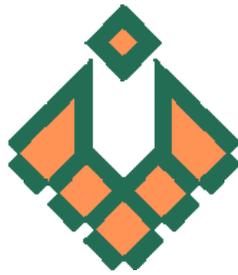


北京城建投资发展股份有限公司

600266

2008 年年度报告



公司董事长：刘龙华

2009 年 4 月

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.....	11
六、公司治理结构.....	19
七、股东大会情况简介.....	35
八、董事会报告.....	36
九、监事会报告.....	52
十、重要事项.....	54
十一、财务会计报告.....	64
十二、备查文件目录.....	137

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、公司独立董事陈行、胡俞越因公务未能出席会议，分别委托独立董事徐经长、柴强代为出席和表决，其他董事均出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司董事长刘龙华、总经理陈代华、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：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：www.bucid.com

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：信永中和会计师事务所

有限责任公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市东城区朝阳门北大街

8 号富华大厦 A 座 9 层

第三章 主要财务数据和指标

一、本报告期主要财务数据

单位:元

项 目	金 额
营业利润	431,362,480.61
利润总额	431,097,881.78
归属于上市公司股东的净利润	316,157,982.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	267,654,461.89
经营活动产生的现金流量净额	-154,296,042.52

二、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	35,281,437.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,155,821.91
受托经营取得的托管费收入	3,266,480.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-256,835.89
少数股东权益影响额	5,281.53
所得税影响额	51,336.07
合 计	48,503,521.08

三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元

主要会计数据	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
营业收入	2,439,933,544.76	1,579,592,046.54	54.47	2,143,329,279.11
利润总额	431,097,881.78	416,791,055.64	3.43	236,943,879.28
归属于上市公司股东的净利润	316,157,982.97	264,883,417.91	19.36	107,647,724.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	267,654,461.89	264,629,349.38	1.14	106,451,304.59
基本每股收益	0.4267	0.3632	17.48	0.1794
稀释每股收益	0.4267	0.3632	17.48	0.1794
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3612	0.3629	-0.52	0.1774
全面摊薄净资产收益率(%)	9.02	7.88	增加 1.14 个百分点	5.48
加权平均净资产收益率(%)	9.04	8.45	增加 0.59 个百分点	5.64

主要会计数据	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	7.63	7.87	减少 0.24 个百分点	5.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.65	8.44	减少 0.79 个百分点	5.57
经营活动产生的现金流量净额	-154,296,042.52	-205,843,705.47	-25.04	-145,390,163.15
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.208	-0.278	25.18	-0.242
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	10,625,126,725.97	10,216,466,137.32	4.00	7,102,194,003.79
所有者权益(或股东权益)	3,506,522,372.20	3,363,110,519.84	4.26	1,965,517,876.23
归属于上市公司股东的每股净资产	4.732	4.539	4.25	3.276

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	38,150	51.48				-3,000	-3,000	35,150	47.44
3、其他内资持股	12,100	16.33				-12,100	-12,100	0	0
其中:									
境内法人持股	12,100	16.33				-12,100	-12,100	0	0
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	50,250	67.81				-15,100	-15,100	35,150	47.44
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	23,850	32.19				15,100	15,100	38,950	52.56
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	23,850	32.19				15,100	15,100	38,950	52.56
三、股份总数	74,100	100				0	0	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3000万股国有法人股及其他有限售条件流通股12,100万股均获上市流通权。2008年2月13日北京城建集团有限责任公司第二次安排的有限售条件的流通股

3,000 万股已上市流通,报告期内城建集团通过二级市场累计减持了 400,059 股股份。

截至 2008 年 12 月 31 日,公司有限售条件的国有法人股 35,150 万股,无限售条件的流通股 38,950 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	36,150	3,000	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	0	0	2,000	定向增发	2010 年 2 月 5 日
海通-中行-FORTIS BANK SA/NV	1,400	1,400	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
江苏开元国际集团轻工进出口股份有限公司	1,400	1,400	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
渤海证券有限责任公司	1,200	1,200	0	0	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	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
罗蒙集团股份有限公司	1,200	1,200	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
全国社保基金一零九组合	400	400	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
交通银行-科瑞证券投资基金	400	400	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
全国社保基金五零二组合	300	300	0	0	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	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
全国社保基金六零一组合	200	200	0	0	定向增发	2008 年 2 月 5 日
合计	50,250	15,100	0	35,150	—	—

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 3,000 万股国有法人股获上市流通权。截至 2008 年 12 月 31 日，公司有限售条件的国有法人股 35,150 万股，无限售条件的流通股 38,950 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		123,160				
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	52.79	391,199,941	-300,059	351,500,000	无
中国工商银行—南方隆元产业主题股票型证券投资基金	其他	1.86	13,767,908	13,767,908	0	未知
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	1.85	13,724,437	12,476,806	0	未知
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.65	4,841,205	4,841,205	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	其他	0.56	4,126,328	4,126,328	0	未知
中国工商银行—开元证券投资基金	其他	0.5	3,713,567	3,713,567	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	其他	0.47	3,500,000	3,500,000	0	未知
中国工商银行—金泰证券投资基金	其他	0.43	3,206,908	3,206,908	0	未知
全国社保基金五零二组合	其他	0.4	3,000,000	0	0	未知
中国建设银行—银华—道琼斯 88 精选证券投资基金	其他	0.4	3,000,000	3,000,000	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
北京城建集团有限责任公司	39,699,941	人民币普通股
中国工商银行—南方隆元产业主题股票型证券投资基金	13,767,908	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	13,724,437	人民币普通股
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	4,841,205	人民币普通股
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	4,126,328	人民币普通股
中国工商银行—开元证券投资基金	3,713,567	人民币普通股
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	3,500,000	人民币普通股
中国工商银行—金泰证券投资基金	3,206,908	人民币普通股
全国社保基金五零二组合	3,000,000	人民币普通股
中国建设银行—银华—道琼斯 88 精选证券投资基金	3,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名无限售条件的股东中,北京城建集团有限责任公司与其它无限售条件股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;南方隆元产业主题股票型证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金同属于南方基金管理有限公司;国泰金马稳健回报证券投资基金、金泰证券投资基金同属于国泰基金管理有限公司;未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

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	351,500,000	2009年2月9日	331,500,000	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。
			2010年2月5日	20,000,000	

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、市政工程建设项目总承包,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），餐饮服务；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 52.83% 变更为 52.79%，未发生质押、冻结情况。

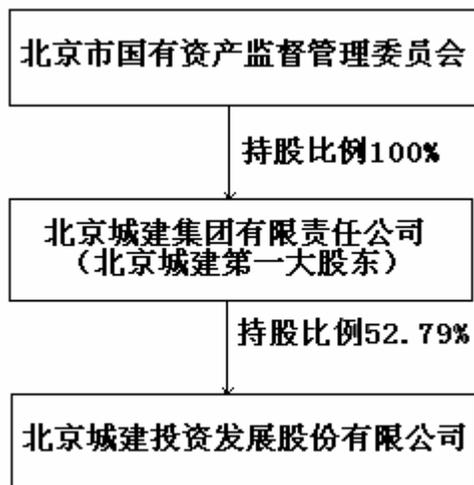
(2) 实际控制人情况

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	57	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
徐贱云	副董事长	男	45	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	46	0	0	0	0	0		42.1	0	0	0	0	否
李文	董事 副总经理	男	55	0	0	0	0	0		42.32	0	0	0	0	否
梁伟明	董事 副总经理	男	41	0	0	0	0	0		31.79	0	0	0	0	否
柴强	独立董事	男	47	0	0	0	0	0		5.05	0	0	0	0	否
徐经长	独立董事	男	43	0	0	0	0	0		5.05	0	0	0	0	否
陈行	独立董事	男	41	0	0	0	0	0		5.05	0	0	0	0	否
胡俞越	独立董事	男	48	0	0	0	0	0		5.05	0	0	0	0	否
胡美行	监事会主席	男	53	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
汤舒畅	监事	男	48	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
秘勇	监事	男	38	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
廖廷建	监事	男	49	0	0	0	0	0		31.31	0	0	0	0	否
肖红卫	监事	男	43	0	0	0	0	0		25.5	0	0	0	0	否
毛雅清	副总经理	男	42	0	0	0	0	0		31.78	0	0	0	0	否
张健	副总经理 总工程师	男	57	0	0	0	0	0		31.96	0	0	0	0	否
程丰	副总经理	男	42	0	0	0	0	0		40.22	0	0	0	0	否
张财广	董事会秘书 副总经理	男	46	0	0	0	0	0		31.29	0	0	0	0	否
刘长福	副总经理	男	53	0	0	0	0	0		27.30	0	0	0	0	否
李学富	总经济师	男	45	0	0	0	0	0		31.57	0	0	0	0	否
李莉	总会计师	女	41	0	0	0	0	0		31.78	0	0	0	0	否
窦金山	总建筑师	男	59	0	0	0	0	0		31.94	0	0	0	0	否
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	451.06	/	/	/	/	/

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

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

13、秘勇：2003年8月至2004年6月北京城建集团有限责任公司财务部副部长；2004年6月至今北京城建集团有限责任公司财务部部长；2004年10月至今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月北京城建投资发展股份有限公司审计部副经理；2005年3月至今北京城建投资发展股份有限公司审计部经理；2002年6月至今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、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。

19、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。

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

21、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。

22、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副总会计师、财务部经理；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。

23、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	金州工程技术公司	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	北京惠明置业有限公司	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	北京五棵松文化体育中心有限公司	副董事长	否
刘龙华	北京国奥投资发展有限公司	副董事长	否
刘龙华	国信证券有限公司	监事	否
刘龙华	北京顺城新城投资发展股份有限公司	董事长	否
刘龙华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	否
徐贱云	北京海亚金源环保有限公司	副董事长	否
徐贱云	北京三杰国际钢结构有限公司	副董事长	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
徐贱云	北京城建轨道交通建设有限公司	董事长	否
林庆乐	北京顺城新城投资发展股份有限公司	董事	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

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
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	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事长	否
陈代华	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事	否
陈代华	北京五棵松文化体育中心有限公司	董事	否
陈代华	北京国奥投资发展有限公司	董事	否
陈代华	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	否
陈代华	北京城建中稷实业发展有限公司	董事	否
陈代华	北京惠明置业有限公司	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
梁伟明	北京城建中地房地产经纪有限公司	董事长	否
汤舒畅	北京城建房地产开发有限公司	监事长	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责任公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	否
肖红卫	北京城建房地产开发有限公司	监事	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	北京城建纵横文化传媒有限公司	董事长、总经理	否
毛雅清	北京惠明置业有限公司	董事	否
张财广	北京城建中稷实业发展有限公司	监事	否
张财广	北京汇和房地产开发有限公司	董事	否
张财广	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
张财广	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	否
张财广	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	否
张健	北京城建兴业置地有限公司	董事	是
张健	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	否
刘长福	北京城建兴业置地有限公司	董事长	是
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	否
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	否
李学富	北京城和房地产开发有限公司	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
李莉	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	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

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
程丰	北京惠明置业有限公司	董事长	是
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	武汉东湖高新集团股份有限公司	独立董事	是
徐经长	中信信托有限责任公司	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	奇瑞汽车股份有限公司	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	是
胡俞越	山西漳泽电力股份有限公司	独立董事	是
胡俞越	宁夏大元化工股份有限公司	独立董事	是

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

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子公司北京惠明置业有限公司领取报酬，公司副总经理刘长福在子公司北京城建兴业置地有限公司领取报酬。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	任职原因
刘长福	副总经理	2008年8月6日，公司召开第三届董事会第三十次会议，董事会聘任刘长福为公司副总经理。

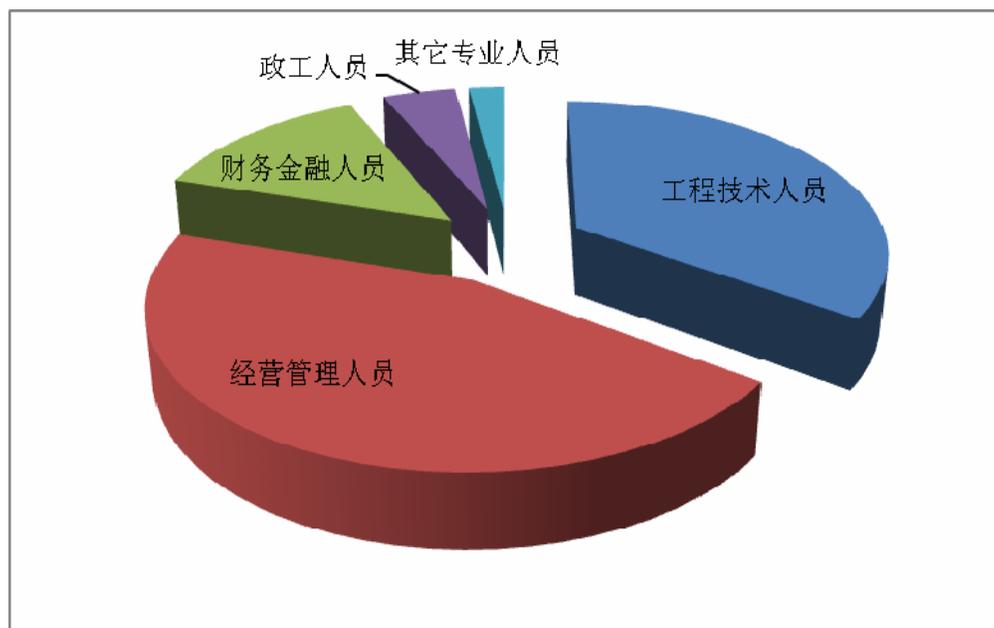
五、公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 513 人，需承担费用的离退休职工为 38 人。

员工的结构如下：

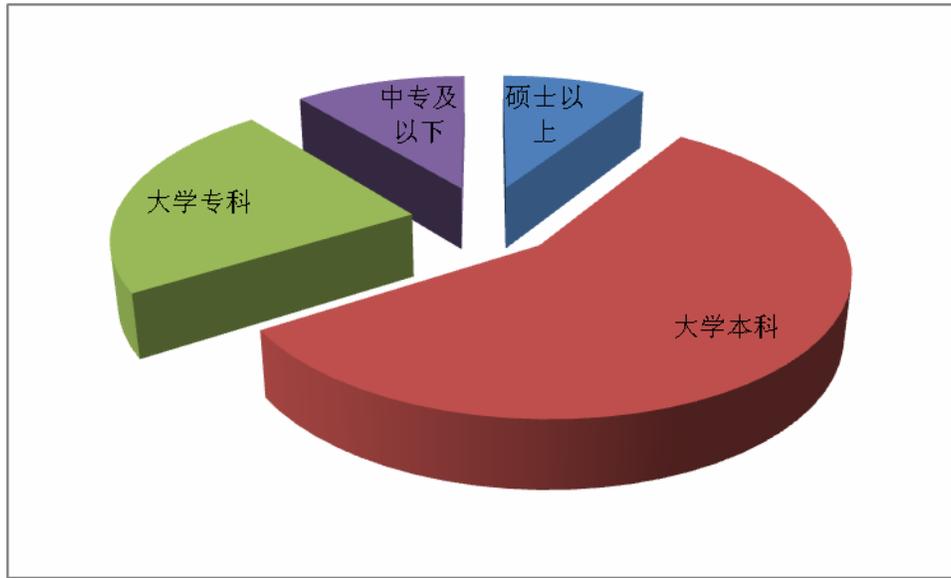
1、专业构成情况

专业类别	人数
工程技术人员	178
经营管理人员	231
财务金融人员	70
政工人员	23
其它专业人员	11



2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士以上	47
大学本科	292
大学专科	118
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。为规范关联交易行为，维护公司及全体股东的利益，根据《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了《关联交易管理办法》。

2008年7月30日，公司在上海证券交易所网站上公布了《关于公司治理专项活动整改情况的说明》，针对2007年加强公司治理专项活动整改报告中关于公司前任董事会秘书（现在集团公司任职）在参股公司担任董事的问题，报告期内公司向中科招商、首都国际两家参股公司重新推荐了董事。

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	12	9	2	1
胡俞越	12	12	0	0
柴强	12	12	0	0
陈行	12	8	2	2

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

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董事会 关于公司内部控制的自我评估报告

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套比较完整的内控

体系，从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。本公司内部控制的目标是：合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。公司董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，并指导公司审计部工作。

2008年度，公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》规定的五项要素：即内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督为基本要素，对公司的内控体系进行了梳理，由审计部牵头组织总部及各控股公司对内控制度的建立健全进行了自我评价。现具体阐述如下：

一、 内部环境

（一）公司治理结构

公司根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规和公司章程的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

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

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了战略发展与投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会四个专业委员会，提高了董事会的决策科学性和运作效率。公司的董事会现有10名成员，其中董事长1名，外部独立董事4名。独立董事在提名与薪酬委员会、审计委员会中占多数。各委员会按各自职责对拟提交董事会的议案进行审议，形成意见并报董事会。

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

总经理负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，对董事会负责，主持公司的生产经营和日常管理工作。

公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《董事长工作细则》、《总经理工作细则》，进一步明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工、各司其责、有效制衡的治理结构。

（二）内部机构设置

公司采取直线职能制和母子公司两种管理体制，基于集中资源，增强房地产主业经营运作及市场竞争能力的思路，公司的组织架构正在从金字塔型向扁平化发展，以实现各项资源的共享与集中配置。公司总部目前设有 17 个部室及世华水岸项目管理部；并拥有北京城建兴华地产有限公司、北京城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、北京世纪鸿城置业有限公司、北京惠明房地产公司、北京城建环保投资发展股份有限公司、北京城建纵横文化传媒有限公司十一个控股子公司；托管城建开发公司、顺城公司；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、北京城建国际建设有限公司、北京城建中稷实业发展有限公司、北京首都国际投资管理有限责任公司。公司的各个职能部门以及控股子公司能够按照公司制订的各项业务管理制度开展经营活动。

（三）人力资源

公司依据《劳动合同法》及其他相关法律规定，结合公司的实际情况，建立和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司有规范的员工聘用、培训、考核、奖惩、晋升等人力资源管理流程，并配套出台了人力资源管理制度，包括《人力资源管理暂行办法》、《岗位编制和聘任方案》、《岗薪制实施细则》、《绩效管理暂行办法》、《培训管理暂行办法》、《职业生涯规划工作的意见》、《劳动纪律管理暂行办法》、《员工假期管理办法》

等，这些制度的实施有利于公司的可持续发展。公司制定了公司员工手册，使全体员工了解公司的发展历程、企业理念、员工行为准则及工作规则、薪酬福利、假期及待遇、培训与发展、劳动关系等，促使员工认真履行岗位职责。一系列人力资源管理制度明确了岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制，员工的职业道德素养和专业胜任能力是公司选拔和聘用的重要标准。公司目前已形成一个整体素质较高的团队，确保内部控制的有效实施，也为公司的长远发展打下了坚实的基础。

（四）内部审计

公司成立审计部门，配备了3名专职内部审计人员，制定了《内部审计工作规定》，对公司内部监督的范围、内容、程序都做出了明确规定，对公司的日常经营管理和财务收支控制是否执行公司有关规章制度，经营成果与财务报告的真实、有效性，各下属公司的领导任期经济责任审计等进行内部审计监督，对公司内部控制制度的健全性、有效性进行监督检查，并提出修订完善意见。内部审计对公司内部控制的有效执行发挥着重要的作用。

（五）企业文化

公司多年来以团结拼搏、令行禁止、严谨求实、艰苦奋斗的军人作风，形成了凝聚力强、执行力强的鲜明企业特点。2008年公司制定发布了《企业文化建设管理办法》和《企业文化建设纲要》，明确了公司文化范围、内涵、建设目标、特征建设途径及评估体系，将公司的企业文化建设推向了新的阶段。

二、风险评估

公司经过十年时间的发展和积累，具备了一定的品牌优势、资金优势、人才优势和管理优势，为公司持续、健康、稳定发展奠定了坚实的基础。公司根据设定的控制目标，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统地收集相关信息，分析内部和外部风险，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，及时调整风险应对策略。

2008年，中国股市、房市和资金市场经历了“冰火两重天”的巨变，房地产市场环境异常严峻。随着美国金融海啸向全球蔓延，我国实体经济受到

影响和波及，房地产行业由原来的繁荣阶段进入深度调整阶段。房地产业作为一个绝对优势的行业时代已经过去，具有比较优势的企业时代来临了。为应对外部形势发生的剧烈变化，公司果断采取了加快在手项目运作、加速一级开发项目向二级开发项目转化、加大商品房销售力度、盘活存量资产、发行公司债券等策略，确保公司经营目标的实现。

三、控制活动

（一）不相容职务分离控制

企业在全面系统地分析、梳理业务流程中所涉及的不相容职务，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

（二）授权审批控制

公司章程、质量环境管理体系及各项制度对办理各项业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任进行了规范，并按照交易性质不同采用了常规授权和特别授权方式。

