 4 月 1 日