

北京城建投资发展股份有限公司

600266

2008 年半年度报告



公司董事长：刘龙华

2008 年 8 月

## 目录

第一章	重要提示 .....	2
第二章	公司基本情况简介 .....	3
第三章	主要财务数据和指标 .....	4
第四章	股本变动及股东情况 .....	5
第五章	董事、监事和高级管理人员 .....	7
第六章	董事会报告 .....	8
第七章	重要事项 .....	13
第八章	财务会计报告（未经审计） .....	22
第九章	备查文件目录 .....	88

## 第一章 重要提示

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

二、公司董事林庆乐先生、独立董事陈行先生因公未能出席第三届董事会第三十次会议，独立董事陈行先生委托独立董事徐经长先生代为出席和表决，其他董事均出席董事会会议。

三、公司半年度财务报告未经审计。

四、本公司不存在大股东占用资金情况。

五、公司董事长刘龙华、总经理陈代华及总会计师李莉声明：保证本半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 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

三、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

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

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

四、公司法定代表人：刘龙华

五、公司董事会秘书：张财广

电话：（010）82275538

传真：（010）82275533

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

公司证券事务代表：李威

电话：（010）82275598

传真：（010）82275533

E-mail：[liwe@bucid.com](mailto:liwe@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

六、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司半年度报告备置地点：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

## 第三章 主要财务数据和指标

### 一、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	10,558,221,962.58	10,216,466,137.32	3.35
所有者权益(或股东权益)	3,523,598,666.49	3,363,110,519.84	4.77
每股净资产(元)	4.755	4.539	4.76
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	208,520,261.47	121,490,912.14	71.63
利润总额	208,564,961.47	117,355,400.68	77.72
净利润	160,488,146.65	52,467,795.68	205.88
扣除非经常性损益后的净利润	122,544,971.65	55,222,653.70	121.91
基本每股收益(元)	0.2166	0.0731	196.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.1654	0.0770	114.81
稀释每股收益(元)	0.2166	0.0731	196.31
净资产收益率(%)	4.555	1.646	增加 2.909 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-190,998,324.55	-727,156,284.25	73.73
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.26	-0.98	73.47

### 二、非经常性损益项目和金额

单

位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	35,290,600.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费,但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	15,257,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	43,300.00
所得税影响数	-12,647,725.00
合计	37,943,175.00

## 第四章 股本变动及股东情况

### 一、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									
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>50,250</b>	<b>67.81</b>				<b>-15,100</b>	<b>-15,100</b>	<b>35,150</b>	<b>47.44</b>
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									
<b>无限售条件流通股合计</b>	<b>23,850</b>	<b>32.19</b>				<b>15,100</b>	<b>15,100</b>	<b>38,950</b>	<b>52.56</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>74,100</b>	<b>100.00</b>						<b>74,100</b>	<b>100.00</b>

根据公司的股权分置改革方案，北京城建集团有限责任公司持有的国有法人股于 2007 年 2 月 9 日获上市流通权。截至 2008 年 6 月 30 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。

### 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	145,112 户					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	国有法人	52.78	391,099,941	-400,059	351,500,000	无
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.01	7,499,937	-1,121,320	0	未知
渤海证券有限责任公司	其他	0.81	6,000,000	-6,000,000	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	0.6	4,446,070	4,446,070	0	未知
中国光大银行股份有限公司—泰信先行策略开放式证券投资	其他	0.54	4,000,000	-10,430,374	0	未知

中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金	其他	0.51	3,810,888	3,810,888	0	未知
中国农业银行—景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	其他	0.47	3,489,715	3,489,715	0	未知
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	0.43	3,196,956	-503,044	0	未知
全国社保基金五零二组合	未知	0.4	3,000,000	0	0	未知
中国农业银行—景顺长城内需增长开放式证券投资基金	其他	0.36	2,637,626	2,637,626	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			39,599,941		人民币普通股	
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)			7,499,937		人民币普通股	
渤海证券有限责任公司			6,000,000		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			4,446,070		人民币普通股	
中国光大银行股份有限公司—泰信先行策略开放式证券投资			4,000,000		人民币普通股	
中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金			3,810,888		人民币普通股	
中国农业银行—景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金			3,489,715		人民币普通股	
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金			3,196,956		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	
中国农业银行—景顺长城内需增长开放式证券投资基金			2,637,626		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明			前十名股东和有限售条件的股东中，公司第一大股东城建集团与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金与景顺长城内需增长开放式证券投资基金同属于景顺长城基金管理有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
北京城建集团有限责任公司	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	