1、常规授权

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

2、特别授权

特别授权是指公司在特殊情况、特定条件下进行的授权。公司章程规定，在董事会闭会期间，董事会本着利于公司的科学决策及快速反应，符合公司和全体股东利益最大化的原则，授权董事长行使一定额度的非风险投资、银行借款、资产处置等职权。

（三）会计系统控制

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

公司制定了包含经营管理、对外担保、资产购置或出售等内容的《经营决策和经营管理规则》，并制订了公司《货币资金内部控制管理办法》、《结

算中心收支结算和会计核算办法》等制度，会计核算和管理的内部控制具备完整性、合理性、有效性。

（四）财产保护控制

公司建立了一系列资产管理制度，对财产的直接接触、定期盘点、财产记录、帐实核对等进行了明确规定，以确保各种财产的完整。此外，公司还对定期核对应收帐款、存货、对外投资、固定资产、无形资产等进行了细化规定，并根据谨慎性原则合理计提资产减值准备，以保护资产安全。

（五）预算控制

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

（六）运营分析控制

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

（七）绩效考评控制

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

四、信息与沟通

为确保公司信息及时沟通，促进内部控制有效运行，公司建立了信息交流与沟通制度。

在内部信息与沟通方面，公司建立了有效的信息沟通和交流机制，每周召开领导例会、每月召开总部部长会、每年两次工作会议、一次职工大会、每年年底召开工作研讨会。

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

公司一贯重视信息化建设工作，明确专职人员负责信息系统开发和维护，运用计算机网络、专业软件等信息化手段进行数据和信息管理。为了加强公司计算机信息化的管理，规范公司信息的传递，公司制定了《OA 管理制度》、《公司外部网站管理暂行办法》等信息化管理制度及信息工作年会制度。为确保信息系统安全稳定运行，根据国家规定在北京市公安局内保局进行了“信息系统安全等级保护定级”申报备案工作，并且完善了信息系统的数据备份工作。

在对外信息与沟通方面，公司已制订《信息披露事务管理制度》及《投资者关系管理制度》。公司由总经理担任信息披露工作的第一责任人、由董事会秘书担任信息披露工作的直接责任人；公司设立董事会秘书部，具体负责信息披露及投资者关系管理工作。董事会秘书部设置专线接听投资者来电，解答关心的问题，并通过接待投资者来访、走访机构投资者参加机关会议等多种形式与投资者进行互动交流；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，建立了较为有效的信息沟通和反馈渠道，该信息系统内部控制具有一定的完整性、合理性及有效性。

五、内部监督

公司内部监督由监事会按照《公司章程》和《监事会议事规则》及有关规定的监督要求对公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责、董事会建立与实施内部控制及经理层组织领导公司内部控制的日常运行进行监

督。董事会审计委员会负责审查和监督内部控制的建立和有效实施情况。公司设立了审计部，配备专职内部审计人员，制定了《内部审计管理办法》，明确了内部审计机构在内部监督中的范围、职责权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求。

公司已建立健全贯穿公司决策、执行、监督全过程，覆盖公司及所属单位的各项业务和事项及与公司的经营规模、业务范围、风险水平等相适应，并随着经营情况的变化而及时调整的内部控制制度。保障各项经济业务活动的有效进行，为公司经营管理合规合法、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整等内控目标的达成提供了合理的保证。

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

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

本报告已于2009年4月20日经公司第三届董事会第三十六次会议审议通过。本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司聘请了信永中和会计师事务所对本公司内部控制进行核实评价。

北京城建投资发展股份有限公司

2009年4月20日

审计机构的核实评价意见

内部控制审核报告

XYZH/2008A8032-3

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

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“北京城建”）董事会对 2008 年 12 月 31 日与财务报表相关的公司内部控制有效性的认定。北京城建管理当局的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是对北京城建内部控制的有效性发表意见。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号》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，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，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。

我们认为，北京城建于 2008 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。

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

信永中和会计师事务所

中国注册会计师：詹军

中国注册会计师：成岚

中国 北京

二〇〇九年四月二十日

七、公司披露履行社会责任报告

北京城建投资发展股份有限公司 2008 年度社会责任报告

十年，在漫长的历史长河中，只是短短的一瞬间。对于北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“北京城建”或“公司”)来说，却是一部充满机遇与挑战、拼搏与奉献的创业史。北京城建在国企改革和房地产业发展迅猛的大潮中，经历了从萌动到发展的过程。这十年，是北京城建探索前进的十年，成长壮大的十年，公司的社会影响力进一步提高。北京城建经过十年的发展，从 2003 至 2008 年多次被中国房地产 TOP10 研究组评为“中国房地产上市公司综合实力 10 强企业”、“中国房地产百强企业之星”。

2008 年是中国大事频发、非同寻常的一年，也是北京城建发展经历中极不平凡的一年。中国股市、房市和资金市场经历了“冰火两重天”的巨变，市场环境异常严峻，各种挑战接踵而至。在这样的背景下，公司在困难中搏击，在逆境中前行，在成长和奉献的历程中，不断思索企业公民的社会使命，认真履行企业社会公民的社会责任，取得了显著的进步，创造了良好的业绩。在董事会的正确领导下，公司经营层团结带领全体员工，贯彻落实“发展、融资、提高、效率、统一”的工作部署，积极应对外部市场环境的深刻变化，围绕战略，调整结构，项目拓展取得突破，经营领域得以拓宽，多渠道融资取得成效，竞争能力得到提升，努力实现股东、员工和客户价值的统一，为公司的发展奠定了坚实的基础。北京城建的第一份企业社会责任报告也应运而生。

一、报告的利益相关方

北京城建具有军旅和国企的双重血脉，公司一直致力于与利益相关方建立和谐互信、互利互惠的合作关系，践行“共创美好生活”的公司使命和“实现产品、服务在时间和空间上的完美结合”的公司愿景，追求“股东、员工和客户价值的统一”。

北京城建的利益相关方包括：政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。为了更好地服务各利益相关方，共享发展成果，公司通过定期和不定期的沟通，建立起积极有效的内、外部反馈机制，以求最大程度的达到利益相关方的期望。

二、重信兴利 服务社会

房地产行业作为国民经济的支柱产业，对国民经济发挥着重要的作用。作为以房地产为主业的国有控股上市公司，北京城建在追求企业发展的同时，始终以奉献社会、回报社会为己任，以社会主人翁的姿态承担企业公民的社会责任。

十年来，公司完成总开复面积 1986 万平方米，总竣工面积 1103 万平方米，经营额 27343565 万元。

2006 年，公司为中国红十字会捐款 400 万元，用于贫困地区希望工程建设。2008 年 5 月 12 日四川汶川大地震发生后，公司三次组织员工捐款 29.4 万元，组织全体党员交纳特殊党费 15.6 余万元，单位捐款 57 万元，公司主要领导亲往地震灾区，为灾区建设者送去 20 万元慰问金，为灾区人民重建贡献了力量。

无论是为百名失学儿童重返校园，还是为了拯救因病魔缠身生命垂危的患者，无论是北方洪涝，还是南方雪灾，北京城建人无例外伸出援助之手，得到了社会的一致好评。

2008 年全年实现营业收入 24.4 亿元，房地产销售回款 16.7 亿元，完成开复工面积 110 万平方米，纳税总额 2.25 亿元，为国家财政收入做出了突出的贡献。2008 年北京城建实现基本每股收益 0.43 元，上缴国家税收 2.25 亿元，向员工支付薪酬 1.22 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 2.84 亿元，对外捐赠合计 57.5 万元，根据以上统计口径计算出北京城建的每股社会贡献值为 1.11 元。为国家、投资者、股东、客户和员工提供了丰厚的回报。

三、加强投资者关系工作 努力为股东创造价值

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

公司严格按照《信息披露事务管理制度》，及时、准确、完整地进行信息披露。按时披露定期报告和“三会”决议公告，发生重大事项及时发布临时公告。

公司注重投资者关系管理工作，通过多种形式加强与投资者的沟通。公司设有专人专线接待投资者来电来访，解答投资者关心的问题；并不定期走访机构投资者，进行深入沟通。完善独立董事及董事会专门委员会工作制度，协助其履行职责。制定了《投资者关系管理工作制度》，规范运作，在维护投资者利益的同时，树立了良好的资本市场形象。2008 年公司荣获“中国房地产百强企业之星”、“中国房地产上市公司绩优股 TOP10”、“中国房地产品牌价值国有房地产品牌价值 TOP10”等荣誉。公司的品牌价值由 2007 年的 19.08 亿元上升为 22.61 亿元。

公司严格按照《公司章程》中股东大会通知的相关规定，确保年度股东大会召开前 20 日以公告的方式通知股东，临时股东大会召开前 15 日以公告方式通知股东。必要时，股东大会采取网络投票方式，为投资者参与决策提供方便，充分保障投资者的决策参与权。

在董事会的正确领导下，公司净资产由 1999 年底的 15.1 亿元迅速增长到 2008 年底的 35.07 亿元，上市期间累计实现净利润 16.54 亿元，累计分红 6.77 亿元，实现送股 2 亿股。公司与投资者充分分享了公司发展的经济成果。

四、关爱员工 努力实现员工与企业的共同发展

公司认真贯彻实施《劳动合同法》，修订了《公司员工假期管理办法》和《员工手册》，积极推行了员工带薪休假制度。通过加强网络培训管理、举办房地产管理及投融资培训等措施，着力提高员工素质。组织青年员工进行职业生涯规划，引导员工与企业共同发展。提出建立企业年金的方案，待批准后实施。

公司组织职工开展丰富多彩的文体活动丰富职工的业余生活，增强了员工的企业归属感和企业的凝聚力。

五、践行“服务客户是我们的宗旨”的价值观

公司作为国有控股的以房地产为主业的上市公司，在开发经营过程中践行“服务客户是我们的宗旨”的价值观。

公司始终坚持以市场为导向，根据不同楼盘的特点和购房者需求，坚持“品质 人生”的品牌理念，打造特色地产，开展特色营销，塑造特色产品，陆续推出了以富海中心为代表的生态地产、以花市枣苑为代表的教育地产、以定福家园为代表的大众地产、以世华国际中心为代表的商业地产和以北苑家园为代表的奥运地产等三十余个项目，为社会各阶层人士提供多样化的住房选择。

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

六、推行阳光工程 保护合作伙伴利益

公司的主要商业合作伙伴是设计院、建筑施工承包商和材料设备供应商。

构建公开、透明、阳光操作的公司经营运行体制是公司一贯的追求。公司制定了《房地产开发项目招标管理办法》、《房地产开发项目预决算与合同价款管理办法》，各项经营活动推行公开招投标，针对重点开发项目，普遍实施“阳光工程”，纪检部门参与重大招标活动，为公司经营效能和经营业绩的提升起到了保障和促进作用。

七、环境保护和可持续发展

公司总部专门成立了设计研发中心，负责产品研发和设计审查等工作，所有子公司的策划定位、规划设计等均由总部统一研究确定。

公司在自有楼盘的开发设计中采用先进的工艺、技术，努力做到节能、降耗。世华系列产品设计中采用了诸如室内排水采用柔性铸铁管，保证了强度，减少了排水时的噪声；地下一层顶板下保温层采用 FTC 变相自调温材料；车库排风采用双速诱导风机，不需要设置排风管道，节省了空间，有利于节能，减少噪音；生活给水采用无负压给水方式，有利于节能等先进的技术手段。

2008 年公司投资成立环保投资公司，注册资本金 1 亿元，公司持有 55% 的股份，进入水务环保投资建设新领域，为社会的环境保护和可持续发展贡献力量。

八、存在的不足和未来发展展望

2008 年，在公司的发展进程中是不平凡的一年。公司在取得良好业绩的同时，也面临巨大的挑战。公司还要继续提高市场化运作水平，一如既往地加强新产品的研发，通过减少噪音、减少污染、节约能源等，进一步提高产品的品质，更好地满足客户的需求，回报社会。

回顾过去，公司经过 10 年的发展和积累，具备了持续发展的良好基础，在追求自身不断发展的同时始终心系社会，以奉献社会、回报社会为使命，在经济贡献、社会公益和环境保护上做出了自己的贡献，履行了企业公民的职责。在今后的发展中，我们深刻意识到在践行社会责任义务的道路上还需要深入思考和实践，以更加负责的形象去追求股东、员工和客户价值的统一，通过持续稳健的成长为社会经济发展贡献力量。

立足今天，展望未来，我们需要对自己的社会角色有更清晰、更全面的认识，在企业、社会和环境的和谐发展中，我们任重而道远，北京城建将会以“实现产品、服务在时间和空间上的完美结合”的公司愿景，追求“股东、员工和客户价值的统一”，更好地服务各利益相关方，实现和谐与发展。

第七章 股东大会情况简介

一、年度股东大会情况

2008 年 6 月 26 日,公司在六楼会议室召开 2007 年年度股东大会。有关决议公告刊登于 2008 年 6 月 27 日《中国证券报》、《上海证券报》。

二、临时股东大会情况

1、2008 年 2 月 21 日,公司在七楼会议室召开 2008 年第一次临时股东大会。有关决议公告刊登于 2008 年 2 月 22 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2008 年 8 月 14 日,公司在六楼会议室召开 2008 年第二次临时股东大会。有关决议公告刊登于 2008 年 8 月 15 日《中国证券报》、《上海证券报》。

3、2008 年 10 月 8 日,公司在六楼会议室召开 2008 年第三次临时股东大会。有关决议公告刊登于 2008 年 10 月 9 日《中国证券报》、《上海证券报》。

第八章 董事会报告

一、管理层讨论与分析

1、房地产市场回顾与展望

2008 年，中国股市、房市和资金市场经历了“冰火两重天”的巨变，房地产市场环境异常严峻。随着美国金融海啸向全球蔓延，我国实体经济受到影响和波及，房地产行业由原来的繁荣阶段进入了深度调整阶段。购房者观望情绪浓厚，房地产市场由卖方市场变成了买方市场，商品房交易呈现了量价齐跌的局面。据国家统计局发布的官方数据显示，2008 年全国商品住宅销售面积同比下降 20.3%，销售额同比下降 20.1%，而重点城市下跌幅度更大；成交价格也呈现下降的趋势；土地交易市场也明显趋冷，2008 年，全国有近 400 幅地块流标，其中经营性用地占了六成，成交地块中有七成多仅以底价成交。

2008 年上半年，针对通货膨胀压力的主要矛盾，宏观政策导向以抑制通货膨胀、严控信贷规模为主。2008 年下半年，随着宏观经济增速的放缓和通胀压力的缓解，政府的政策导向由“防通胀”转为“保证经济平稳较快发展”，政府相应采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，陆续出台了一系列经济刺激政策，以增加投资，扩大内需，促进经济稳定增长。央行从 2008 年 9 月至 12 月连续 5 次降息，降息总额达到 2.16%，有利于降低房地产企业的开发成本和购房者的按揭贷款利息负担。政府通过下调契税、按揭贷款利率优惠、降低首付款比例、降低二手房交易税费等措施，刺激商品房市场。2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，明确提出将给予房地产企业和购房者更多的信贷支持和税收优惠，进一步鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康发展。

政府推出的保障性住房建设对房地产市场影响深远。除住房城乡建设部提出未来 3 年里将投资 9 0 0 0 亿元建设保障性住房外，各地也都把保障性住房建设作为未来工作的重点；上海提出 2 0 0 9 年保障性住房建设将占到新开工住房面积的 4 5 %，北京这一比例将达到 4 3 %。这一方面对开发商

参与保障性住房建设带来了机遇，另一方面势必加剧商品房市场的竞争，对开发商提高产品品质提出了更高的要求。

2009 年，房地产业仍面临着世界金融危机影响扩大、国内宏观经济增长放缓等诸多不利因素。房地产业作为一个绝对优势的行业时代已经过去了，具有比较优势的企业时代来临了。尽管房地产市场的调整结束和开始回暖尚需时日，但房地产业中长期看好的前景毋庸置疑。2009 年，随着政府刺激房地产业政策的发挥效力，随着住房刚性需求的积累和释放，以及购房者信心的恢复，随着开发商销售策略的及时调整和房价向价值的回归，房地产市场将在买卖双方博弈中逐步回暖。在新一轮行业加速整合中，房地产企业的优胜劣汰不可避免，具有开发能力、资金实力和智力密集的房地产企业将在提高行业集中度中起到主导作用。具体到北京房地产市场，由于购房者的刚性需求和土地资源的供应量状况，高品质、差异化、具有区位优势 and 周边资源优势的商品房有上涨趋势。北京房地产市场将在 2009 年底或 2010 年上半年回暖。

当前，宏观环境的变化对国有企业和上市公司的发展提出了新的要求。公司作为国有控股上市公司，经过十年时间的发展和积累，具备了一定的品牌优势、资金优势、人才优势和管理优势，为公司积极参与保障性住房建设，在市场调整期进行低成本扩张，实现持续、健康、稳定发展提供了难得的机遇。

2、报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司积极应对外部市场环境的深刻变化，项目拓展取得突破，经营领域得以拓宽，竞争能力得到提升，努力实现股东、员工和客户价值的统一。

公司的社会影响力进一步提高，荣获 2008 年度“中国房地产百强企业之星”、“中国房地产上市公司绩优股 TOP10”、“中国房地产品牌价值国有房地产品牌价值 TOP10”等荣誉。公司的品牌价值升至 22.61 亿元。

截至报告期末，公司总资产 106.3 亿元，归属于母公司股东的权益 35.07 亿元。报告期内，公司实现营业收入 24.4 亿元，同比增长 54.47%，营业利

润 4.31 亿元，同比增长 2.79%，归属于母公司股东净利润 3.16 亿元，同比增长 19.36%。

公司已形成了房地产开发、投资和物业经营三个板块，为公司的持续、健康、稳定发展奠定了坚实的基础。

（一）房地产开发板块

报告期内，公司开复工面积 110 万平方米，其中，新开 47 万平方米，竣工 37 万平方米。

公司以资金回笼为重点，促进在售楼盘销售。截至报告期末，已收回世华国际中心全部销售款 14.5 亿元，并确认收入，对公司报告期利润产生重大影响；世华诚合大厦已累计回款 3.85 亿元。公司积极应对房地产市场调整的不利形势，采取了灵活的销售策略，努力实现在售楼盘资金回笼。世华水岸销售签约 1.4 万平方米，回款 3.1 亿元；公园 2008 楼盘销售签约 1.4 万平方米，回款 1.7 亿元；首城国际中心 11 月份开盘，市场反应良好，A1、A2 号楼在短时间内全部售罄，销售签约 2.5 万平方米，回款 1.1 亿元。随着世华诚合大厦、世华水岸、公园 2008、首城国际中心等楼盘的入住和确认收入，将为公司 2009 年和 2010 年贡献利润。

抓住机遇，增加了土地储备。兴华公司竞得了北苑南区项目二级开发权，该项目规划面积 20.93 万平方米。尚源公司通过收购广西春熙公司取得了西彭项目的土地一级开发权。

前期运作的项目取得了阶段性进展。借助北京市轨道交通建设的机遇，促使小营项目一级开发建设定向安置房实施方案获得批准，解决了拆迁政策问题，小营项目一级开发取得了实质性进展。为运作来广营 4 号地项目而成立的世纪鸿城公司已完成工商注册登记，并对项目进行了策划定位、规划设计等前期工作。针对望坛项目一二级联动开发，兴业公司与崇文区政府进行了有效沟通。兴业公司正积极推进东坝项目控规调整等前期准备工作。大东公司组织编制了动感花园项目土地一级开发实施方案，积极协调解决拆迁等问题。

（二）投资板块

发起设立环保公司。根据公司战略发展规划和国家宏观经济政策变化，公司与道桥公司联合投资成立了环保公司，主营水务环保投资、建设与运营。环保公司注册资本金 1 亿元，其中公司出资 5500 万元，持股 55%。环保公司收购了南昌青山湖污水处理厂 20% 股权，与德国柏林水务公司建立了战略合作关系；绩溪、宁国、巢湖、大城等 4 个污水处理厂处于建设阶段。环保公司发展前景看好。

加强了投资项目管理。公司与五棵松公司和国奥公司股东方积极沟通，努力盘活股权投资，确保投资收益。国信证券、中科招商、北京科技园公司均实现了良好的投资回报。国信证券根据资本市场变化进行了上市准备工作。在根据市场变化，城建中稷公司董事会对舟山项目果断决策，待机启动。公司建立了股权管理信息系统，有利于防范投资风险。

（三）物业经营板块

成立经营性物业资产运营管理公司已获得董事会批准，有利于整合公司经营性物业，提高效益，培育新的利润增长点，促进公司持续、稳定发展。

（四）其他方面

发行 9 亿元公司债券申请已于 2009 年 2 月初通过中国证监会发行审核委员会审核通过。盘活存量资产取得一定成效。惠明公司已归还公司 9 亿元借款。这些都将在公司在房地产市场调整期实现低成本扩张提供资金支持。

完成了兴华公司职工股权收购工作，实现了兴华公司的全资化，有利于提高管理效率。为更好地开拓重庆市场，启动了收购重庆燕城公司股权工作，

针对施工总承包、分包商、材料设备供应商等合作伙伴，建立了信用评级体系。

2008 年 12 月，组织举办了公司成立十周年庆典系列活动，在新闻媒体上进行了集中宣传，提升了公司品牌。

3、报告期内分项经营情况

(一) 公司的主营业务范围：房地产开发、销售。

A、主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行 业						
房 地 产	243,993.35	139,860.17	42.68	54.47	45.42	增加 3.57 个百分点
产 品						
商品房销售	238,295.65	137,761.78	42.19	69.76	59.81	增加 3.6 个百分点
房屋租赁及其他	5,697.70	2,098.39	63.17	13.83	76.31	减少 13.05 个百分点
合 计	243,993.35	139,860.17	42.68	54.47	45.42	增加 3.57 个百分点

B、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	243,993.35	54.47

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。

(二) 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 79,786 万元，占全年采购金额的 67.32%。

报告期内，公司前五名客户合计的销售额 147,328 万元，占全年销售金额的 61.83%。

(三) 公司报告期资产构成同比变动情况

单位：万元

项目	2008 年		2007 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	1,062,512.67	100.00	1,021,646.61	100.00		留存收益增加
货币资金	121,107.61	11.40	130,405.69	12.87	-1.47	正常经营变化
应收款项	33,819.49	3.18	66,635.21	6.52	-3.34	偿还应收款项
投资性房地产	33,613.87	3.16	32,647.08	3.22	-0.06	正常经营变化
存货	620,253.41	58.38	601,613.78	59.35	-0.97	正常经营变化
长期股权投资	109,471.25	10.30	112,307.36	11.08	-0.78	正常经营变化
固定资产	6,156.91	0.58	6,061.73	0.60	-0.02	正常经营变化
短期借款	50,000.00	4.71	135,000.00	13.32	-8.61	偿还银行借款
长期借款	260,000.00	24.47	50,000.00	4.93	19.54	长期借款增加
应付债券	48,797.94	4.59	48,635.84	4.74	-0.15	正常经营变化

(四) 公司报告期部分损益项目同比变动情况

单位：万元

项目	2008 年	2007 年	变动金额	变动原因
营业费用	3,894.99	5,988.73	-2,093.74	营业费用大幅减少
管理费用	13,147.46	11,551.52	1,595.94	公司业务规模扩展
财务费用	1,988.92	256.72	1,732.20	借款增加
所得税	11,970.03	10,342.41	1,627.62	损益变化

(五) 公司报告期现金流量表数据同比变动情况

单位：万元

项目	2008 年	2007 年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金净增加额	-15,430	-20,584	5,154	税费支出减少
投资活动产生的现金净增加额	-20,480	15,014	-35,494	投资增加
筹资活动产生的现金净增加额	26,611	50,060	-23,449	偿还借款
现金及现金等价物的净增加额	-9,298	44,490	-53,788	投资增加

(六) 公司主要控股子公司经营情况和业绩分析

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	资产规模	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	北苑家园、北苑南区、清河小营	65,000	206,259	17,996
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	69,870	-1,560
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	78,607	26,868
重庆尚源地产有限公司	房地产开发经营	尚源·印象	10,000	9,946	-163
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	11,364	-240
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	东坝	20,000	19,193	-797
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	383,981	-244
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	207	126
北京城建纵横文化传媒有限公司	广告代理业	广告代理	100	7	-31
北京世纪鸿城置业有限公司	房地产开发经营	来广营 4 号地	1,000	995	-40
北京城建环保投资发展股份有限公司	污水处理	污水处理厂	10,000	10,963	132

4、经营中的问题与困难

(一) 在股市、楼市低迷的市场环境下，公司销售回款和资本市场股权融资难度加大，为公司在房地产市场调整期抓住机遇、实现低成本扩张带来一定的影响。

(二) 为提高公司的市场竞争力，公司需进一步提升产品研发能力，提高产品品质。

5、股份公司 2009 年经营规划

2009 年，公司将以科学发展观为指导，以“发展、融资、提高、风险、统一”为工作主线，加强管理，练好内功，提高能力，蓄势发展。计划开复

工面积 127 万平方米，其中新开 54 万平方米。实现销售回款 25 亿元。公司将努力控制成本费用，保持营业收入等经营业绩指标的相对平稳。

加快在手项目运作，做强做大房地产板块。北苑南区、来广营 4 号地项目年内开工。首城国际中心 A、D 区的住宅部分年底达到竣工验收条件，未开部分全部开工。世华水岸收尾项目上半年全部竣工，做好后续业主入住工作。公园 2008 收尾项目 3 季度全部竣工。世华诚合大厦上半年竣工交付使用。利用目前的市场时机，努力将小营、动感花园、东坝、重庆西彭等一级开发项目变成二级开发项目。做好望坛项目经济测算、规划设计等前期工作，力争年内实现拆迁、建设。通过收购 1 至 2 个项目公司股权，努力实现低成本获取土地资源。

以提高投资收益为重点，做精投资板块。加强投资项目管理，完善投资管理体系。关注国信证券公司上市进程，积极探讨，对公司持有其股票进行有效管理。完成中科招商公司法人治理结构调整，关注创业板的发展，加大风险投资的控制与管理。在北京科技园公司发展，加大关注力度，促进快速发展。通过与五棵松公司股东方有效协商，实现投资收益。加大与国奥公司股东方的沟通力度，实现公司的投资回报。进一步加大对环保投资领域的研究力度，迅速提高环保公司投资、融资、商务、运行管理等水平，促进环保公司的快速发展。加大对资本市场发展的研究力度，寻求机会，力争实现一个新的投资项目。

整合经营性物业，培育物业经营板块。以经营性物业资产运营管理公司为基础，整合资源，开展运营，提高效益，逐步将物业经营培育成公司新的利润增长点。

畅通融资渠道，提供发展保障。一是与中国证监会积极沟通，与中介机构密切配合，尽快实现 9 亿元公司债的发行。适时启动股权融资。二是加大世华水岸、公园 2008、首城国际中心等项目销售力度。三是盘活存量资产，提高资产变现速度。加快北苑南区、来广营 4 号地等项目手续办理速度，为实现项目融资创造条件。年内收回惠明公司剩余的 4 亿元股东借款，力争收回世纪鸿城公司部分股东借款。四是利用环保公司平台进行融资。五是与银

行建立良好的银企关系，探讨与外资银行合作，用好“并购贷款”政策，努力实现银行新增贷款。

2009 年，公司将从增强员工的责任感，为股东创造价值；增强员工的成就感和自豪感，实现员工与企业共同成长；以客户为导向，实现产品、服务在时间和空间上的完美结合等方面，追求股东、员工和客户的价值统一，促进和谐发展。

6、未来发展风险因素以及采取的对策和措施

(1) 宏观政策风险。政府推出的保障性住房建设，一方面对开发商参与保障性住房建设带来了机遇，另一方面势必加剧商品房市场的竞争，与“90/70”政策一起将导致产品的同质化倾向。对此，公司将积极参与北京市保障性住房建设，同时，努力提高产品研发能力，提高产品品质，增强市场竞争力。

(2) 市场风险。房地产市场的深幅调整将加速房地产业的加速整合，房地产企业竞争加剧，优胜劣汰是大势所趋。为防范和化解市场风险，公司将采取以下对策：一是在做强做大房地产板块的同时，做精投资板块，培育物业经营板块，优化公司经营结构。二是在北京市两限房及中端商品房建设方面有所突破，在高端商品房及商业地产方面有所作为，优化公司产品结构。三是寻求在二三线城市的发展，做好跨区域发展布局，优化地域结构。四是从提高管理团队的能力、建立专家型的系统队伍；提高公司总部的能力；提高产品研发能力；提高二级公司的产品开发能力；提高品牌创建能力等方面，加强能力建设。五是从加大市场研究力度、完善发展战略、加强对外投资管理、完善公司内控制度和治理机制等方面，防范市场风险。

(3) 财务风险。在房地产市场调整时期，资金实力成为房地产企业的生存和发展的关键。公司将从以下方面拓宽融资渠道，加强资金管理，防范财务风险，一是采取灵活的销售策略，最大限度地增加现金流；二是做好直接融资工作，努力实现从债券市场和资本市场融资；三是盘活存量资产，提高资产变现速度和周转速度；四是加强两级公司的预算管理，加大资金筹措与调控力度，提升税费统筹能力，提高资金周转效率。

二、公司投资情况

报告期内公司投资额为 27,850 万元，比上年减少 33,232 万元，减少的比例为 54.41%。

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
北京城建环保投资 发展股份有限公司	水务	55	注册资本 1 亿元，报告期内公司出资 5500 万元投资设立该公司，占该公司 55% 股权。
北京世纪鸿城置业 有限公司	房地产	55	注册资本 5000 万元，报告期内公司出资 2750 万元投资设立该公司，占该公司 55% 股权。
广西春熙置业有限 公司	房地产	100	公司全资子公司重庆尚源地产有限公司以 800 万元的价格收购广西春熙置业有限公司 100% 股权。
北京城建兴华地产 有限公司	房地产	100	注册资本金 6.5 亿元，报告期内公司出资 1.88 亿元收购该公司自然人和职工持股会所持有的 6.15% 股权，公司股权比例由 93.85% 增加到 100%。

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 81,484.61 万元，其中本年度已使用 3,366.46 万元，尚未使用 35,948.91 万元（含同期利息）。尚未使用募集资金全部存放于募集资金专户。

经公司 2007 年 12 月 27 日召开三届 22 次董事会审议，同意公司继续运用小营项目的 10,000 万元闲置募集资金补充流动资金，使用期从 2008 年 1 月 1 日起至 2008 年 6 月 30 日止，到期归还募集资金专用帐户。2008 年 6 月 26 日，公司已将上述暂时使用的闲置募集资金按期归还。

经公司 2008 年 6 月 30 日召开三届 28 次董事会审议，同意公司继续运用小营项目的 10,000 万元闲置募集资金补充流动资金，使用期从 2008 年 7 月 1 日起至 2008 年 12 月 31 日止，到期归还募集资金专用帐户。2008 年 12 月 29 日，公司已将上述暂时使用的闲置募集资金按期归还。

经公司 2008 年 12 月 31 日召开三届 34 次董事会审议，同意公司继续运用小营项目的 10,000 万元闲置募集资金补充流动资金，使用期从 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 6 月 30 日止，到期归还募集资金专用帐户。

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 35,948.91 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

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	9,131.30	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	50,451.05	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	/	81,484.61	20,979.25		/	/

(1) 小营土地一级开发项目

2006年5月,公司取得小营土地一级开发项目拆迁许可证,并正式启动项目征地范围内的拆迁工作。小营项目预计总投资额为12.974亿元,预期收益为5563万元。2007年4月,小营项目作为公司2006年度非公开发行股票的募投项目,计划投入45,000万元募集资金进行项目开发。

进入2007年下半年,由于小营项目周边商品房市场价格不断攀升,被拆迁户的补偿期望值高涨,原有拆迁补偿价格已较难满足被拆迁户的实际需求,造成项目拆迁工作进展缓慢,原定于2007年底前完成项目开发并达到入市条件的计划未能实现。截止2008年12月底,小营项目应拆公建面积为3.52万平方米,已拆公建面积2.32万平方米,占65.9%,应拆民宅为368个院,已拆民宅176个院,占48%,构筑物面积6.6万平方米已全部拆除,募集资金共计投入9131.3万元,占拟投入总额的20.29%。

为推进项目尽快完成,公司及时转换思路,采取货币补偿结合优惠售房的方式,对拆迁方案进行了重新调整,并拟订了《小营住宅小区项目一级开发建设定向安置房实施方案》。目前该方案已获得政府相关部门的批准,公司将依据该方案加快推动小营项目的拆迁工作,预计2009年完成小营项目投资。

(2) 世华水岸项目

项目拟投入50,000万元,实际投入50,451.05万元,已实际完成全部投资。

(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 668,743 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 76 亿元。

(2) 花市枣苑

公司出资 186,227 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。

(3) 尚源·印象

公司出资 7,936 万元投资该项目，项目尚未确认收益。

(4) 首城国际中心（原广渠路 36 号地）

公司出资 299,766 万元投资该项目，项目正处于建设阶段。该项目目前预售状况良好。

(5) 动感花园

公司出资 10,944 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(6) 北苑南区

公司出资 31,788 万元投资该项目，项目尚处于二级开发准备阶段。

(7) 东坝

公司出资 12,893 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(8) 望坛

公司出资 318 万元投资该项目，项目尚处于开发前期准备阶段。

(9) 来广营 4 号地

公司出资 401 万元投资该项目，项目尚处于开发前期准备阶段。

(10) 西彭

公司出资 4,489 万元投资该项目，项目尚处于前期开发阶段。

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
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

四、董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

2008 年董事会会议召开了 12 次，具体情况如下：

(1) 2008 年 1 月 10 日，公司以通讯方式召开了第三届董事会第二十三次会议，会议审议通过了以下议案：关于公司向招商银行北京东三环支行申请贰亿元信用借款的议案、关于公司向光大银行北京世纪城支行申请叁亿元信用借款的议案。

(2) 2008 年 2 月 3 日，公司以现场方式召开了第三届董事会第二十四次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 2 月 5 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(3) 2008 年 4 月 1 日，公司以现场方式召开了第三届董事会第二十五次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 4 月 3 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(4) 2008 年 4 月 24 日，公司以通讯方式召开了第三届董事会第二十六次会议，会议审议通过了 2008 年第一季度报告。

(5) 2008 年 5 月 7 日，公司以通讯方式召开了第三届董事会第二十七次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 5 月 8 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(6) 2008 年 6 月 30 日，公司以通讯方式召开了第三届董事会第二十八次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 7 月 3 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(7) 2008 年 7 月 28 日，公司以通讯方式召开第三届董事会第二十九次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 7 月 30 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(8) 2008 年 8 月 6 日，公司以现场方式召开了第三届董事会第三十次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 8 月 8 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(9) 2008 年 9 月 17 日，公司以现场方式召开了第三届董事会第三十一次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 9 月 19 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(10) 2008 年 10 月 28 日，公司以通讯方式召开第三届董事会第三十二次会议。有关决议公告刊登于 2008 年 10 月 29 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(11) 2008 年 11 月 5 日，公司以通讯方式召开第三届董事会第三十三次会议，会议审议通过了关于公司向民生银行申请叁亿元信用借款的议案。

(12) 2008 年 12 月 31 日，公司以通讯方式召开第三届董事会第三十四次会议。有关决议公告刊登于 2009 年 1 月 6 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 经 2008 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 2008 年第一次临时股东大会审议通过，公司收购了兴华公司个人股东所持兴华公司股权。

(3) 经 2007 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 7,410 万元（含税），不进行资本公积转增资本。

(4) 经 2008 年第二次临时股东大会审议通过，公司调整了尚源·印象项目收益分配比例。

(5) 经 2008 年第三次临时股东大会审议通过，公司办理了发行九亿元公司债券有关事项。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况总结报告

北京城建投资发展股份有限公司董事会审计委员会 关于信永中和会计师事务所有限责任公司 2008 年度审计工作的总结报告

北京城建投资发展股份有限公司董事会：

按照中国证监会《关于做好上市公司 2008 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，审计委员会对信永中和会计师事务所

所有责任公司（以下简称“会计师事务所”）2008 年度审计工作总结如下：

（1）确定总体审计计划

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 2008 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 2008 年审计工作安排。

（2）会计师事务所正式进场开始审计工作

2009 年 1 月 15 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。

（3）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

2009 年 4 月 19 日，会计师事务所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，要求会计师事务所尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2008 年度报告。

（4）公司 2008 年度财务报表的审计报告定稿

2009 年 4 月 20 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 2008 年年度报告及报告摘要。

（5）审计委员会于 2008 年 4 月 20 日将相关报告提交董事会审议

至此，公司 2008 年度审计工作圆满完成。

五、公司前三年分红情况：

单位：万元

分红年度	现金分红的数额（含税）	当年归属于母公司所有者的净利润	比率（%）
2005 年	12,000	16,628	72.16
2006 年	3,705	10,765	34.42
2007 年	7,410	26,488	27.97

六、利润分配或资本公积金转增预案

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，母公司 2008 年实现净利润-71,194,155.71 元，加年初未分配利润 480,335,408.06 元，本年分配现金股利 74,100,000.00 元，年末可供股东分配的利润共计 335,041,252.35 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 0.5 元（含税），预计支付红利 3,705 万元，不进行资本公积转增资本。此分配预案尚需提请股东大会批准。

第九章 监事会报告

一、报告期内监事会工作情况

2008 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。监事会共召开五次会议，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、2008 年 3 月 31 日，公司以现场方式在六楼会议室召开了第三届监事会第八次会议，会议由监事长胡美行主持。会议审议通过了以下议案：公司 2007 年年度报告及摘要、2007 年监事会工作报告。有关决议公告刊登于 2008 年 4 月 3 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2008 年 4 月 24 日，公司以通讯方式召开了第三届监事会第九次会议。会议审议通过了公司 2008 年第一季度报告。

3、2008 年 7 月 28 日，公司以通讯方式召开了第三届监事会第十次会议。会议审议通过了公司控股股东及其关联方占用资金情况的自查报告。

4、2008 年 8 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十一次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2008 年半年度报告及其摘要。

5、2008 年 10 月 28 日，公司以通讯方式召开第三届监事会第十二次会议。会议审议通过了公司 2008 年第三季度报告。

二、监事会对公司 2008 年度工作的意见

1、2008 年公司按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和公司章程的要求，依法经营，规范运作，决策程序合法，内部控制制度完善。公司董事、经理能认真履行法律、法规及公司章程赋予的职权，执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、监事会认真检查了 2008 年公司的财务状况，认为信永中和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，公司严格遵守募集资金使用审批程序和管理流程，按照招股说明书使用募集资金，做到专款专用，未发现擅自挪用的现象。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，严格履行了董事会程序，到期归还募集资金专用账户。

4、报告期内，公司发生调整尚源·印象项目合作收益分配比例、托管控股股东北京城建集团有限责任公司持有的北京新城顺城投资开发有限公司 100%股权等关联交易事项公平合理，不存在损害公司及非关联股东利益的情形。

5、报告期内，公司收购兴华公司个人股东所持兴华公司股权、投资、收购绩溪县污水处理厂等五个污水处理项目。上述收购、投资价格公允，未发现内幕交易，未发现损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

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5,530万元，尚有1,320万元尚未收回。

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，款项已支付。该项收购完成后公司持有重庆尚源地产有限公司100%股权。

(3) 经 2008 年 2 月 3 日召开的公司第三届二十四次董事会及 2008 年 2 月 21 日召开的 2008 年第一次临时股东大会审议,通过了公司以每股 4.7 元的价格, 总计 18,800 万元收购控股子公司北京城建兴华地产有限公司(简称“兴华公司”)自然人和职工持股会所持有的兴华公司 4000 万股股份(占兴华公司 6.15%股权)。此次股权收购完成后,公司持有兴华公司 100%股权,实现对其全资化。2008 年 4 月 10 日已完成工商变更手续。

(4) 2008 年 9 月 17 日,公司第三届董事会第三十一次会议,通过了公司的控股子公司北京城建环保投资发展股份有限公司(简称环保公司)收购北京城建道桥建设集团有限公司(简称道桥公司)的绩溪县污水处理厂等污水处理项目的议案。其中:A、环保公司于 2008 年 9 月 23 日收购了道桥公司的安徽绩溪县华晨污水处理有限公司 100%股权,股权转让价格经审计确定为 800 万元,截至报告期末,已完成工商变更手续;B、环保公司于 2008 年 9 月 23 日收购了道桥公司的安徽宁国市华晨污水处理有限公司 100%股权,股权转让价格经审计确定为 2000 万元,截至报告期末,已完成工商变更手续;C、环保公司于 2008 年 9 月 23 日收购了道桥公司持有的安徽巢湖经济开发区污水处理厂的特许经营权,并成立了巢湖花山城建污水处理有限公司,转让价格经审计确定为 77.23 万元,截至报告期末,巢湖花山城建污水处理有限公司已完成工商变更手续;D、环保公司于 2008 年 9 月 24 日收购了北京城建三建设集团有限公司的江西南昌市污水处理有限公司 20%股权,股权转让价格经评估确定为 2900 万元,截至报告期末,已完成工商变更手续。

2、出售资产情况

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

权变更。

(2) 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 34,366 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。2008 年 3 月 14 日, 公司与北京市五道口服装百货市场中心签订《关于〈房屋买卖合同〉的补充协议》, 将第四期购房款 3,427.91 万元改为分期收取, 并收取利息 173.41 万元。截至报告期末, 公司累计已收到房款人民币 12,213.62 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 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。截至报告日, 已收到全部款项, 已完成项目交付相关工作, 已办理完产权证。该项目的整体销售加快了公司资金回笼, 同时对报告期的公司收益产生较大影响。