三、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。

## 第五章 董事、监事和高级管理人员

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
刘龙华	董事长	0			0	
徐贱云	副董事长	0			0	
林庆乐	董事	0			0	
陈代华	董事、总经理	0			0	
李文	董事、副总经理	0			0	
梁伟明	董事、副总经理	0			0	
柴强	独立董事	0			0	
徐经长	独立董事	0			0	
陈行	独立董事	0			0	
胡俞越	独立董事	0			0	
胡美行	监事会主席	0			0	
汤舒畅	监事	0			0	
秘勇	监事	0			0	
廖廷建	监事	0			0	
肖红卫	监事	0			0	
毛雅清	副总经理	0			0	
张健	副总经理、总工程师	0			0	
张财广	董事会秘书、副总经理	0			0	
程丰	副总经理	0			0	
李学富	总经济师	0			0	
李莉	总会计师	0			0	
窦金山	总建筑师	0			0	

### 二、新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 第六章 董事会报告

### 一、董事会报告

报告期内，公司完成开复工面积 78.53 万平方米，其中，首城国际中心（广渠路 36 号地项目）一期实现了新开 15.76 万平方米，该项目计划下半年开盘销售。

世华国际中心已经竣工，截至报告日已收到全部款项，已完成项目交付相关工作。随着该项目收入的确认，将对公司 2008 年利润产生重大影响。世华水岸、公园 2008 实现销售回款 4 亿元。

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。北苑南区项目已于 2008 年 7 月 3 日入市交易。望坛项目正在进行制定规划方案、拆迁方案、立项等前期工作。小营、动感花园、东坝等项目土地一级开发工作正在推进。

为拓展土地资源，公司还对北京、重庆、天津、青岛等地的土地项目进行了考察调研。

国信证券公司计划 2008 年下半年上市。北京科技园建设公司也在进行上市准备工作。

为培育新的利润增长点，公司与道桥公司联合投资成立了北京城建环保投资发展股份公司（以下简称“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，持有其 55% 股份，环保公司已完成工商注册登记手续，目前正在洽谈水厂项目收购事宜。

### 二、公司主营业务及其经营状况

#### 1、主营业务分行业、分产品情况表

单位:万元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	52,813.58	25,262.40	52.17	-18.29	-37.55	增加 14.75 个百分点
分产品						
商品房销售	51,553.99	24,686.27	52.12	-18.54	-38.40	增加 15.43 个百分点
项目转让	106.24		100.00			增加 100.00 个百分点
房屋租赁及其他	1,153.35	576.13	50.05	-13.99	53.26	减少 21.92 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	52,813.58	-18.29

## 3、参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10% 以上的情况)

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	本期贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重 (%)
北京升和房地产开发有限公司	房地产	35,289,200.00	21.99

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,取得投资收益 35,289,200.00 元,公司对该项投资采用成本法核算。

## 4、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

报告期内,公司实现营业收入 52813.58 万元,营业利润 20852.03 万元,同比增长 71.63%,净利润 16048.81 万元,同比增长 205.88%。主要原因是公司报告期营业利润水平和对外投资收益大幅度增长,公园 2008 项目完成结算面积 5.59 万平方米,公司今年已取得升和公司股权转让收益 3528.92 万元。

## 5、公司在经营中出现的问题与困难

在当前金融政策紧缩和股市、楼市调整的市场环境下,公司需加大销售回款力度,盘活存量资产,拓宽融资渠道,同时,抓住机遇,进一步加大土地资源拓展力度,实现低成本扩张。

### 三、公司投资情况

#### 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 81,488.8 万元，其中 2008 年上半年已使用 3,370.65 万元，截至报告期，募集资金账户余额为 35,944.47 万元（含同期利息）。

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 10000 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 10000 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。

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 35,944.47 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。

截止 2008 年 6 月 30 日，募集资金使用投资项目的实际进度及收益情况如下：

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
小营土地一级开发项目	45,000	否	9,131.30	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	50,455.24	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	/	81,488.80	20,979.25		/	/

(1) 小营土地一级开发项目

项目拟投入 45,000 万元，实际投入 9,131.3 万元，由于受《物权法》出台及小营周边商品房价格不断攀升的影响，小营土地一级开发项目的拆迁难度加大，上半年项目进展缓慢。目前公司正采取措施，调整拆迁方案，积极推进项目尽快完成。