(5) 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, 股权转让价格及利息共计 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, 公司已收到全部股权转让价款, 办理完工商变更手续。

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

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	53,742.98	53,742.98	45.35	按实际完成工程量现金结算	53,742.98
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	875.58	875.58	66.56	现金结算	875.58

(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	327	327	100	现金结算	327

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			32,133.10	20,000
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			109.29	1,200
北京城建房地产开发有限公司	母公司的全资子公司			548.78	1,300.70
合计	/			32,791.17	22,500.70

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) 2008 年度,公司向北京城建集团有限责任公司借取资金 3 亿元,用于补充流动资金。

(2) 公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元,报告期内计提资金使用费 88.29 万元,实际支付 109.29 万元(含 2007 年四季度利息)。

(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

未有尚未缴纳房租 1,627.34 万元。

关联债权债务清偿情况：

公司已向北京城建集团有限责任公司偿还借款本金 1 亿元及利息 2,133.10 万元；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；2008 年度公司计提北京城建房地产开发有限公司房租 875.58 万元，实际支付 500 万元。

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

北京城建集团有限责任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 2007 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日。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，由公司向北京城建房地产开发公司收取。报告期内公司确认 2008 年托管收益 327 万元。

五、承包情况

本年度公司无承包事项。

六、租赁情况

本年度公司无租赁事项。

七、担保情况

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。截止报告期末，因控规未批复等原因，尚未支付北京中合信房地产开发有限公司1000万元。

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，已支付全部合同价款，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在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，截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20,400,059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14,100万股，在本次发行过程中公司股东北京城建集团有限责任公司承诺其所认购的2,000万股限售期自2007年2月5日至2010年2月4日，其他参与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

2,000 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。

3、其他对公司中小股东所作承诺事项

北京城建集团有限责任公司于 2008 年 9 月 24 日通过上海证券交易所交易系统买入方式，增持本公司股份 100,000 股，并拟在未来六个月内（自本次增持之日起算）以自身名义或通过一致行动人继续在二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%（含本次已增持部分股份）。北京城建集团有限责任公司承诺，在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持其持有的本公司股份。

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

鉴于公司经营业务发展和内部管理的需要，公司新聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，拟支付其 2008 年度审计工作的费用共约 50 万元。

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

报告期内公司及其董事、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	34,300	4.9	12,740			长期股权投资	股权认购

1999 年 11 月，公司出资 1.274 亿元参股国信证券有限公司，总计持有国信证券 4.9% 的股权。国信证券原拟于 2008 年实现 IPO 上市，由于

2008 年 A 股市场低迷，国信证券未能实现上市。现国信证券正积极争取早日实现上市。

2、其他重大事项的说明

(1) 2008 年 10 月 28 日，根据第三届董事会第三十二次会议决议，本公司拟发行总规模为人民币 9 亿元、存续期限为 7 年的长期债券。债券募集的资金拟用 3 亿元偿还银行贷款，剩余资金补充公司流动资金。发行债券的票面利率在债券存续期内固定不变，采用单利按年计息，并由公司和保荐人(主承销商)通过市场询价协商确定。发行的债券由母公司北京城建集团有限责任公司提供全额、不可撤销的连带责任保证担保。

2009 年 2 月 5 日，根据中国证券监督管理委员会发行审核委员会相关会议审核结果，本公司发行公司债券的申请获得有条件通过。

(2) 2008 年 12 月 31 日，根据第三届董事会第三十四次会议决议，为避免同业竞争问题，本公司与城建集团签订《股权托管协议》，受托管理其全资子公司北京新城顺城投资开发有限公司(以下简称“顺城公司”)，为期三年。

在托管期间内，除收益权、处置权以及对应的义务和托管协议规定的限制条件外，城建集团委托本公司管理其在顺城公司的股权，并按顺城公司经审计的销售收入的 0.20%收取托管费用。

顺城公司成立于 2006 年 5 月，注册资本 3 亿元。截至 2008 年 12 月 31 日，顺城公司资产总额 498,791,218.14 元，所有者权益 298,347,974.20 元。2008 年顺城公司的全资子公司北京新城时代房地产开发有限公司取得了北京市昌平区东小口镇商业金融、居住用地开发项目，该项目建筑面积 9.30 万平方米

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
重大合同履行公告	《中国证券报》C004 《上海证券报》D16	2008 年 1 月 16 日	www.sse.com.cn
发行有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》D006 《上海证券报》D9	2008 年 1 月 31 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
股权分置改革有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》D006 《上海证券报》D9	2008 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十四次会议决议公告	《中国证券报》B08 《上海证券报》D14	2008 年 2 月 5 日	www.sse.com.cn
关于召开 2008 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B08 《上海证券报》D14	2008 年 2 月 5 日	www.sse.com.cn
第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》D003 《上海证券报》D16	2008 年 2 月 22 日	www.sse.com.cn
2007 年度业绩预告修正公告	《中国证券报》D003 《上海证券报》B8	2008 年 3 月 13 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十五次会议决议公告	《中国证券报》D031 《上海证券报》D24	2008 年 4 月 3 日	www.sse.com.cn
第三届监事会第八次会议决议公告	《中国证券报》D031 《上海证券报》D24	2008 年 4 月 3 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十七次会议决议公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》D8	2008 年 5 月 8 日	www.sse.com.cn
关于召开 2007 年年度股东大会的通知	《中国证券报》D007 《上海证券报》D8	2008 年 6 月 5 日	www.sse.com.cn
2007 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》C12 《上海证券报》D24	2008 年 6 月 27 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十八次会议决议公告	《中国证券报》B03 《上海证券报》D16	2008 年 7 月 3 日	www.sse.com.cn
重大合同履行公告	《中国证券报》C008 《上海证券报》24	2008 年 7 月 12 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第二十九次会议决议公告	《中国证券报》B03 《上海证券报》C11	2008 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
关于召开 2008 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》B03 《上海证券报》C11	2008 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
重大合同履行公告	《中国证券报》D035 《上海证券报》C6	2008 年 7 月 31 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第三十次会议决议公告	《中国证券报》D014 《上海证券报》C19	2008 年 8 月 8 日	www.sse.com.cn
关于竞得北京市朝阳区北苑南区居住项目用地的公告	《中国证券报》D014 《上海证券报》C19	2008 年 8 月 8 日	www.sse.com.cn
2007 年度分红派息实施公告	《中国证券报》A07 《上海证券报》C17	2008 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
2008 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C02 《上海证券报》C65	2008 年 8 月 15 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第三十一次会议决议公告	《中国证券报》A19 《上海证券报》B3	2008 年 9 月 19 日	www.sse.com.cn
关于召开 2008 年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》A19 《上海证券报》B3	2008 年 9 月 19 日	www.sse.com.cn
关于公司控股股东增持本公司股份情况的公告	《中国证券报》D003 《上海证券报》C16	2008 年 9 月 25 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
2008 年临时股东大会决议公告	《中国证券报》D003 《上海证券报》C6	2008 年 10 月 9 日	www.sse.com.cn
第三届董事会第三十二次会议决议公告	《中国证券报》D018 《上海证券报》C08	2008 年 10 月 29 日	www.sse.com.cn
2007 年公司债券付息公告	《中国证券报》C003 《上海证券报》16	2008 年 11 月 15 日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	《中国证券报》D008 《上海证券报》D16	2008 年 11 月 19 日	www.sse.com.cn

第十一章 财务会计报告

公司 2008 年度财务报告已经信永中和会计师事务所有限责任公司注册会计师詹军、成岚审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、审计报告

审计报告

XYZH/2008A8032

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“北京城建”）合并及母公司财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表，2008 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，北京城建财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了北京城建 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所

中国注册会计师：詹军

中国注册会计师：成岚

中国 北京

二〇〇九年四月二十日

二、财务报表

资产负债表

2008 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	合并		注释	母公司	
		期末数	期初数		期末数	期初数
流动资产:						
货币资金	八、(一)	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22		186,396,226.65	746,521,191.38
交易性金融资产						
应收票据						
应收账款	八、(二)	33,347,972.58	118,243,335.78	九、(一)	11,152,340.00	21,708,360.00
预付款项	八、(三)	1,031,256,681.18	479,057,820.35		773,154,078.99	122,018,653.47
应收利息	八、(四)	800,000.00	400,000.00			
应收股利						69,772,000.52
其他应收款	八、(四)	304,046,929.32	547,708,726.05	九、(二)	1,192,818,610.16	2,262,397,836.47
存货	八、(五)	6,202,534,124.93	6,016,137,781.71		1,315,817,929.32	1,033,988,711.67
一年内到期的非流动资产	八、(六)	38,457,980.27	26,628,966.79		38,457,980.27	26,628,966.79
其他流动资产						
流动资产合计		8,821,519,830.70	8,492,233,526.90		3,517,797,165.39	4,283,035,720.30
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	八、(七)	32,643,671.94	63,821,705.42		32,643,671.94	63,821,705.42
长期股权投资	八、(八)	1,094,712,511.96	1,123,073,623.29	九、(三)	2,362,810,864.53	2,175,532,021.27
投资性房地产	八、(九)	336,138,731.33	326,470,825.32		49,509,108.20	32,525,908.49
固定资产	八、(十)	61,569,109.65	60,617,319.29		2,357,845.74	3,044,562.34
在建工程	八、(十一)	47,029,858.7				
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	八、(十二)	29,199,046.08	58,220,507.98			
长期待摊费用			819,388.88			
递延所得税资产	八、(十三)	202,313,965.61	91,209,240.24		62,325,497.49	50,755,329.52
其他非流动资产						
非流动资产合计		1,803,606,895.27	1,724,232,610.42		2,509,646,987.90	2,325,679,527.04
资产总计		10,625,126,725.97	10,216,466,137.32		6,027,444,153.29	6,608,715,247.34

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）

2008 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	合并		注 释	母公司	
		期末数	期初数		期末数	期初数
流动负债：						
短期借款	八、（十四）	500,000,000.00	1,350,000,000.00		500,000,000.00	1,350,000,000.00
交易性金融负债						
应付票据						
应付账款	八、（十五）	874,407,019.85	494,260,430.88		61,214,939.97	199,597,959.27
预收款项	八、（十六）	1,158,288,720.45	1,865,702,996.01		511,973,372.14	217,411,309.49
应付职工薪酬	八、（十七）	17,778,249.27	17,180,337.85		2,426.91	-99,585.43
应交税费	八、（十八）	243,010,368.47	60,823,582.71		72,399.82	11,995,474.71
应付利息		2,533,333.33	2,743,333.33		2,533,333.33	2,533,333.33
应付股利		19,200.00	17,462,200.13			
其他应付款	八、（十九）	1,113,888,114.96	1,860,125,277.45		1,175,680,672.15	694,149,182.65
一年内到期的非流动负债	八、（二十）	300,000,000.00	312,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债						
流动负债合计		4,209,925,006.33	5,980,298,158.36		2,551,477,144.32	2,775,587,674.02
非流动负债：						
长期借款	八、（二十一）	2,300,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00
应付债券	八、（二十二）	487,979,422.53	486,358,352.08		487,979,422.5	486,358,352.10
长期应付款	八、（二十三）	12,000,000.00				
专项应付款						
预计负债						
递延所得税负债	八、（二十四）	5,250,411.99	10,274,887.91		5,250,411.99	10,274,887.91
其他非流动负债						
非流动负债合计		2,805,229,834.52	696,633,239.99		493,229,834.52	696,633,239.99
负债合计		7,015,154,840.85	6,676,931,398.35		3,044,706,978.84	3,472,220,914.01
股东权益：						
股本	八、（二十五）	741,000,000.00	741,000,000.00		741,000,000.00	741,000,000.00
资本公积	八、（二十六）	1,639,026,061.23	1,737,672,191.84		1,742,196,243.13	1,750,659,246.30
减：库存股						
盈余公积	八、（二十七）	205,695,534.26	205,695,534.26		164,499,678.97	164,499,678.97
未分配利润	八、（二十八）	920,800,776.71	678,742,793.74		335,041,252.35	480,335,408.06
外币报表折算差额						
归属于母公司权益合计		3,506,522,372.20	3,363,110,519.84		2,982,737,174.45	3,136,494,333.33
少数股东权益	八、（二十九）	103,449,512.92	176,424,219.10			
所有者权益合计		3,609,971,885.12	3,539,534,738.97		2,982,737,174.45	3,136,494,333.33
负债和所有者权益总计		10,625,126,725.97	10,216,466,137.32		6,027,444,153.29	6,608,715,247.34

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

利润表

2008 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	合并		注释	母公司	
		本年数	上年数		本年数	上年数
一、营业总收入	八、(三十)	2,439,933,544.76	1,579,592,046.54	九、(四)	35,352,218.20	325,715,961.59
其中:营业收入	八、(三十)	2,439,933,544.76	1,579,592,046.54	九、(四)	35,352,218.20	325,715,961.59
利息收入						
二、营业总成本		2,001,262,717.57	1,240,779,093.74		112,283,471.27	322,385,620.21
其中:营业成本	八、(三十)	1,398,601,706.54	961,785,445.22	九、(四)	16,603,604.46	236,713,079.80
利息支出						
手续费及佣金支出						
营业税金及附加	八、(三十一)	405,536,708.21	93,867,870.72		1,764,715.57	17,804,676.48
销售费用	八、(三十二)	38,949,876.22	59,887,275.57		11,054,051.66	20,527,582.27
管理费用	八、(三十三)	131,474,610.25	115,515,243.72		53,537,390.54	33,016,757.73
财务费用	八、(三十四)	19,889,245.38	2,567,209.55		21,949,680.78	10,171,030.40
资产减值损失	八、(三十五)	6,810,570.97	7,156,048.96		7,374,028.26	4,152,493.53
加:公允价值变动收益						
投资收益	八、(三十六)	-7,308,346.58	80,822,816.74	九、(五)	-11,198,391.99	219,495,498.25
其中:对联营企业和合营企业的收益						
汇兑收益						
三、营业利润		431,362,480.61	419,635,769.54		-88,129,645.06	222,825,839.63
加:营业外收入		512,390.46	1,310,797.56		512,390.46	3,320.32
减:营业外支出		776,989.29	4,155,511.46		171,545.00	129,000.00
其中:非流动资产处置损失						
四、利润总额		431,097,881.78	416,791,055.64		-87,788,799.60	222,700,159.95
减:所得税费用	八、(三十七)	119,700,302.11	103,424,111.04		-16,594,643.89	10,064,989.62
五、净利润		311,397,579.67	313,366,944.60		-71,194,155.71	212,635,170.33
归属于母公司所有者的净利润		316,157,982.97	264,883,417.91		-71,194,155.71	212,635,170.33
少数股东损益		-4,760,403.30	48,483,526.69			
六、每股收益:						
(一)基本每股收益	八、(三十八)	0.4267	0.3632		-0.0961	0.2870
(二)稀释每股收益	八、(三十八)	0.4267	0.3632		-0.0961	0.2870

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
 2008 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	合并		母公司	
		本年数	上年数	本年数	上年数
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		1,674,888,399.32	2,420,528,422.88	356,473,807.68	456,542,614.99
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	八、（三十九）	703,982,397.76	235,064,470.76	1,405,318,312.49	682,225,613.99
经营活动现金流入小计		2,378,870,797.08	2,655,592,893.64	1,761,792,120.17	1,138,768,228.98
购买商品、接受劳务支付的现金		1,569,793,913.85	1,887,603,780.81	895,481,450.82	453,207,627.99
支付给职工以及为职工支付的现金		121,714,925.33	94,474,544.25	32,682,522.03	30,971,265.52
支付的各项税费		179,292,307.38	386,237,963.08	38,161,864.79	27,653,406.16
支付其他与经营活动有关的现金	八、（三十九）	662,365,693.04	493,120,310.97	94,807,956.90	750,983,915.19
经营活动现金流出小计		2,533,166,839.60	2,861,436,599.11	1,061,133,794.54	1,262,816,214.86
经营活动产生的现金流量净额		-154,296,042.52	-205,843,705.47	700,658,325.63	-124,047,985.88
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		49,489,200.00	92,600,000.00	49,489,200.00	92,600,000.00
取得投资收益收到的现金		12,600,000.00	70,112,367.45	12,600,000.00	69,812,367.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,002.50			
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		62,104,202.50	163,470,830.61	62,089,200.00	162,412,367.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,869,497.20	2,762,653.00	120,210.00	833,632.00
投资支付的现金		217,050,000.00	10,570,000.00	253,550,000.00	530,570,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19983786.45			
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		266,903,283.65	13,332,653.00	253,670,210.00	531,403,632.00
投资活动产生的现金流量净额		-204,799,081.15	150,138,177.61	-191,581,010.00	-368,991,264.55
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		49,500,000.00	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		49,500,000.00	50,000,000.00		
取得借款收到的现金		3,600,000,000.00	2,242,500,000.00	1,300,000,000.00	2,242,500,000.00
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		3,649,500,000.00	3,491,000,000.00	1,300,000,000.00	3,441,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,050,000,000.00	2,702,788,000.00	2,150,000,000.00	2,702,788,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		333,385,630.13	252,857,866.53	219,202,280.36	237,072,594.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		52,807,000.13	17,443,000.65		
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		3,383,385,630.13	2,990,398,547.54	2,369,202,280.36	2,974,613,275.83
筹资活动产生的现金流量净额		266,114,369.87	500,601,452.46	-1,069,202,280.36	466,386,724.17
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		-92,980,753.80	444,895,924.60	-560,124,964.73	-26,652,526.26
加：期初现金及现金等价物余额	八、（三十九）	1,304,056,896.22	859,160,971.62	746,521,191.38	773,173,717.64
六、期末现金及现金等价物余额	八、（三十九）	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22	186,396,226.65	746,521,191.38

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
 2008 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								
	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	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	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	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	
三、本年增减变动金额		-98,646,130.61				242,057,982.97	-72,974,706.21	70,437,146.15	
(一) 净利润						316,157,982.97	-4,760,403.30	311,397,579.67	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-98,646,130.61						-98,646,130.61	
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		7,003,566.48						7,003,566.48	
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4、其他		-105,649,697.09						-105,649,697.09	
上述(一)和(二)小计		-98,646,130.61				316,157,982.97	-4,760,403.30	212,751,449.06	
(三) 所有者投入和减少资本							-32,850,302.91	-32,850,302.91	
1、所有者投入资本							49,500,000.00	49,500,000.00	
2、股份支付计入所有者权益的金额							-82,350,302.91	-82,350,302.91	
3、其他									
(四) 利润分配						-74,100,000.00	-35,364,000.00	-109,464,000.00	
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配						-74,100,000.00	-35,364,000.00	-109,464,000.00	
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	1,639,026,061.23		205,695,534.26		920,800,776.71	103,449,512.92	3,609,971,885.12	

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
2008 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	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

母公司股东权益变动表
 2008 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	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	480,335,408.06	3,136,494,333.33
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	480,335,408.06	3,136,494,333.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-8,463,003.17		-145,294,155.71	-153,757,158.88
(一) 净利润				-71,194,155.71	-71,194,155.71
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		7,003,566.48			7,003,566.48
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		7,003,566.48			7,003,566.48
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		7,003,566.48		-71,194,155.71	-64,190,589.23
(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				-74,100,000.00	-74,100,000.00
1、提取盈余公积					
2、对所有者(或股东)的分配				-74,100,000.00	-74,100,000.00
3、其他					
(五) 所有者权益内部结转		-15,466,569.65			-15,466,569.65
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		-15,466,569.65			-15,466,569.65
四、本年年末余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13	164,499,678.97	335,041,252.35	2,982,737,174.45

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
 2008 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	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

三、报告附注

北京城建投资发展股份有限公司 2008 年度财务报表附注

一、公司的基本情况

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准，由北京城建集团有限责任公司独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）305号批复批准，本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股，发行后总股本40,000万股，注册资本为人民币40,000万元。经历次转增，截至2008年12月31日总股本为74,100万股，注册资本为人民币74,100万元，业经北京兴华会计师事务所有限责任公司（2007）京会兴验字第1-5号验资报告验证。

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

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为前提，以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则及相关规定编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司2008年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2008年12月31日的财务状况、2008年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

（一）会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

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。

（四）现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

（五）外币折算

1. 外币交易

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

2. 外币财务报表的折算方法

外币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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益项目下单独列示。实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，在编制合并财务报表时，也作为外币报表折算差额在股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（六）金融资产及金融负债的核算方法

1. 金融资产

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

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

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

(3) 应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

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

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

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

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

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益；对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入股东权益。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发生的减值损失，不予转回。

2. 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(七) 应收款项

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；资不抵债、现金流量严重不足以及其他确凿证据表明确实无法收回或收回可能性不大的应收款项。

2. 坏账准备的核算方法

本公司发生的坏账准备采用备抵法核算。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序审批后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。

3. 坏账准备的计提方法

本公司期末对于关联方的应收款项、单项金额重大的非关联方应收款项，以及单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，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。

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

本公司信用风险特征组合确定的方法为账龄分析法，坏账准备计提比例一般为：

账龄	比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3 年以上	20%

(八) 存货

1. 本公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品和其他。
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，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

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

4. 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

5. 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，对存货存在遭受毁损、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，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情况，导致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。

（九）长期股权投资

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

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外。

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。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发

生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。在合并（购买）日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；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；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；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

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

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期损益。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（十）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

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

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

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

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

(十一) 固定资产

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、运输设备及其他。

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。

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	年折旧率
房屋建筑物	25-40 年	5%	2.375-3.80%

运输设备	5-10 年	5%	9.50-19.00%
其他	5-10 年	5%	9.50-19.00%

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产折旧。

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。

(十二) 在建工程

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

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

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

(十三) 无形资产

本公司无形资产包括采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设的无形资产、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(十四) 借款费用

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。

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计入损益。

(十五) 长期待摊费用

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。

(十六) 商誉

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

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

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(十八) 除存货及金融资产外，其他主要资产减值

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

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

出现减值的迹象如下：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(十九) 职工薪酬

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

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

(二十) 预计负债

1. 预计负债的确认原则：当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

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

2. 预计负债计量方法：预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数的。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

(二十一) 收入确认方法

1. 本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

- (1) 本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。

2. 本公司对外提供劳务时，按以下原则确认收入：

- (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：本公司预计相关的经济利益很可能流入、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。

(二十二) 政府补助

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量；对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 所得税的会计处理方法

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

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

(二十四) 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

(二十五) 重要会计估计和判断

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

1. 房地产开发成本

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

2. 存货减值准备

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

3. 递延所得税资产

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

4. 税项

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

(二十六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

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

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

五、重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本公司本年度无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正事项。

六、税项

本公司适用的主要税种及税率如下：

(一) 营业税

本公司营业税以预收售房款及提供劳务、让渡资产使用权收入等应税金额为依据计缴，适用税率为 5%。

(二) 城建税及教育费附加

本公司城建税、教育费附加均以应纳流转税额为计税依据计缴，适用税率分别为 7%和 3%。

(三) 企业所得税

2008 年度本公司企业所得税的适用税率为 25%，2007 年度本公司企业所得税的适用税率为 33%。

(四) 土地增值税

根据北京市地方税务局《关于土地增值税征收管理有关问题的通知》(京地税地[2006]509号)等相关规定,本公司按开发产品预售收入1%的比例预缴土地增值税;另外,本公司以转让房地产取得的增值额为依据,按清算口径预提土地增值税,适用超率累进税率30%-60%。

七、企业合并和合并财务报表
(一) 重要子公司

公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	投资金额(万元)	持股比例	表决权比例	备注
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(以下简称“兴华公司”)	北京	有限责任公司	65,000.00	房地产开发	81,699.84	100.00%	100.00%	注1
二、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司								
北京汇和房地产开发有限公司(以下简称“汇和公司”)	北京	有限责任公司	2,980.00	房地产开发	5,462.00	100.00%	100.00%	
北京城和房地产开发有限责任公司(以下简称“城和公司”)	北京	有限责任公司	3,000.00	房地产开发	7,133.80	74.40%	74.40%	
北京城建中地房地产经纪有限公司(以下简称“中地公司”)	北京	有限责任公司	100.00	房地产经纪	75.00	75.00%	75.00%	
北京大东房地产开发有限公司(以下简称“大东公司”)	北京	有限责任公司	1,000.00	房地产开发	800.00	80.00%	80.00%	
北京城建纵横文化传媒有限公司(以下简称“纵横文化公司”)	北京	有限责任公司	100.00	广告代理	80.00	85.00%	85.00%	
三、通过非企业合并方式取得的子公司								
北京城建兴业置地有限公司(以下简称“兴业公司”)	北京	有限责任公司	20,000.00	房地产开发	20,000.00	100.00%	100.00%	
北京惠明置业有限公司(以下简称“惠明公司”)	北京	有限责任公司	10,000.00	房地产开发	5,000.00	50.00%	50.00%	注2
重庆尚源地产有限公司(以下简称“尚源公司”)	重庆	有限责任公司	10,000.00	房地产开发	10,000.00	100.00%	100.00%	注3
北京世纪鸿城置业有限公司(以下简称“世纪鸿城公司”)	北京	有限责任公司	5,000.00	房地产开发	550.00	55.00%	55.00%	注4
北京城建环保投资发展股份有限公司(以下简称“环保公司”)	北京	有限责任公司	10,000.00	环保项目投资	5,500.00	55.00%	55.00%	注5

注1 根据2008年2月本公司2008年第一次临时股东大会决议,本公司收购子公司兴华公司个人股东6.15%股权,收购价为4.7元/股,总价18,800.00万元,本公司于2008年4

月支付转让价款。兴华公司于 2008 年 4 月 2 日取得换发的法人独资营业执照。本公司将 2008 年 3 月 31 日确定为股权购买日，并将收购对价与购买日新增持股比例计算应享有子公司可辨认净资产份额之间的差额 105,649,697.09 元冲减合并报表的资本公积。本次收购完成后，本公司对兴华公司的持股比例由 93.85% 变更为 100%。

注2 2007 年 3 月，本公司与北京城市开发集团有限责任公司分别出资 5,000.00 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，故本公司将其纳入合并范围。

注3 本公司之子公司尚源公司下设两家子公司：重庆尚源地产物业管理有限公司（以下简称“尚源物业”）和广西春熙置业有限公司（以下简称“春熙公司”）。

2008 年 8 月，尚源公司与春熙公司原股东重庆博道建筑工程有限公司签订了股权转让协议，按春熙公司注册资本 800.00 万元作价，由尚源公司收购其 100.00% 股权。

截至 2008 年 8 月 25 日，上述股权转让款已全部支付，尚源公司已实际控制春熙公司经营与财务决策，且办理完毕工商变更登记。故尚源公司自 2008 年 8 月开始将春熙公司纳入合并财务报表范围。春熙公司 2008 年 7 月 31 日的财务简表如下：

公司名称	资产总额	负债总额	净资产	收入总额	净利润
广西春熙置业有限公司	8,000,000.00	0.00	8,000,000.00	0.00	0.00

注4 本公司之子公司世纪鸿城公司由本公司与北京中鸿房地产开发集团有限公司（以下简称“中鸿公司”）于 2008 年 1 月出资设立，注册资本金 5,000.00 万元，出资协议约定：本公司出资 2,750.00 万元，占 55%；中鸿公司出资 2,250.00 万元，占 45%。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司与中鸿公司分别投资 550.00 万元与 450.00 万元，并共同承诺于 2010 年 1 月 22 日前分两次注资，最终完成注资人民币 5,000.00 万元。本公司本年度将其纳入合并范围。

注5 本公司之子公司环保公司由本公司和北京城建道桥工程有限公司（以下简称“城建道桥公司”）于 2008 年 6 月共同出资设立，注册资本金 10,000.00 万元，本公司出资 5,500.00 万元，占 55%；城建道桥公司出资 4,500.00 万元，占 45%。本公司本年度将其纳入合并范围。

环保公司下设 4 家全资子公司，其中：绩溪县华辰污水处理有限公司（以下简称“绩溪公司”）、宁国市城建污水处理有限公司（以下简称“宁国公司”）系本年收购，大城县城建环保污水处理有限公司（以下简称“大城公司”）、巢湖市城建花山污水处理有限公司（以下简称“巢湖公司”）系本年新设立。环保公司本年度将上述子公司全部纳入合并范围。

绩溪公司和宁国公司 2008 年 9 月 30 日的财务简表如下：

公司名称	资产总额	负债总额	净资产	收入总额	净利润
绩溪县华辰污水处理有限公司	14,991,316.80	6,991,316.80	8,000,000.00	0.00	0.00
宁国市城建污水处理有限公司	21,498,514.50	1,498,514.50	20,000,000.00	0.00	0.00

*1 绩溪公司由城建道桥公司 2007 年 9 月出资设立，注册资本金 800 万元，城建道桥公司占 100% 股权。2007 年 8 月，城建道桥公司代替拟成立的绩溪公司与安徽省绩溪县人民政府签订以建设经营移交方式的特许经营权（以下简称“BOT”）协议，约定绩溪公司以 BOT 方式建设运营绩溪县污水处理厂，特许经营期为 30 年，在特许经营权协议有效期内绩溪公司负责运营和维护绩溪污水处理厂项目并收取污水处理费，在经营期结束后将污水处理厂无偿移交给政府或指定机构。2008 年 9 月，环保公司出资 800 万元收购绩溪公司 100% 股权。2008 年 11 月，绩溪县人民政府、城建道桥公司与环保公司签订 BOT 补充协议，约定城建道桥公司将 BOT 协议中的权利和义务转让给环保公司，环保公司承接的 BOT 项目权利和义务由绩溪公司继续履行。截至 2008 年 12 月 31 日，项目已基本建设完成。

*2 宁国公司由北京华晨建设发展有限公司（以下简称“华晨公司”）2008 年 5 月出资设立，注册资本金 2,000 万元，华晨公司占 100% 的股权。华晨公司是城建道桥公司的全资子公司，2008 年 3 月华晨公司代替拟成立的宁国公司与宁国市建设委员会签订了 BOT 协议，协议约定宁国公司以 BOT 方式建设运营宁国市污水处理厂，特许经营期为 30 年，在特许经营权协议有效期内运营和维护宁国市污水处理厂项目并收取污水处理费，在经营期结束后将污水处理厂无偿移交给宁国市建设委员会。2008 年 9 月，环保公司出资 2,000 万元收购了宁国公司 100% 股权。2008 年 10 月，宁国市建设委员会、华晨公司与环保公司签订 BOT 补充协议，约定华晨公司将 BOT 协议中的权利和义务转让给环保公司，环保公司承接的 BOT 项目权利和义务由宁国公司继续履行。截至 2008 年 12 月 31 日，项目处于建设期内。

*3 大城公司由环保公司 2008 年 11 月出资设立，注册资本 960 万元，环保公司占 100% 股权。2008 年 9 月，环保公司代替拟成立的大城公司与大城县人民政府签订了 BOT 协议，协议约定大城公司以 BOT 方式建设运营大城县污水处理厂，特许经营期为 25 年，在特许经营权协议有效期内由大城公司负责运营和维护大城县污水处理厂项目并收取污水处理费，在经营期结束后将污水处理厂无偿移交给政府或指定机构。截至 2008 年 12 月 31 日，项目处于建设期内。

*4 巢湖公司由环保公司 2008 年 10 月出资设立，注册资本金 800 万元，环保公司占 100% 股权。2008 年 5 月，城建道桥公司代替拟成立的巢湖公司与安徽巢湖经济开发管理委员会签订了 BOT 协议，协议约定巢湖公司以 BOT 方式建设运营巢湖市经济开发区花山污水处理厂，特许经营期为 30 年，在特许经营权协议有效期内巢湖公司负责运营和维护巢湖项目并收取污水处理费，在经营期结束后将污水处理厂无偿移交给政府或指定机构。2008 年 8 月，安徽巢湖经济开发管理委员会、城建道桥公司和环保公司三方签订 BOT 补充协议，约定该 BOT

项目的所有权利和义务主体由城建道桥公司变更为环保公司。截至 2008 年 12 月 31 日，项目处于建设期内。

(二) 合并范围的变动

1. 报告期新纳入合并范围的子公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	资产总额	负债总额	净资产	净利润
北京城建环保投资发展股份有限公司	本年新设	55.00%	109,633,733.79	8,310,951.93	101,322,781.86	1,322,781.86
绩溪县华辰污水处理有限公司	本年收购	100.00%	18,462,444.80	10,462,444.80	8,000,000.00	0.00
宁国市城建污水处理有限公司	本年收购	100.00%	21,655,578.23	1,655,578.23	20,000,000.00	0.00
大城县城建环保污水处理有限公司	本年新设	100.00%	14,616,660.66	5,016,660.66	9,600,000.00	0.00
巢湖市城建花山污水处理有限公司	本年新设	100.00%	12,712,774.00	4,712,774.00	8,000,000.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司	本年新设	55.00%	9,945,599.00	347,692.34	9,597,906.66	-402,903.34
广西春熙置业有限公司	本年收购	100.00%	47,190,331.15	39,880,000.00	7,310,331.15	-689,668.85

2. 本公司报告期内纳入合并范围的子公司无减少情况。

八、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
库存现金	653,192.77	481,543.98
银行存款	1,207,608,458.17	1,300,479,665.89
其他货币资金	2,814,491.48	3,095,686.35
合计	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司货币资金中不包含因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1. 应收账款账龄

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	887,760.00	2.33%	0.00	95,782,248.98	75.57%	4,788,104.45
1-2 年	23,636,245.98	62.16%	2,363,624.60	24,735,027.00	19.52%	2,468,343.00
2-3 年	13,387,152.00	35.20%	2,199,560.80	102,993.00	0.08%	15,448.95
3 年以上	117,093.00	0.31%	117,093.00	6,118,704.00	4.83%	1,223,740.80
合计	38,028,250.98	100.00%	4,680,278.40	126,738,972.98	100.00%	8,495,637.20

2. 应收账款风险分类

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	33,520,400.00	88.15%	4,008,060.00	114,720,400.00	90.52%	6,942,040.00
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	0.00	0.00%	0.00	6,044,604.00	4.77%	1,208,920.80
其他单项金额不重大的应收账款	4,507,850.98	11.85%	672,218.40	5,973,968.98	4.71%	344,676.40
合计	38,028,250.98	100.00%	4,680,278.40	126,738,972.98	100.00%	8,495,637.20

3. 本公司本年末应收账款金额比上年年末应收账款金额减少 88,710,722.00 元, 减少比例 69.99%, 主要系本公司收回北京交通大学代建项目工程款 11,000,000.00 元及本公司之子公司兴华公司收回项目转让款 70,200,000.00 元。

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

5. 本公司本年度无实际核销的应收账款。

6. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

7. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司应收账款余额中前五名单位欠款 36,959,638.98 元, 占应收账款总额的 97.19%, 其中应收北京交通大学代建项目工程款 13,120,400.00 元, 应收北京旭东置业有限公司项目转让款 20,400,000.00 元。

8. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司应收账款余额中无应收关联方款项。

(三) 预付款项

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	687,243,066.13	66.64%	193,926,531.62	40.48%

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1-2 年	245,852,511.05	23.84%	186,925,523.22	39.02%
2-3 年	90,020,597.50	8.73%	70,006,633.01	14.61%
3 年以上	8,140,506.50	0.79%	28,199,132.50	5.89%
合计	1,031,256,681.18	100.00%	479,057,820.35	100.00%

1. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司账龄超过 1 年的预付款项系因工程尚未完工而未结算的工程款及预付的土地款。

2. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司预付款项金额比上年年末预付款项金额增加 552,198,860.83 元, 增加比例为 115.27%, 主要因为为本年末预付北京市土地整理储备中心土地款金额增加 727,757,010.00 元。

3. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司预付款项前五名单位

单位名称	金额	比例	账龄	款项性质
北京市土地整理储备中心	727,757,010.00	70.57%	2 年以内	预付土地款
北京市金石庄源投资管理公司	90,000,000.00	8.73%	3 年以内	预付土地款
预缴营业税、城建税和教育费附加	61,720,865.34	5.99%	2 年以内	预缴税金
预缴土地增值税	14,861,213.91	1.44%	2 年以内	预缴税金
北京城建四建设工程有限公司	9,235,728.33	0.90%	1 年以内	工程款
合计	903,574,817.58	87.63%		

4. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司预付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

1. 其他应收款账龄

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	153,121,697.19	46.17%	5,634,389.20	523,867,118.75	91.52%	17,018,557.15
1-2 年	141,107,245.39	42.54%	13,855,023.28	17,280,002.33	3.02%	1,728,000.23
2-3 年	14,581,263.42	4.40%	2,334,835.29	3,623,742.19	0.63%	492,775.33
3 年以上	22,868,688.10	6.89%	5,807,717.01	27,631,029.02	4.83%	5,453,833.53
合计	331,678,894.10	100.00%	27,631,964.78	572,401,892.29	100.00%	24,693,166.24

2. 其他应收款风险分类

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	282,098,103.08	85.05%	19,966,517.91	501,652,798.91	87.64%	16,186,730.76
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	17,244,851.58	5.20%	3,448,970.32	10,874,559.86	1.90%	2,174,911.97
其他单项金额不重大的其他应收款	32,335,939.44	9.75%	4,216,476.55	59,874,533.52	10.46%	6,331,523.51
合计	331,678,894.10	100.00%	27,631,964.78	572,401,892.29	100.00%	24,693,166.24

3. 本公司本年末其他应收款金额比上年年末其他应收款金额减少 240,722,998.19 元, 减少比例为 42.05%, 主要系本公司应收北京城建中稷实业发展有限公司借款及利息减少所致。

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

5. 本公司本年度无实际核销的其他应收款。

6. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

7. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司其他应收款余额中前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
北京城建中稷实业发展有限公司	联营企业	220,220,249.97	2 年以内	借款及利息
北京城建重庆地产有限公司	受同一最终控制方控制	40,000,000.00	1 年以内	项目合作款
北京市天地热开发有限责任公司	子公司之联营企业	8,000,000.00	2-3 年	借款
北京易事达投资有限公司	无	8,135,057.35	1 年以内	房租
北京市住房资金管理中心	无	5,742,795.76	1-5 年	维修基金
合计		282,098,103.08		

(五) 存货及跌价准备
1. 存货的类别

项目	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
开发成本	5,744,565,161.19	1,553,314,626.55	1,305,476,685.78	5,992,403,101.96
开发产品	277,575,764.49	1,303,136,000.53	1,364,607,598.08	216,104,166.94
其他	0.00	30,000.00	0.00	30,000.00
合计	6,022,140,925.68	2,856,480,627.08	2,670,084,283.86	6,208,537,268.90

2. 存货的跌价准备

项目	2007 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2008 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
开发成本					
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62#院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
合计	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97

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

3. 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
首城国际项目	2008 年	2010 年	63 亿	3,230,693,205.26	2,855,561,157.31
世华水岸项目	2006 年	2009 年	17 亿	1,259,860,126.91	944,712,370.71
北苑家园项目	2002 年	2009 年	65 亿	78,083,624.51	139,769,615.47
小营项目	2005 年		15 亿	296,833,435.26	293,742,653.98
世华国际中心	2005 年	2008 年		0.00	669,008,111.81
世华诚合大厦	2006 年	2009 年	5.65 亿	515,050,525.42	388,708,322.21
动感花园项目	2006 年	2009 年	5.78 亿	109,442,391.03	98,602,093.37
北苑南区项目	2006 年	2008 年	6 亿	317,878,374.00	246,949,114.00
西彭项目	2009 年			44,892,331.50	0.00
来广营四号地			17.8 亿	4,013,417.52	0.00
海淀商业楼项目				0.00	6,768,778.48
东坝项目				126,467,627.49	94,104,799.88
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
望坛项目				3,184,899.09	635,000.00
62#院项目				471,984.00	471,984.00
合计				5,992,403,101.96	5,744,565,161.19

4. 开发产品明细情况

项目	竣工时间	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
富海中心项目	2004 年	89,276,340.96	0.00	33,318,538.55	55,957,802.41

项目	竣工时间	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
北苑家园项目	2009年	143,367,010.30	378,188,095.06	395,286,166.06	126,268,939.30
花市枣苑项目	2006年	44,932,413.23	0.00	11,054,988.00	33,877,425.23
世华国际中心	2008年	0.00	924,947,905.47	924,947,905.47	0.00
合计		277,575,764.49	1,303,136,000.53	1,364,607,598.08	216,104,166.94

5. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司开发成本余额中包含利息资本化金额 421,776,256.88 元。

6. 本年度，本公司之子公司惠明公司以首城国际项目土地使用权（土地使用权证书编号为<京朝国用（2008 出）第 0022、0023 号>）作抵押，与中信银行股份有限公司总行营业部签订金额为 2,500,000,000.00 元的中期开发贷款合同，贷款期限为 2 年 6 个月。截至 2008 年 12 月 31 日，惠明公司该抵押项下的借款余额为 2,300,000,000.00 元。用于抵押的土地使用权账面价值为 2,678,250,000.00 元。

（六）一年内到期的非流动资产

项目	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
一年内到期的非流动资产	34,329,075.00	40,208,936.03	19,349,020.00	55,188,991.03
减：未确认融资收益	7,700,108.21	9,030,902.55	0.00	16,731,010.76
账面价值	26,628,966.79	31,178,033.48	19,349,020.00	38,457,980.27