(2) 世华水岸项目

项目拟投入 50,000 万元，实际投入 50,455.24 万元（含同期利息），已投入完毕。

(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。

2、非募集资金项目情况

(1) 北苑家园

公司预计出资 650,000 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 75 亿元。

(2) 世华国际

公司预计出资 73,000 万元投资该项目，项目已经竣工。该项目已签订整体销售合同，合同总价为 14.5 亿元，已完成项目交付相关工作，预计未来将为公司带来较大收益。

(3) 花市枣苑

公司预计出资 180,000 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。该项目销售所取得的收益为公司利润来源之一，截至报告期末已取得销售收入 18 亿元。

(4) 尚源. 印象

在该项目开发过程中, 公司实际投入 7, 936. 41 万元, 目前, 项目已进入结算期。

(5) 首城国际中心 (广渠路 36 号地项目)

公司预计出资 430, 000 万元投资该项目, 项目处于开发建设阶段。

(6) 动感花园

公司预计出资 32, 000 万元投资该项目, 项目尚处于一级土地开发阶段。

四、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

公司预计年初至下一报告期期末的累计净利润较上年同期增长 200% 以上。主要原因是: 公司正在销售的房地产项目销售面积增加, 公司全资子公司北京汇和房地产开发有限公司开发项目“世华国际中心”将整体实现收益, 使得公司总体营业利润大幅上升。

## 第七章 重要事项

### 一、公司治理情况

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28号），2007年公司开展了加强公司治理专项活动，对存在的问题进行了认真的整改。2008年7月30日公司披露了《关于公司治理专项活动整改情况的说明》。

公司前任董事会秘书杨运成在公司的参股公司北京首都国际投资管理有限责任公司（以下简称“首都国际”）和深圳市中科招商创业投资有限公司（以下简称“中科招商”）任董事，并任中科招商董事长。杨运成现职务为公司控股股东北京城建集团有限责任公司经理助理。鉴于集团公司原拟收购两家公司股权，报告期内公司未改派在这两家参股公司的董事。

报告期内，公司进行了转让两家公司股权的相关工作。公司持有首都国际公司12.84%股权，出资15000万元，目前已计提减准备14605.55万元。该公司近两年经营一直处于停滞状态，未进行年检。中科招商注册资本40,000万元，公司持有30%股权。公司与集团公司联合成立了工作组，聘请了中介机构，组织对中科招商进行资产评估。由于中科招商投资的一些企业正在进行上市准备工作，无法出具完整的评估报告。鉴于上述情况，两公司股权转让无法实施。

为尽快解决人员兼职问题，同时考虑控制投资风险，日前公司已向两家参股公司重新推荐了董事，推荐公司总经理陈代华为中科招商董事、董事长人选，杨运成不再担任中科招商董事长；同时推荐公司副总经理、董事会秘书张财广为首都国际董事。

### 二、报告期实施的利润分配方案执行情况

公司2007年度利润分配方案于2008年6月26日经公司2007年年度股东大会审批通过，计划于2008年8月实施。

### 三、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，公司已收到股权转让款 5530 万元。

### 四、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将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。

## 2、出售资产情况

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

(2) 2005 年 12 月 28 日，本公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司向中京通讯服务中心转让海兴大厦东配楼。实际出售金额为 34,366 万元人民币。本次出售价格的确定依据是市场价格。该项资产出售使得公司收回资金。截至报告期末，已收到转让价款 33,766 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。截至报告日，公司累计已收到房款人民币 11,284.39 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。该项目的整体销售加快了公司资金回笼。

(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。

## 五、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

购买商品、接受劳务以及其他流出的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方名称	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	19,078.40	19,078.40	41.10	按实际完成工程量现金结算	19,078.4
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	335.7	335.7	69.87	现金结算	335.7

### 2、非经营性关联债权债务往来

单位:万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京城建集团有限责任公司	母公司			30,983.55	30,000
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			24.36	1,245.36
北京城建中稷实业发展有限公司	联营公司	-15,484.30	16,654.43		
北京天银地热有限责任公司	联营公司	10.00	850.00		
合计		-15,474.30	17,504.43	31,007.91	31,245.36

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 万元，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 万元。