注 一年内到期的长期应收款的情况参见本附注八、（七）注释。

（七）长期应收款

项目	原始金额	2007年 12月31日	本年增加	本年减少	2008年 12月31日
长期应收款	211,968,088.17	74,851,788.17	1,734,102.25	40,208,936.03	36,376,954.39
减：未确认融资收益	23,713,161.44	11,030,082.75	1,734,102.25	9,030,902.55	3,733,282.45
账面价值	188,254,926.73	63,821,705.42	0.00	31,178,033.48	32,643,671.94

2008 年 12 月 31 日，本公司将一年内到期的长期应收款 31,178,033.48 元在一年内到期的非流动资产项目列示。

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。2006 年 11 月，本公司与北京市五道口服装百货市场中心签订《房屋买卖合同》，向其转让本公司拥有的座落在北京市海淀区学清路 38 号 B 座 A1、B 及 2、3、4 层的房产。合同约定：本公司自合同签

订之日起 39 个月内,分次向对方收取房屋转让价款共计 211,968,088.17 元,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。

本公司本年度收到房屋转让款 19,349,020.00 元,截至 2008 年 12 月 31 日,尚有 71,101,652.21 元(包括一年以内的 38,457,980.27 元和一年以上的 32,643,671.94 元)应收款项应在 13 个月内收回。

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
对联营企业投资	948,329,424.23	968,397,404.33
对其他企业投资	300,125,712.26	300,731,712.26
长期股权投资合计	1,248,455,136.49	1,269,129,116.59
减:长期股权投资减值准备	153,742,624.53	146,055,493.30
长期股权投资净值	1,094,712,511.96	1,123,073,623.29

2. 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日	本年现金红利
成本法核算								
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	649,188.71	0.00	0.00	649,188.71	0.00
北京花市枣苑物业管理有限公司	10.00%	10.00%	117,710.74	117,710.74	0.00	0.00	117,710.74	0.00
国信证券股份有限公司(注1)	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	0.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京盛弘基房地产开发有限责任公司(注2)	48.60%	0.00%	7,776,000.00	5,977,200.00	924,000.00	0.00	6,901,200.00	0.00
北京升和房地产开发有限公司	15.00%	15.00%	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00	0.00	0.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	10.00%	824,646.21	824,646.21	0.00	0.00	824,646.21	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	6.10%	6.10%	482,591.32	482,591.32	0.00	0.00	482,591.32	0.00
北京城建师白文化艺术交流有限公司	10.00%	10.00%	30,000.00	30,000.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00
小计			302,522,761.51	300,731,712.26	924,000.00	1,530,000.00	300,125,712.26	0.00
权益法核算								
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	0.00	30,711,612.38	0.00	30,711,612.38	0.00
北京市天银地热开发有限公司	28.57%	28.57%	19,715,305.00	19,402,721.38	661,217.13	0.00	20,063,938.51	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	2,203,358.63	643,215.90	0.00	2,846,574.53	0.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日	本年现金红利
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	325,912,541.95	11,843,522.47	0.00	337,756,064.42	0.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	163,011,242.09	3,816,455.45	12,600,000.00	154,227,697.54	12,600,000.00
北京五棵松体育中心有限公司	25.00%	25.00%	150,000,000.00	145,084,756.39	-15,925,620.82	0.00	129,159,135.57	0.00
北京城建中稷实业发展有限公司	40.00%	40.00%	40,000,000.00	40,000,000.00	-33,251,089.94	0.00	6,748,910.06	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	272,782,783.89	-5,967,292.67	0.00	266,815,491.22	0.00
小计			921,158,791.91	968,397,404.33	-7,467,980.10	12,600,000.00	948,329,424.23	12,600,000.00
合计			1,223,681,553.42	1,269,129,116.59	-6,543,980.10	14,130,000.00	1,248,455,136.49	12,600,000.00

注 1 国信证券有限责任公司整体变更为股份有限公司并增资

2008 年 2 月 18 日经国信证券有限责任公司(以下简称“国信证券”)股东会决议,国信证券由有限责任公司整体变更为股份有限公司(以下简称“国信股份”),变更后国信股份申请登记注册资本为 70 亿元,各个股东持股比例不变。2008 年 3 月 19 日中国证券监督管理委员会作出《关于核准国信证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复》(证监许可[2008]388 号),核准国信证券有限责任公司变更为股份有限公司,注册资本为 70 亿元。

此次增资业经中瑞岳华会计师事务所出具中瑞岳华验字[2008]第 2082 号验资报告验证,增资方式为将盈余公积 1,044,140,660.23 元中的 922,387,518.92 元转为资本公积,并将盈余公积中的 121,753,141.31 元及未分配利润 4,878,246,858.69 元合计 5,000,000,000.00 元,按各股东原持股比例转增股本。其中本公司所持股本本次增加 245,000,000.00 元,增资后所持股本总额变为 343,000,000.00 元,持股比例仍为 4.90%。

注2 本公司转让持有的北京盛弘基房地产开发有限责任公司 48.60%股权相关事项参见本附注十五、(一)注释,本公司按成本法对其进行核算。

3. 对联营企业的投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	年末净资产总额 (注 2)	本年营业收入总额	本年净利润
南昌青山湖污水处理有限公司	南昌	污水处理	20.00%	20.00%	124,865,225.73	68,172,737.00	24,609,915.47
北京市天银地热开发有限责任公司	北京	热力生产和经营	28.57%	28.57%	70,223,784.78	13,996,732.65	2,314,215.49
北京华恒置地房地产经纪有限公司	北京	房地产中介服务	45.00%	45.00%	6,325,721.18	10,400,000.00	1,176,248.55
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京	房地产	21.54%	21.54%	1,568,153,156.25	2,602,056,034.01	166,523,083.42
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳	投资管理	30.00%	30.00%	507,698,247.57	0.00	33,336,566.94
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产	25.00%	25.00%	516,636,542.30	200,000.00	-63,636,483.25
北京城建中稷实业发展有限公司(注 1)	北京	房地产	40.00%	40.00%	50,669,717.93	0.00	-3,138,929.45
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	20.00%	20.00%	1,334,077,456.10	2,919,506.00	-34,150,035.00

注 1 截至 2008 年 12 月 31 日,本公司与联营企业北京城建中稷实业发展有限公司(以下简称“城建中稷”)的往来款余额为 220,220,249.97 元,其中包括累计计提资金占用费(利息收入)33,797,442.77 元,城建中稷将其全部资本化,计入开发成本。本公司将按持股 40%比例对应的金额 13,518,977.11 元调整长期股权投资及投资收益。

注 2 联营企业年末净资产和净利润按归属于母公司口径填列。

4. 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2008 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
北京首都国际投资管理有限公司	146,055,493.30	7,687,131.23	0.00	0.00	153,742,624.53
合计	146,055,493.30	7,687,131.23	0.00	0.00	153,742,624.53

截至 2008 年 12 月 31 日，由于北京首都国际投资管理有限公司已停业，核心资产进一步流失，本公司补提长期股权投资减值准备 7,687,131.23 元；至此，本公司对北京首都国际投资管理有限公司的长期股权投资已全额计提减值准备。

5. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无处置受到重大限制的长期股权投资。

(九) 投资性房地产

1. 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
原价	347,371,348.92	18,206,896.81	0.00	365,578,245.73
房屋建筑物	347,371,348.92	18,206,896.81	0.00	365,578,245.73
累计摊销	20,900,523.60	8,538,990.80	0.00	29,439,514.40
房屋建筑物	20,900,523.60	8,538,990.80	0.00	29,439,514.40
账面价值	326,470,825.32			336,138,731.33
房屋建筑物	326,470,825.32			336,138,731.33

2. 本公司本年度投资性房地产增加为开发产品转入。

3. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产不存在减值迹象。

(十) 固定资产

1. 固定资产明细表

项目	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
原价	69,810,889.05	4,101,664.77	30,916.00	73,881,637.82
房屋建筑物	54,209,690.21	0.00	0.00	54,209,690.21
运输设备	7,332,474.58	3,092,125.97	0.00	10,424,600.55
其他	8,268,724.26	1,009,538.80	30,916.00	9,247,347.06
累计折旧	9,193,569.76	3,127,108.97	8,150.56	12,312,528.17
房屋建筑物	1,264,646.85	1,029,984.11	0.00	2,294,630.96

项目	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
运输设备	3,324,681.17	955,733.40	0.00	4,280,414.57
其他	4,604,241.74	1,141,391.46	8,150.56	5,737,482.64
账面价值	60,617,319.29			61,569,109.65
房屋建筑物	52,945,043.36			51,915,059.25
运输设备	4,007,793.41			6,144,185.98
其他	3,664,482.52			3,509,864.42

2. 本公司本年度增加的固定资产中无在建工程转入。
3. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在减值迹象。
4. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在被冻结、抵押情形。

5. 2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司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，该项收购资产作为兴华公司的办公场所。截至报告期末，兴华公司已支付房屋购买款 2,941.66 万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

(十一) 在建工程

1. 在建工程明细表

工程名称	工程预算	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日	资金来源	工程投入占预算的比例
绩溪县华辰污水处理项目一期工程	23,000,000.00	0.00	17,895,231.90	0.00	17,895,231.90	自筹	77.81%
宁国市华晨污水处理项目一期工程	51,130,000.00	0.00	16,586,880.70	0.00	16,586,880.70	自筹	32.44%
巢湖市花山污水处理项目一期工程	26,160,000.00	0.00	7,521,249.44	0.00	7,521,249.44	自筹	28.75%
大城县污水处理项目一期工程	32,200,000.00	0.00	5,026,496.66	0.00	5,026,496.66	自筹	15.61%
合计	132,490,000.00	0.00	47,029,858.70	0.00	47,029,858.70		
其中：借款费用资本化金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司在建工程均为本公司之子公司环保公司采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设项目。

2. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

(十二) 商誉

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城和房地产开发有限责任公司 (注 1)	29,199,046.08	29,199,046.08
北京汇和房地产开发有限公司 (注 2)	0.00	29,021,461.90
合计	29,199,046.08	58,220,507.98

注 1 本公司在 2002 年和 2006 年因非同一控制下企业合并形成购买北京城和房地产开发有限责任公司价款超过应享有该公司净资产公允价值的份额，金额 29,199,046.08 元，在编制合并资产负债表时将其列为“商誉”。

注 2 本公司因非同一控制下企业合并形成的购买北京汇和房地产开发有限公司价款超过应享有该公司净资产公允价值的份额，金额 29,021,461.90 元，在编制 2007 年合并资产负债表时将其列为“商誉”。

2008 年度，随汇和公司所开发的世华国际中心项目的整体转让，上述商誉已得以实现。

(十三) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异之递延所得税资产	201,675,923.78	84,601,125.00
可抵扣的经营亏损之递延所得税资产	638,041.83	6,608,115.24
合计	202,313,965.61	91,209,240.24

2. 可抵扣暂时性差异项目

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
减值准备	191,773,102.34	184,013,984.28
其中：应收账款	4,561,365.40	8,374,735.20
其他应收款	27,465,968.44	23,580,611.81
存货	6,003,143.97	6,003,143.97
长期股权投资	153,742,624.53	146,055,493.30
开办费	444,735.85	581,577.65
预收售房款	149,715,368.15	153,808,938.03
可抵扣亏损	2,552,167.32	26,432,460.96
预提开发成本	209,109,096.13	0.00
预提土地增值税	255,661,392.60	0.00

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合计	809,255,862.39	364,836,960.92
税率	25%	25%
确认递延所得税资产	202,313,965.61	91,209,240.24

(十四) 短期借款

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信用借款	500,000,000.00	1,350,000,000.00
合计	500,000,000.00	1,350,000,000.00

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无逾期未偿还的短期借款。

(十五) 应付账款
1. 应付账款

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合计	874,407,019.85	494,260,430.88
其中：1 年以上	118,912,399.57	99,467,854.13

2. 本公司本年末应付账款金额比上年年末应付账款金额增加 380,146,588.97 元，增加比例为 76.91%，系应付工程款及土地增值税增加所致。

3. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司账龄超过 1 年的大额应付账款为尚未支付的工程款。

4. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

5. 除应预缴的土地增值税外，本公司根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径预提了土地增值税 255,661,392.60 元，计入应付账款科目核算。

(十六) 预收款项
1. 预收款项

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合计	1,158,288,720.45	1,865,702,996.01
其中：1 年以上	223,644,973.14	61,712,834.37

2. 本公司本年末预收款项金额比上年年末预收款项金额减少 707,414,275.56 元，减少比例为 37.92%，是预收售房款本年度结转收入所致。

3. 截至 2008 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因为预收售房款尚未达到确认收入条件。

4. 预收售房款主要明细情况

项目名称	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
世华国际中心	0.00	725,000,000.00	已竣工	
花市枣苑三期	4,777,618.63	5,284,818.64	已竣工	
世华诚合大厦	335,000,000.00	0.00	2009 年	75.00%
富海中心	32,023,124.00	46,404,407.35	已竣工	
世华水岸 B 区、C 区	479,950,248.14	169,506,902.14	2009 年	51.62%
北苑家园一区	149,053,912.98	874,654,903.90	2009 年	79.16%
首城国际中心 A 区	110,575,442.00	0.00	2010 年	49.45%
合计	1,111,380,345.75	1,820,851,032.03		

5. 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司预收款项中不含预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(十七) 应付职工薪酬

项目	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2008 年 12 月 31 日
工资(含奖金、津贴和补贴)	15,375,160.88	74,082,386.06	74,215,330.38	15,242,216.56
职工福利费	0.00	4,173,789.89	4,173,789.89	0.00
社会保险费	847,655.77	14,157,067.09	13,967,667.08	1,037,055.78
其中: 1. 医疗保险费	122,488.21	4,318,806.12	4,255,448.50	185,845.83
2. 基本养老保险费	462,206.55	8,683,379.69	8,677,292.95	468,293.29
3. 失业保险费	223,006.69	644,263.98	634,529.20	232,741.47
4. 工伤保险费	2,185.75	200,302.04	197,322.45	5,165.34
5. 生育保险费	37,768.57	310,315.26	203,073.98	145,009.85
住房公积金	196,975.76	5,475,637.21	5,484,107.21	188,505.76
工会经费和职工教育经费	760,545.44	2,557,345.66	2,007,419.93	1,310,471.17
非货币性福利	0.00	986,424.00	986,424.00	0.00
合计	17,180,337.85	101,432,649.91	100,834,738.49	17,778,249.27

(十八) 应交税费

税种	适用税率	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
营业税	5%	9,375,051.35	5,902,345.53
城建税	7%	656,088.97	413,164.08
企业所得税	25%、33%	220,262,103.62	51,066,167.07
个人所得税	超额累进税率	1,627,217.30	1,862,966.94
土地增值税	1%	10,763,398.64	1,357,238.96
车船使用税		1,546.40	1,546.40
文化事业建设费	3%	43,506.12	43,083.42
教育费附加	3%	281,456.07	177,070.31
合计		243,010,368.47	60,823,582.71

(十九) 其他应付款

1. 其他应付款

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
合计	1,113,888,114.96	1,860,125,277.45
其中：1 年以上	772,182,413.45	281,089,844.04

本公司本年末其他应付款金额比上年末其他应付款金额减少 746,237,162.49 元，减少比例为 40.12%，主要系本公司之子公司惠明公司以长期借款偿还北京城市开发集团有限责任公司借款 900,000,000.00 元。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司账龄超过 1 年的大额其他应付款未偿还的原因是尚未结算。

2. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司其他应付款应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	387,431,941.18	188,416,618.87
合计	387,431,941.18	188,416,618.87

3. 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京城市开发集团有限责任公司	561,090,553.75	2 年以内	代垫土地款
北京城建集团有限责任公司	200,000,000.00	1 年以内	借款
北京城建集团有限责任公司（基建）	187,431,941.18	1-5 年以上	往来款

项目	金额	账龄	性质或内容
榆林市常胜煤化有限责任公司	50,000,000.00	1 年以内	购房保证金
北京城建重庆地产有限公司	40,000,000.00	2-3 年	往来款
合计	1,038,522,494.93		

(二十) 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的长期应付款	0.00	12,000,000.00
合计	300,000,000.00	312,000,000.00

2. 本公司一年内到期的长期借款包含从中国农业银行亚运村营业室取得的信用借款 200,000,000.00 元，从光大银行世纪城支行取得的信用借款 100,000,000.00 元。

3. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无逾期借款情况。

(二十一) 长期借款

1. 按借款条件列示

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信用借款	0.00	200,000,000.00
抵押借款	2,300,000,000.00	0.00
合计	2,300,000,000.00	200,000,000.00

截至 2008 年 12 月 31 日，长期借款为本公司之子公司惠明公司以首城国际项目土地使用权作抵押取得的借款，参见本附注八、（五）注释。

2. 按贷款单位列示

贷款单位	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
中国农业银行亚运村营业室	0.00	200,000,000.00
中信银行总行	2,300,000,000.00	0.00
合计	2,300,000,000.00	200,000,000.00

(二十二) 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	折价额	2008年12月31日
公司债券	500,000,000.00	2007 年 11 月 21 日	7 年	12,020,577.47	487,979,422.53
合计	500,000,000.00			12,020,577.47	487,979,422.53

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

2008年11月21日，本公司支付了2007年11月21日至2008年11月20日期间的利息30,400,000.00元。截至2008年12月31日，本公司尚未支付的利息2,533,333.33元已计入应付利息。

(二十三) 长期应付款

借款单位	期限	2007年12月31日	应计利息	2008年12月31日
北京城建集团有限责任公司(工会)	3年	0.00	0.00	12,000,000.00
合计		0.00	0.00	12,000,000.00

本公司之子公司兴华公司与北京城建集团有限责任公司工会签订协议，北京城建集团有限责任公司工会同意兴华公司有偿使用其筹集的职工送温暖基金（以下简称“基金”）。兴华公司共使用基金12,000,000.00元，使用期限为2007年10月1日至2010年9月30日止，利率按每季度银行同期贷款利率计算。

(二十四) 递延所得税负债

1. 已确认递延所得税负债

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
应纳税暂时性差异之所得税额	5,250,411.99	10,274,887.91
合计	5,250,411.99	10,274,887.91

2. 应纳税暂时性差异项目

应纳税暂时性差异项目	2008年12月31日	2007年12月31日
长期股权投资(股权投资差额)	21,001,647.96	21,001,647.96
长期股权投资(需补税的投资收益)	0.00	50,244,759.19
合计	21,001,647.96	71,246,407.15
税率	25%	25%、10%
确认递延所得税负债	5,250,411.99	10,274,887.91

(二十五) 股本

股东类别	2007年12月31日		本年增加	本年减少	2008年12月31日	
	金额	比例			金额	比例
有限售条件股份						
国家持有股	381,500,000.00	51.48%	0.00	30,000,000.00	351,500,000.00	47.44%
其中：国有法人持股	381,500,000.00	51.48%	0.00	30,000,000.00	351,500,000.00	47.44%
其他内资持股	121,000,000.00	16.33%	0.00	121,000,000.00	0.00	0.00%
其中：境内法人持股	121,000,000.00	16.33%	0.00	121,000,000.00	0.00	0.00%
有限售条件股份合计	502,500,000.00	67.81%	0.00	151,000,000.00	351,500,000.00	47.44%
无限售条件股份						
人民币普通股	238,500,000.00	32.19%	151,000,000.00	0.00	389,500,000.00	52.56%
无限售条件股份合计	238,500,000.00	32.19%	151,000,000.00	0.00	389,500,000.00	52.56%
股份总额	741,000,000.00	100.00%	151,000,000.00	151,000,000.00	741,000,000.00	100.00%
其中：城建集团	391,500,000.00	52.83%	30,100,000.00	30,400,059.00	391,199,941.00	52.79%
有限售条件股份	381,500,000.00	51.48%	0.00	30,000,000.00	351,500,000.00	47.43%
无限售条件股份	10,000,000.00	1.35%	30,100,000.00	400,059.00	39,699,941.00	5.36%

本公司本年度股本的变动原因主要为有限售条件的流通股份1,510,000,000.00股可上市流通。

(二十六) 资本公积

项目	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
股本溢价	1,564,125,119.36	0.00	0.00	1,564,125,119.36
其他资本公积	173,547,072.48	7,003,566.48	105,649,697.09	74,900,941.87
合计	1,737,672,191.84	7,003,566.48	105,649,697.09	1,639,026,061.23

本公司本年度资本公积增加系由于长期股权投资权益法下被投资单位其他股东权益变动增加7,003,566.48元。

本公司本年度资本公积减少参见附注七、（一）注释。

(二十七) 盈余公积

项目	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
法定盈余公积	205,695,534.26	0.00	0.00	205,695,534.26
合计	205,695,534.26	0.00	0.00	205,695,534.26

(二十八) 未分配利润

项目	金额
上年年末金额	678,742,793.74
加：年初未分配利润调整数	0.00
本年年初金额	678,742,793.74
加：本年净利润	316,157,982.97
减：提取盈余公积	0.00
支付普通股现金股利	74,100,000.00
本年年末金额	920,800,776.71
其中：拟分配现金股利	37,050,000.00

本公司资产负债表日后拟分配现金股利情况参见本附注十四、（一）注释。

(二十九) 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2008年12月31日	2007年12月31日
北京城建兴华地产有限公司	0.00%	0.00	117,714,302.91
北京城建城和房地产开发有限责任公司	25.60%	4,192,846.51	8,186,818.91
北京惠明置业有限公司	50.00%	47,604,617.88	48,825,448.88
北京城建中地房地产经纪有限公司	25.00%	217,007.87	-97,894.01
北京城建纵横文化传媒有限公司	15.00%	0.00	-204,457.56
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	1,520,730.82	2,000,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	45.00%	4,319,058.00	0.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	45.00%	45,595,251.84	0.00
合计		103,449,512.92	176,424,219.13

截至2008年12月31日，本公司之子公司纵横文化公司所有者权益为-1,126,134.14元，超额亏损全部由本公司承担。

(三十) 营业收入、营业成本

项目	2008年度	2007年度
主营业务收入	2,382,956,533.00	1,529,620,332.74
其中：商品房销售	2,382,956,533.00	1,403,753,365.26
项目转让	0.00	125,782,970.48
代理收入	0.00	83,997.00

项目	2008 年度	2007 年度
其他业务收入	56,977,011.76	49,971,713.80
其中：租赁收入	53,696,441.36	48,410,259.79
其他收入	3,280,570.40	1,561,454.01
合计	2,439,933,544.76	1,579,592,046.54
主营业务成本	1,377,617,817.00	950,237,153.56
其中：商品房销售	1,377,617,817.00	862,040,241.07
项目转让	0.00	87,843,681.83
代理收入	0.00	353,230.66
其他业务成本	20,983,889.54	11,548,291.66
其中：租赁成本	20,706,029.58	11,548,291.66
其他成本	277,859.96	0.00
合计	1,398,601,706.54	961,785,445.22
主营业务毛利	1,005,338,716.00	579,383,179.18
其中：商品房销售	1,005,338,716.00	541,713,124.19
项目转让	0.00	37,939,288.65
代理收入	0.00	-269,233.66
其他业务毛利	35,993,122.22	38,423,422.14
其中：租赁收入	32,990,411.78	36,861,968.13
其他收入	3,002,710.44	1,561,454.01
合计	1,041,331,838.22	617,806,601.32

本公司本年度商品房销售收入前五名的客户销售额为 1,473,279,039.00 元，占销售收入的比例为 61.83%。世华国际中心项目整体销售给上海复地投资管理有限公司收入金额为 1,450,000,000.00 元，占本公司本年度商品房销售收入的 60.85%，亦导致本年营业收入、营业成本较上年有较大幅度增长。

(三十一) 营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2008 年度	2007 年度
营业税	应税收入	5%	119,972,266.29	77,025,002.48
城市维护建设税	流转税	7%	8,398,058.65	5,391,750.17
教育费附加	流转税	3%	3,599,168.01	2,310,750.08

项目	计缴基数	计缴比例	2008 年度	2007 年度
土地增值税	土地增值额	30%-60%	273,566,792.56	9,124,158.09
文化事业建设费	流转税	3%	422.70	16,209.90
合计			405,536,708.21	93,867,870.72

(三十二) 销售费用

项目	2008 年度	2007 年度
销售代理费	18,271,679.33	22,941,776.60
广告费	10,175,208.60	14,765,361.35
职工薪酬	4,577,189.89	4,779,920.89
售楼处费用	3,287,769.75	4,350,213.32
展览费	1,190,000.00	40,000.00
样板间费用	242,323.95	5,895,105.06
其他	1,205,704.70	7,114,898.35
合计	38,949,876.22	59,887,275.57

本公司之子公司汇和公司世华国际中心项目本年度实现整体销售，故相应的销售代理费、广告费较低，导致销售费用较上年度大幅减少。

(三十三) 管理费用

项目	2008 年度	2007 年度
职工薪酬	68,531,906.48	49,640,663.01
办公费	22,966,508.48	18,386,471.54
业务招待费	5,967,506.02	5,442,709.59
聘请中介机构费	4,527,340.00	9,462,166.00
差旅交通费	8,972,795.43	7,967,741.66
税金	2,903,903.85	5,572,224.72
会务费	2,791,748.81	2,960,592.97
宣传费	1,992,145.00	973,693.00
折旧费	1,850,562.38	1,400,453.62
开办费	819,388.46	684,209.00
其他	10,150,805.34	13,024,318.61
合计	131,474,610.25	115,515,243.72

(三十四) 财务费用

项目	2008 年度	2007 年度
利息支出	57,872,390.11	21,538,517.63
减：利息收入	38,187,607.88	19,078,402.20
加：其他支出	204,463.15	107,094.12
合计	19,889,245.38	2,567,209.55

(三十五) 资产减值损失

项目	2008 年度	2007 年度
坏账损失	-876,560.26	6,684,064.96
存货跌价损失	0.00	471,984.00
长期股权投资减值准备	7,687,131.23	0.00
合计	6,810,570.97	7,156,048.96

(三十六) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2008 年度	2007 年度
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	52,672,367.45
权益法核算的长期股权投资收益	-42,597,546.58	39,101,690.04
处置长期股权投资产生的投资收益	35,289,200.00	-10,951,240.75
合计	-7,308,346.58	80,822,816.74

2007 年 12 月 20 日，本公司、北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司、北京华威家具制造有限公司、北京先和润地房地产开发有限公司向凯德（天津）有限公司转让所持有的北京升和房地产开发有限公司（以下简称“升和公司”）全部股权，协议转让价款 485,000,000.00 元。根据四方股东签署的升和公司股权转让收益分配协议，截至 2008 年 1 月本公司已收回全部股权转让款并确认投资收益 35,289,200.00 元。

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2008 年度	2007 年度
国信证券股份有限公司	0.00	52,372,367.45
北京腾宇拆迁有限责任公司	0.00	300,000.00
合计	0.00	52,672,367.45

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2008 年度	2007 年度
合计	-42,597,546.58	39,101,690.04
其中：		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	11,807,048.18	26,622,178.32
深圳市中科招商创业投资有限公司	-3,100,830.42	12,756,372.07
北京五棵松体育中心有限公司	-15,909,120.82	-543,986.93
北京城建中稷实业发展有限公司	-33,317,396.26	0.00
国奥投资发展有限公司	-5,967,292.67	-2,211,431.26

(三十七) 所得税费用

项目	2008 年度	2007 年度
当期所得税	235,829,503.40	134,954,637.29
递延所得税	-116,129,201.29	-31,530,526.25
合计	119,700,302.11	103,424,111.04

本公司本年度当期所得税费用增长100,874,866.11元，增长比例为74.75%，主要由于本公司之子公司汇和公司世华国际中心项目实现营业利润361,499,529.78元所致。

(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2008 年度	2007 年度
归属于母公司股东的净利润	1	316,157,982.97	264,883,417.91
归属于母公司的非经常性损益	2	48,503,521.08	254,068.53
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	267,654,461.89	264,629,349.38
期初股份总数	4	741,000,000.00	600,000,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		141,000,000.00
增加股份（II）下一月份起至报告期期末的月份数	7		11
报告期因回购或缩股等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	9		
报告期月份数	10	12	12

项目	序号	2008 年度	2007 年度
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6 \times 7 \div 10 - 8 \times 9 \div 10$	741,000,000.00	729,250,000.00
基本每股收益 (I)	$12=1 \div 11$	0.43	0.36
基本每股收益 (II)	$13=3 \div 11$	0.36	0.36
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	14		
转换费用	15		
所得税率	16	25%	33%
认股权证、期权行权增加股份数	17		
稀释每股收益 (I)	$18=[1+(14-15) \times (1-16)] \div (11+17)$	0.43	0.36
稀释每股收益 (II)	$19=[3+(14-15) \times (1-16)] \div (11+17)$	0.36	0.36

(三十九) 现金流量表

1. 列示于现金流量表的现金和现金等价物包括:

项目	2008年度	2007年度
现金	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22
其中: 库存现金	653,192.77	481,543.98
可随时用于支付的银行存款	1,207,608,458.17	1,300,479,665.89
可随时用于支付的其他货币资金	2,814,491.48	3,095,686.35
期末现金和现金等价物余额	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22
其中: 本公司或子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

2. 收到、支付的其他与经营活动有关的现金中的大额项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年度
收北京城建中稷实业发展有限公司归还借款	170,000,000.00
收北京城市开发集团有限责任公司往来款	150,000,000.00
收北京首都开发股份有限公司往来款	130,000,000.00
收到合同履行保证金	50,000,000.00
收到北京城建重庆地产有限公司项目合作款、往来款	41,612,621.66
房屋租金收入	41,431,151.54
收北京城五房地产开发有限公司往来款	40,000,000.00

项目	2008 年度
代收业主缴纳的契税、公共维修基金、印花税	37,918,689.95
收龙信建设集团有限公司往来款	20,000,000.00
利息收入	14,912,808.86
收投标保证金	7,764,900.00
其他	342,225.75
合计	703,982,397.76

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年度
支付北京城市开发集团有限责任公司往来款	150,000,000.00
支付北京首都开发股份有限公司往来款	130,000,000.00
支付投标保证金	130,000,000.00
代业主缴纳契税、公共维修基金、印花税	47,937,411.27
支付北京城建中稷实业发展有限公司借款	45,000,000.00
支付北京城五房地产开发有限公司往来款	40,000,000.00
支付龙信建设集团有限公司往来款	20,000,000.00
办公费	16,693,070.14
销售代理费	12,695,604.00
广告费	10,175,208.60
差旅交通费	8,863,353.43
会务费	2,554,143.98
业务招待费	5,083,066.21
其他	43,363,835.41
合计	662,365,693.04

3. 合并现金流量表补充资料

项目	2008 年度	2007 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	311,397,579.67	313,366,944.60
加: 资产减值准备	6,810,570.97	7,156,048.96
固定资产折旧	11,666,099.77	9,578,455.25
长期待摊费用摊销	819,388.88	0.00

项目	2008 年度	2007 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	7,762.94	0.00
财务费用（收益以“-”填列）	57,872,390.11	6,469,238.97
投资损失（收益以“-”填列）	7,308,346.58	-80,822,816.74
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-111,104,725.37	-28,532,163.06
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-5,024,475.92	-2,998,363.19
存货的减少（增加以“-”填列）	40,136,417.12	-2,430,040,675.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-215,866,105.73	-367,729,061.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-258,319,291.54	2,367,708,687.24
经营活动产生的现金流量净额	-154,296,042.52	-205,843,705.47
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22
减：现金的期初余额	1,304,056,896.22	859,160,971.62
现金及现金等价物净增加额	-92,980,753.80	444,895,924.60

4. 当期取得子公司及其他营业单位的有关信息
(1) 绩溪县华辰污水处理有限公司

项目	2008 年度
取得绩溪县华辰污水处理有限公司（以下简称“绩溪公司”）有关信息	
1. 取得绩溪公司的价格	8,000,000.00
2. 取得绩溪公司支付的现金和现金等价物	8,000,000.00
减：绩溪公司持有的现金和现金等价物	9,795.19
3. 取得绩溪公司支付的现金净额	7,990,204.81
4. 取得绩溪公司的净资产	8,000,000.00
流动资产	1,587,313.09
非流动资产	13,404,003.71
流动负债	6,991,316.80
非流动负债	0.00

(2) 宁国市城建污水处理有限公司

项目	2008 年度
取得宁国市城建污水处理有限公司（以下简称“宁国公司”）有关信息	
1. 取得宁国公司的价格	20,000,000.00
2. 取得宁国公司支付的现金和现金等价物	20,000,000.00
减：宁国公司持有的现金和现金等价物	14,923,998.73
3. 取得宁国公司支付的现金净额	5,076,001.27
4. 取得宁国公司的净资产	20,000,000.00
流动资产	19,923,998.73
非流动资产	1,574,515.77
流动负债	1,498,514.50
非流动负债	0.00

(3) 广西春熙置业有限公司

项目	2008 年度
取得广西春熙置业有限公司（以下简称“春熙公司”）有关信息	
1. 取得春熙公司的价格	8,000,000.00
2. 取得春熙公司支付的现金和现金等价物	6,920,000.00
减：春熙公司持有的现金和现金等价物	2,419.63
3. 取得春熙公司支付的现金净额	6,917,580.37
4. 取得春熙公司的净资产	8,000,000.00
流动资产	7,941,554.73
非流动资产	58,445.27
流动负债	0.00
非流动负债	0.00

九、公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款账龄

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	24,120,400.00	100.00%	2,412,040.00
2-3 年	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	0.00	0.00%	0.00
合计	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	24,120,400.00	100.00%	2,412,040.00

2. 应收账款风险分类

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的应收账款	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	24,120,400.00	100.00%	2,412,040.00
合计	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	24,120,400.00	100.00%	2,412,040.00

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

4. 本公司本年度无实际核销的应收账款。

5. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司应收账款中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司应收账款全部为应收北京交通大学代建项目工程款。

(二) 其他应收款

1. 其他应收款账龄

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	291,132,697.01	24.03%	4,534,154.67	2,258,255,763.12	99.01%	16,189,896.40
1-2 年	907,901,699.43	74.95%	13,389,647.47	13,399,232.97	0.59%	371,536.21
2-3 年	10,732,295.33	0.89%	244,817.38	387,664.87	0.02%	40,235.66
3 年以上	1,523,674.64	0.13%	303,136.73	8,696,054.73	0.38%	1,739,210.95
合计	1,211,290,366.41	100.00%	18,471,756.25	2,280,738,715.69	100.00%	18,340,879.22

2. 其他应收款风险分类

项目	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	1,200,576,839.17	99.12%	17,506,446.94	2,231,607,907.25	97.85%	16,186,730.76
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	1,020,013.44	0.08%	204,002.69	0.00	0.00%	0.00
其他单项金额不重大的其他应收款	9,693,513.80	0.80%	761,306.62	49,130,808.44	2.15%	2,154,148.46
合计	1,211,290,366.41	100.00%	18,471,756.25	2,280,738,715.69	100.00%	18,340,879.22

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

4. 本公司本年度无实际核销的其他应收款。

5. 截至 2008 年 12 月 31 日,本公司其他应收款中不含持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

6. 截至 2008 年 12 月 31 日,本公司余额中前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质
北京惠明置业有限公司	子公司	659,815,036.49	2 年以内	借款及利息
北京城建中稷实业发展有限公司	联营企业	220,220,249.97	2 年以内	借款及利息
北京城和房地产开发有限责任公司	子公司	205,714,580.96	3 年以内	借款及利息
北京大东房地产开发有限公司	子公司	81,625,367.78	3 年以内	借款及利息
北京城建兴华地产有限公司	子公司	26,681,166.01	1 年以内	往来款
合计		1,194,056,401.21		

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
对联营企业投资	894,707,298.81	946,791,324.32
对其他企业投资	1,621,846,190.25	1,374,796,190.25
长期股权投资合计	2,516,553,489.06	2,321,587,514.57
减: 长期股权投资减值准备	153,742,624.53	146,055,493.30
长期股权投资净值	2,362,810,864.53	2,175,532,021.27

2. 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日	现金红利
成本法核算								
北京城建兴华地产有限公司	100.00%	100.00%	816,998,352.05	650,000,000.00	188,000,000.00	0.00	838,000,000.00	0.00
北京汇和房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	54,619,999.97	54,619,999.97	0.00	0.00	54,619,999.97	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00	0.00	0.00	71,338,000.00	0.00
北京城建兴业置地有限公司	70.00%	70.00%	140,000,000.00	140,000,000.00	0.00	0.00	140,000,000.00	0.00
北京惠明置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	75.00%	75.00%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	70.00%	70.00%	650,000.00	536,615.00	50,000.00	0.00	586,615.00	0.00
北京大东房地产开发有限公司	80.00%	80.00%	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	0.00	8,000,000.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司	55.00%	55.00%	5,500,000.00	0.00	5,500,000.00	0.00	5,500,000.00	0.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	55.00%	55.00%	55,000,000.00	0.00	55,000,000.00	0.00	55,000,000.00	0.00
重庆尚源地产有限公司	100.00%	100.00%	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	0.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日	现金红利
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	48.60%	0.00%	7,776,000.00	6,901,200.00	0.00	0.00	6,901,200.00	0.00
北京升和房地产开发有限公司	15.00%	15.00%	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00	0.00	0.00
小计			1,603,274,976.55	1,374,796,190.25	248,550,000.00	1,500,000.00	1,621,846,190.25	0.00
权益法核算								
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	325,912,541.95	11,843,522.47	0.00	337,756,064.42	0.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	163,011,242.09	3,816,455.45	12,600,000.00	154,227,697.54	12,600,000.00
北京五棵松体育中心有限公司	25.00%	25.00%	150,000,000.00	145,084,756.39	-15,925,620.82	0.00	129,159,135.57	0.00
北京城建中稷实业发展有限公司	40.00%	40.00%	40,000,000.00	40,000,000.00	-33,251,089.94	0.00	6,748,910.06	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	272,782,783.89	-5,967,292.67	0.00	266,815,491.22	0.00
小计			872,287,411.58	946,791,324.32	-39,484,025.51	12,600,000.00	894,707,298.81	12,600,000.00
合计			2,475,562,388.13	2,321,587,514.57	209,065,974.49	14,100,000.00	2,516,553,489.06	12,600,000.00

(四) 营业收入、营业成本

项目	2008 年度	2007 年度
主营业务收入	29,509,653.00	321,414,018.48
其中：商品房销售	29,509,653.00	316,431,048.00
项目转让	0.00	4,982,970.48
其他业务收入	5,842,565.20	4,301,943.11
其中：租赁收入	2,576,084.80	2,740,489.10
其他收入	3,266,480.40	1,561,454.01
合计	35,352,218.20	325,715,961.59
主营业务成本	15,111,641.74	235,921,796.50
其中：商品房销售	15,111,641.74	235,921,796.50
项目转让	0.00	0.00
其他业务成本	1,491,962.72	791,283.30
其中：租赁成本	1,312,306.30	791,283.30
其他成本	179,656.42	0.00
合计	16,603,604.46	236,713,079.80
主营业务毛利	14,398,011.26	85,492,221.98
其中：商品房销售	14,398,011.26	80,509,251.50
项目转让	0.00	4,982,970.48
其他业务毛利	4,350,602.48	3,510,659.81
其中：租赁收入	1,263,778.50	1,949,205.80
其他收入	3,086,823.98	1,561,454.01
合计	18,748,613.74	89,002,881.79

本公司本年度前五名客户销售收入总额 25,502,533.00 元，占本年度全部销售收入总额的 86.42%。

(五) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2008 年度	2007 年度
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	191,916,367.97
权益法核算的长期股权投资收益	-46,487,591.99	38,530,371.03

项目	2008 年度	2007 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	35,289,200.00	-10,951,240.75
合计	-11,198,391.99	219,495,498.25

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2008 年度	2007 年度
国信证券股份有限公司	0.00	52,372,367.45
北京城建兴华地产有限公司	0.00	139,544,000.52
合计	0.00	191,916,367.97

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2008 年度	2007 年度
北京科技园建设股份有限公司	11,807,048.18	26,622,178.32
深圳市中科招商创业投资有限公司	-3,100,830.42	12,756,372.07
北京五棵松体育中心有限公司	-15,909,120.82	-543,986.93
北京城建中稷实业发展有限公司	-33,317,396.26	0.00
国奥投资发展有限公司	-5,967,292.67	-2,211,431.26
北京赛迪时代信息产业股份有限公司	0.00	1,907,238.83
合计	-46,487,591.99	38,530,371.03

十、 租赁

经营租赁租出资产类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
房屋建筑物	336,138,731.33	326,470,825.32
合计	336,138,731.33	326,470,825.32

十一、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

(1) 母公司基本情况

母公司	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
北京城建集团有限责任公司(以下简称“城建集团”)	国有独资企业	北京	刘龙华	各类型工业、能源、交通、民用、市政等工程建设项目总承包

(2) 母公司注册资本及其变化(单位:万元)

母公司	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	108,197.30	0.00	0.00	108,197.30

(3) 母公所持股份及其变化 (单位: 万元)

母公司	持股金额		持股比例		表决权比例	
	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	39,120.00	39,150.00	52.79%	52.83%	52.79%	52.83%

2. 子公司

(1) 子公司基本情况

子公司	与本公司关系	公司类型	注册地	法人代表	业务性质
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京	李学富	房地产项目开发, 销售商品房
北京大东房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产项目开发, 销售商品房
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产开发经营, 销售商品房
北京汇和房地产开发有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	北京	张健	房地产开发, 销售商品房; 住宅智能化系统技术开发、咨询
北京惠明置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	程丰	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理
重庆尚源地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	李学富	房地产开发, 物业管理
重庆尚源物业管理有限公司	尚源公司之子公司	有限责任公司	重庆	张万国	物业管理
广西春熙置业有限公司	尚源公司之子公司	有限责任公司	重庆	李学富	房地产投资开发
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	刘长福	土地开发, 房地产开发, 物业管理, 房地产经纪业务
北京城建中地房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	毛雅清	房地产经纪业务
北京城建纵横文化传媒有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	毛雅清	代理、发布广告
北京世纪鸿城置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	索强	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理
北京城建环保投资发展股份有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	姚自然	环保项目投资及投资管理, 公共基础设施投资及投资管理
绩溪县华辰污水处理有限公司	环保公司之子公司	有限责任公司	绩溪	姚自然	污水处理
巢湖市城建花山污水处理有限公司	环保公司之子公司	有限责任公司	巢湖	关云峰	污水处理
大城县城建环保污水处理有限公司	环保公司之子公司	有限责任公司	大城	姚自然	污水处理
宁国市城建污水处理有限公司	环保公司之子公司	有限责任公司	宁国	姚自然	污水处理

(2) 子公司的注册资本及其变化 (单位: 万元)

子公司名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	0.00	0.00	2,980.00
北京惠明置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
重庆尚源地产有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
重庆尚源物业管理有限公司	100.00	0.00	0.00	100.00
广西春熙置业有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	100.00	0.00	0.00	100.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	100.00	0.00	0.00	100.00
北京世纪鸿城置业有限公司	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00
绩溪县华辰污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
巢湖市城建花山污水处理有限公司	0.00	800.00	0.00	800.00
大城县城建环保污水处理有限公司	0.00	960.00	0.00	960.00
宁国市城建污水处理有限公司	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00

(3) 对子公司的持股金额、持股比例及权益变化

子公司名称	持股金额 (万元)		持股比例		表决权比例	
	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城和房地产开发有限责任公司	2,232.00	2,232.00	74.40%	74.40%	74.40%	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	800.00	800.00	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	61,000.00	100.00%	93.85%	100.00%	93.85%
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	2,980.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京惠明置业有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
重庆尚源地产有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
重庆尚源物业管理有限公司	100.00	100.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
广西春熙置业有限公司	800.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%

子公司名称	持股金额（万元）		持股比例		表决权比例	
	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京城建中地房地产经纪有限公司	100.00	100.00	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司	80.00	75.00	85.00%	75.00%	85.00%	75.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	550.00	0.00	55.00%	0.00%	55.00%	0.00%
北京城建环保投资发展股份有限公司	5,500.00	0.00	55.00%	0.00%	55.00%	0.00%
绩溪县华辰污水处理有限公司	800.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%

3. 联营企业

(1) 联营企业

联营企业	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例	表决权比例
北京市天银地热开发有限责任公司	有限责任公司	北京	黎力	热力生产和经营	7,000.00	28.57%	28.57%
北京华恒置地房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务	100.00	45.00%	45.00%
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	北京	柴俊彝	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	63,000.00	21.54%	21.54%
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限责任公司	深圳	杨运成	直接投资高新技术产业和其他技术创新产业	40,000.00	30.00%	30.00%
北京五棵松体育中心有限公司	有限责任公司	北京	王云龙	法律、法规允许的经营项目	30,000.00	25.00%	25.00%
北京城建中稷实业发展有限公司	合资经营公司	北京	刘龙华	投资管理咨询、经济信息咨询，房地产经纪业务	10,000.00	40.00%	40.00%
国奥投资发展有限公司	中外合资有限公司	北京	赵康	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	140,000.00	20.00%	20.00%
南昌青山湖污水处理有限公司	中外合作有限公司	南昌	Uwe Gysser	污水处理	9,932.64	20.00%	20.00%

(2) 财务信息（按合并报表口径填列，单位：万元）

联营企业	2008 年 12 月 31 日			2008 年度	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
南昌青山湖污水处理有限公司	24,274.81	11,788.29	12,486.52	6,817.27	2,460.99
北京市天银地热开发有限责任公司	20,413.39	13,391.01	7,022.38	1,399.67	231.42
北京华恒置地房地产经纪有限公司	530.17	-102.40	632.57	1,040.00	117.62
北京科技园建设（集团）股份有限公司	1,309,912.29	1,017,433.30	292,478.99	260,205.60	20,976.71
深圳市中科招商创业投资有限公司	56,166.96	5,397.13	50,769.82	0.00	3,333.66
北京五棵松体育中心有限公司	415,899.51	364,235.86	51,663.65	20.00	-6,363.65
北京城建中稷实业发展有限公司	81,405.18	75,438.21	5,966.97	0.00	-313.89
国奥投资发展有限公司	813,740.70	677,486.55	136,254.15	291.95	-3,415.00

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一母公司控制	北京城建建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建五建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建八建设工程有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建九建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建十建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建安装工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建亚泰建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建新隆工程有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建集团总公司材料公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建设计研究总院有限责任公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京市园林古建筑设计研究院	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建房地产开发有限公司	受托管理、租入资产
受同一最终控制方控制	北京城建重庆地产有限公司	借款、项目合作
本公司的联营企业	北京城建中稷实业发展有限公司	借款
子公司的联营企业	北京腾宇拆迁有限责任公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京华恒置地房地产经纪有限公司	接受劳务

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
子公司的参股企业	北京城承物业管理有限责任公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京市天银地热开发有限责任公司	借款

(二) 关联交易

1. 接受劳务

(1) 本公司接受关联方提供施工劳务情况如下：

关联方	项目名称	2008年度		2007年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建安装工程有 限公司	北苑项目	6,400,000.00	1,000,000.00	0.00	1,800,000.00
北京城建八建设发展 有限责任公司	北苑项目	19,000,000.00	19,000,000.00	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	31,500,000.00	29,511,828.00	23,100,000.00	28,854,548.00
北京城建七建设工程 有限公司	北苑项目	19,200,000.00	20,000,000.00	16,500,000.00	16,200,000.00
北京城建十建设工程 有限公司	北苑项目	15,000,000.00	23,500,000.00	32,500,000.00	28,664,517.00
北京城建新隆工程有 限责任公司	北苑项目	0.00	5,300,000.00	12,000,000.00	14,900,000.00
北京城建亚泰建设工 程有限公司	北苑项目	32,500,000.00	36,800,000.00	32,400,000.00	24,000,000.00
北京腾宇拆迁有限责 任公司	北苑项目	0.00	1,594,107.00	0.00	0.00
北京腾宇拆迁有限责 任公司	小营项目	3,851,487.00	0.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工 程有限公司	世华国际中 心	213,520,971.89	46,700,446.44	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	2,273,497.65	2,199,159.30	3,346,800.00	2,580,300.00
北京城建八建设发展 有限责任公司	世华水岸项 目	51,596,637.00	63,149,600.00	0.00	0.00
北京城建建设工程有 限公司	世华水岸项 目	0.00	0.00	58,009,690.21	37,073,187.00
北京城建安装工程有 限公司	世华水岸项 目	3,055,166.10	316,000.00	0.00	0.00
北京城建九建设工程 有限公司	世华水岸项 目	34,360,699.76	52,626,600.00	38,503,093.32	26,072,866.00
北京城建五建设工程 有限公司	世华水岸项 目	47,929,272.00	78,026,000.00	86,065,427.05	52,404,866.76
北京城建五建设工程 有限公司	首城国际项 目	56,808,170.00	13,300,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工 程有限公司	首城国际项 目	18,084,451.00	3,000,000.00	0.00	0.00
北京城建九建设工程 有限公司	首城国际项 目	3,025,655.00	0.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工 程有限公司	世华诚合大 厦项目	82,408,359.96	77,600,000.00	106,379,049.23	74,4000,000.00

(2) 本公司接受关联方提供代理劳务情况如下:

关联方	项目名称	2008年度		2007年度	
		接受劳务	支付金额	接受劳务	支付金额
北京华恒置地房地产经纪有限公司	北苑项目	14,431,808.33	11,000,000.00	22,218,562.22	4,607,004.04

2. 销售商品

本公司在富海中心项目的销售过程中,向北京市东湖房地产公司(2006年底并入北京城建房地产开发有限公司)销售商品房并转让地下餐厅使用权共计 7,599.35 平方米,累计转让价款 87,474,161.00 元。截至 2008 年 12 月 31 日,本公司已收房款 31,744,561.00 元。由于期后收款存在不确定性,本公司未确认销售收入,该部分房产账面价值 52,155,952.67 元尚在开发产品核算。

3. 提供和接受资金

关联方	本金	利率	本年计付利息
向关联方提供资金			
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	5.00%	400,000.00
北京城建中稷实业发展有限公司(注)	207,744,110.00	参照同期银行贷款利率	23,274,799.02
小计	215,744,110.00		23,674,799.02
接受关联方提供的资金			
北京城建集团有限责任公司	600,000,000.00	参照同期银行贷款利率	21,331,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	12,000,000.00	参照同期银行贷款利率	882,900.00
小计	612,000,000.00		22,213,900.00

注 本金中包含由利息转入的金额 21,744,110.00 元。

4. 关联租赁情况

本公司向北京城建房地产开发有限公司租入城建开发大厦地下室 66.44 平方米,地上第 3 层、第 5-9 层 6,764.63 平方米,租赁期限为 2007 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日。本公司本年度承担租赁该项资产的费用为 8,755,837.54 元,租金确认的依据是市场公允价格。

5. 项目合作

2005 年 9 月 1 日,本公司之子公司重庆尚源地产有限公司(以下简称“尚源公司”)与重庆燕城房地产开发有限公司(以下简称“燕城公司”,2008 年 10 月已更名为“北京城建重庆地产有限公司”)签订了《尚源·印象项目合作开发协议书》,双方合作开发位于重庆市北部新区人

和组团（K 区）的“尚源·印象”项目，尚源公司负责后续开发建设资金投入，燕城公司负责项目开发运作，双方约定按 73:27 的比例分配项目收益。

2008 年 7 月 1 日，双方签订补充协议，根据双方的实际出资情况，投资分成比例由 73:27 调整为 46.95:53.05。补充协议还约定，待工程结算完成后，根据对“尚源·印象”项目的专项审计结果分配合作开发收益。截至 2008 年 12 月 31 日，由于“尚源·印象”项目尚未竣工决算，该项目的合作开发收益尚未实现。

6. 关联托管情况

2007 年 7 月 1 日，本公司与母公司城建集团签订《股权托管协议》，城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发公司经审计的销售收入的 0.20%收取托管费用。本公司本年度计提应收取的托管费用为 3,266,480.40 元。

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
北京城建中稷实业发展有限公司	220,220,249.97	17,506,446.94	321,652,798.91	16,186,730.76
北京城建重庆地产有限公司	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,200,000.00	8,000,000.00	800,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	2,088,132.82	104,406.64	543,363.90	27,168.20
北京城建新隆工程有限责任公司	2,000,000.00	100,000.00	0.00	0.00
北京城建建设工程有限公司	1,213,517.04	242,703.41	1,223,916.04	244,783.21
北京城建集团有限责任公司（工会）	1,000,000.00	200,000.00	1,000,000.00	200,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	819,425.92	162,255.18	819,425.92	159,541.78
北京城建安装工程有限责任公司	63,200.00	9,940.00	63,200.00	8,590.00
北京城建八建设发展有限责任公司	33,265.00	5,553.00	33,265.00	4,306.25
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	3,047.40	15,237.00	3,047.40
北京城建七建设工程有限公司	12,482.00	2,496.40	12,482.00	2,496.40
北京城承物业管理有限责任公司	3,000.00	300.00	3,000.00	150.00

关联方	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
北京城建五建设工程有限公司	0.00	0.00	586,340.68	117,268.14
合计	275,468,509.75	19,537,148.97	333,953,029.45	17,754,082.14

2. 关联方预付账款

关联方	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京腾宇拆迁有限责任公司	7,851,487.00	5,594,107.00
北京城建九建设工程有限公司	5,835,672.92	0.00
北京城建安装工程有限公司	2,900,000.00	8,300,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	2,700,000.00	0.00
北京城建新隆工程有限责任公司	2,635,787.76	0.00
北京城建设计研究总院有限责任公司	1,219,531.00	1,219,531.00
北京市园林古建筑设计研究院	80,000.00	80,000.00
北京城建二建设工程有限公司	0.00	1,011,828.00
北京城建重庆地产有限公司	0.00	79,364,089.52
合计	23,222,478.68	95,569,555.52

3. 关联方应付账款

关联方	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城建亚泰建设工程有限公司	283,701,211.29	117,149,980.98
北京城建五建设工程有限公司	47,072,002.29	34,246,900.97
北京华恒置地房地产经纪有限公司	19,757,374.59	16,325,566.26
北京城建八建设发展有限责任公司	16,313,540.21	6,930,000.00
北京城建房地产开发有限公司	13,006,979.88	12,517,622.74
北京城建九建设工程有限公司	10,416,211.00	17,832,611.32
北京城建十建设工程有限公司	10,263,169.60	18,763,169.60
北京城承物业管理有限责任公司	9,817,144.01	12,591,289.88
北京城建七建设工程有限公司	4,964,438.01	5,764,438.01
北京城建安装工程有限公司	2,813,504.45	0.00
北京城建建设工程有限公司	339,360.81	25,986,263.02
北京城建新隆工程有限责任公司	0.00	2,664,212.24
合计	418,464,936.14	270,772,055.02

4. 关联方其他应付款

关联方	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	200,000,000.00	0.00
北京城建集团有限责任公司（基建）	187,431,941.18	188,416,618.90
北京城建重庆地产有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
北京城建房地产开发有限公司	8,461,036.87	8,461,036.87
北京城承物业管理有限责任公司	513,710.21	5,008,128.12
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00
北京城建二建设工程有限公司	1,000.00	1,000.00
合计	436,946,776.26	242,425,871.89

5. 关联方其他往来余额

关联方	科目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京城建房地产开发有限公司	预收账款	31,744,561.00	31,104,561.00
北京城建集团有限责任公司（工会）	长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00
北京市天银地热开发有限责任公司	应收利息	800,000.00	400,000.00

十二、或有事项

1. 为商品房买受人提供住房按揭贷款担保而产生的或有负债

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司及子公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保余额为 48,197.65 万元（其中本公司提供担保余额为 15,986.15 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 29,339.50 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 2,872.00 万元）。

2. 北京城建弘通物业管理公司诉本公司支付物业费事项

本公司原持有海淀区金码大厦 B 座物业（B 区域除外），在此期间，房屋一直租赁给北京盛兴永泰商贸有限公司（以下简称“盛兴公司”）。盛兴公司和北京城建弘通物业管理公司（以下简称“弘通物业公司”）签订独立的物业管理协议，并由其自行向弘通物业公司交纳物业费。之后由于盛兴公司原因，物业费发生拖欠。

2007 年 4 月，弘通物业公司向北京市第二中级人民法院（以下简称“北京二中院”）提起诉讼，要求本公司和盛兴公司支付物业费 3,715,129.00 元，以及违约金 7,744,840.00 元。诉讼中，弘通物业公司撤回了对盛兴公司的诉讼。北京二中院于 2008 年 10 月作出一审判决，支持了弘通物业公司要求本公司支付 3,715,129.00 元物业费的诉讼请求，但驳回了弘通物业公司要求支付违约金的诉讼请求。就该一审判决，本公司和弘通物业均已提起上诉，北京市高级人民法院尚未进行开庭审理。

十三、承诺事项

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无重大承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后分配股利

本公司 2008 年度净利润为 -71,194,155.71 元，加年初未分配利润 480,335,408.06 元，本年分配现金股利 74,100,000.00 元，年末共计可供分配的利润为 335,041,252.35 元。根据 2009 年 4 月 20 日第三届董事会第三十六次会议决议，本公司拟以 2008 年 12 月 31 日总股本 741,000,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），预计支付红利 37,050,000.00 元，不进行资本公积转增资本。此分配预案尚需提请股东大会批准。

(二) 资产负债表日后发行债券的申请获得有条件通过

2008 年 10 月 28 日，根据第三届董事会第三十二次会议决议，本公司拟发行总规模为人民币 9 亿元、存续期限为 7 年的长期债券。债券募集的资金拟用 3 亿元偿还银行贷款，剩余资金补充公司流动资金。发行债券的票面利率在债券存续期内固定不变，采用单利按年计息，并由本公司和保荐人（主承销商）通过市场询价协商确定。发行的债券由母公司北京城建集团有限责任公司提供全额、不可撤销的连带责任保证担保。

2009 年 2 月 5 日，根据中国证券监督管理委员会发行审核委员会相关会议审核结果，本公司发行公司债券的申请获得有条件通过。

(三) 资产负债表日后的关联方托管

2008 年 12 月 31 日，根据第三届董事会第三十四次会议决议，为避免同业竞争问题，本公司与城建集团签订《股权托管协议》，受托管理其全资子公司北京新城顺城投资开发有限公司（以下简称“顺城公司”），为期三年。

在托管期间内，除收益权、处置权以及对应的义务和托管协议规定的限制条件外，城建集团委托本公司管理其在顺城公司的股权，并按顺城公司经审计的销售收入的 0.20% 收取托管费用。

顺城公司成立于 2006 年 5 月，注册资本 3 亿元。截至 2008 年 12 月 31 日，顺城公司资产总额 498,791,218.14 元，所有者权益 298,347,974.20 元。2008 年顺城公司的全资子公司北京新城时代房地产发展有限公司取得了北京市昌平区东小口镇商业金融、居住用地开发项目，该项目建筑面积 9.30 万平方米。

十五、其他重要事项

(一) 本公司对北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让事项进程

2002 年 12 月 18 日，本公司与北京强佑房地产开发公司（以下简称“强佑公司”）、北京国顺房地产开发有限公司（以下简称“国顺公司”）签订《盛弘基公司股权转让协议书》，由本公司向强佑公司、国顺公司转让所持的盛弘基公司 80% 股权，协议规定的转让价格为 12,600 万元，

强佑公司与国顺公司在支付了 5,750 万元股权转让款后（截至 2003 年 12 月 29 日累计），拒付剩余款项。本公司于 2005 年 3 月向北京市第二中级人民法院起诉强佑公司、国顺公司，要求判令强佑公司、国顺公司支付本公司向其转让盛弘基公司的股权转让款 6,850 万元及逾期违约金。经一审、终审判决，并经最高人民检察院调解，本公司与强佑公司、国顺公司于 2007 年 4 月 12 日签订《和解协议书》，约定强佑公司与国顺公司按进度分期支付本公司剩余股权转让款，免除强佑公司与国顺公司一审及终审判决应支付的逾期违约赔偿金。2007-2008 年度，强佑公司、国顺公司支付股权转让款 5,530 万元（累计支付 11,280 万元）。截至 2008 年 12 月 31 日，尚余 1,320 万元。

（二）兴华公司向海淀区花园路街道办事处转让牡丹园西里18号楼事项进程

2003年12月29日，本公司之子公司兴华公司向海淀区花园路街道办事处转让牡丹园西里18号楼。该资产的账面价值为3,161.83万元，实际出售金额为3,161.83万元。本次出售价格的确定依据是账面价值。该项资产出售使得公司收回资金。截至2008年12月31日，已收到全部转让价款，土地转让手续已办理完毕，正在办理产权变更。

十六、补充资料

（一）非经营性损益表

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的要求，本公司非经常性损益如下：

项目	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置损益	35,281,437.06	-10,951,240.75
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,155,821.91	8,840,827.50
冲减的福利费	0.00	4,231,799.56
受托经营取得的托管费收入	3,266,480.40	1,556,252.81
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-256,835.89	-2,844,713.90
小计	48,446,903.48	832,925.22
所得税影响额	51,336.07	-292,590.10
非经常性净损益合计	48,498,239.55	540,335.12
其中：归属于母公司股东	48,503,521.08	254,068.53

本公司本年度非流动资产处置损益中包含处置北京升和房地产公司投资收益 35,289,200.00 元，参见本附注八、（三十六）注释。

本公司本年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费中包含收取北京城建中稷实业发展有限公司资金占用费 9,755,821.91 元，收取北京市天银地热开发有限责任公司资金占用费 400,000.00 元。

(二) 净资产收益率及每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求，本公司全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及每股收益如下：

1. 2008 年度

报告期利润	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
归属于母公司股东的净利润	9.02%	9.04%	0.43	0.43
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	7.63%	7.65%	0.36	0.36

2. 2007 年度

报告期利润	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
归属于母公司股东的净利润	7.88%	8.45%	0.36	0.36
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	7.87%	8.44%	0.36	0.36

(三) 资产减值准备明细表

项目	2007 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2008 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
坏账减值准备	33,188,803.44	-876,560.26	0.00	0.00	32,312,243.18
存货减值准备	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
长期股权投资减值准备	146,055,493.30	7,687,131.23	0.00	0.00	153,742,624.53
合计	185,247,440.71	6,810,570.97	0.00	0.00	192,058,011.68

十七、财务报告批准

本财务报告于 2009 年 4 月 20 日由本公司董事会批准报出。

第十二章 备查文件目录

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

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：刘龙华

2009 年 4 月 20 日