#### 关联债权债务形成原因：

(1) 2008 年 1 月份，公司向北京城建集团有限责任公司借取资金 3 亿元。

(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 45.36 万元，实际支付 21 万元。

(3)截止报告期，公司向北京城建中稷实业发展有限公司提供用于项目开发的借款及利息余额为 16654.43 万元。

(4)公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京天银地热有限责任公司提供借款及利息余额为 850 万元。

**关联债权债务清偿情况：**公司向北京城建集团有限责任公司借款 3 亿元及利息 983.55 万元，其中利息已偿还完毕；控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团所属工会资金将逐步归还；北京城建中稷实业发展有限公司归还公司借款 17000 万元，剩余资金将陆续归还。

**关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响：**将影响公司财务费用。

## 六、托管情况

北京城建集团有限责任公司委托公司管理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。托管收入的确定依据是在托管期内，按开发公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，公司向北京城建房地产开发公司收取。

## 七、承包情况

本报告期公司无承包事项。

## 八、租赁情况

本报告期公司无重大租赁事项。

## 九、担保情况

本报告期公司无担保事项。

## 十、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 十一、其他重大合同

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

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

## 十二、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：(1)其持有的原非流通股股份自获得上市流通权之日起，十二个月内不上市交易或者转让。(2)在前述规定期满后，其通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占北京城建股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。

北京城建集团有限责任公司所持有的部分有限售条件的流通股自 2007 年 2 月 9 日起上市流通。北京城建集团有限责任公司严格遵守承诺，截至报告期末通过二级市场累计出售了 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 14100 万股，在本次发行过程中公司股东北京城建集团有限责任公司承诺其所认购的 2000 万股限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2010 年 2 月 4 日，其他参与增发的有限售条件的股份限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2008 年 2 月 4 日。

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

### 十三、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所。

### 十四、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的公开谴责。

### 十五、其他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：元

持有对象名称	最初投资成本	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值
国信证券股份有限公司	127,400,000	343,000,000	4.9	127,400,000

1999 年 11 月深圳国信证券有限责任公司（以下简称“国信证券”或“有限公司”）实施增资扩股，注册资本由 8 亿元增至 20 亿元，本公司出资 12,740 万元，以每股 1.3 元的价格认购国信证券 9800 万股新增资本，持有其 4.9% 的股权，实行成本法核算。

2008 年 1 月 23 日国信证券有限责任公司 2008 年第一次临时股东会审议通

过《关于公司放弃增资扩股启动改制上市的议案》，同意国信证券放弃原增资扩股计划，直接启动改制及发行上市工作。

2008年2月18日国信证券2007年度股东会审议通过国信证券有限责任公司整体变更为股份公司的方案，变更后国信证券名称为“国信证券股份有限公司”（简称“股份公司”）。依据中瑞岳华会计师事务所有限责任公司出具的国信证券有限责任公司2007年度审计报告，有限公司以截至2007年12月31日的净资产人民币10,767,696,455.59元按65.01%的比例折合为股份公司股本7,000,000,000股，每股面值人民币一元。股份公司注册资本为人民币700,000万元，总股本为700,000万股，有限公司现有股东以其持有的有限公司股权所对应的净资产份额折合为股份公司的发起人股份，本公司以所持有的有限公司4.9%股权所对应的净资产份额，认购股份公司3.43亿股，占股份公司股份总数的4.9%。国信证券各股东共同签署了《国信证券股份有限公司发起人协议》，报告期内国信证券有限责任公司的组织形式变更为股份有限公司事宜已获得中国证监会批复，并已完成工商变更手续。

## 2、其他重大事项的说明

(1) 2007年12月24日，公司和北京中鸿房地产开发集团有限公司联合中标来广营清河营村4号地项目，中标价为人民币178000万元。根据联合投标协议及其补充协议，双方于2008年1月25日成立北京世纪鸿城有限公司，该公司注册资本5000万元，其中公司享有该公司55%的权益，该公司负责来广营清河营村4号地项目的具体运作，目前正在办理立项等前期手续，将从三季度开始完全达到正常运营，报告期末纳入合并范围。

(2) 2008年6月10日，公司与道桥公司共同发起设立北京城建环保投资发展股份有限公司，涉足水务领域，该公司注册资本金为10000万元，其中公司出资5500万元，持有55%股权。北京城建环保投资发展股份有限公司将从三季度开始完全达到正常运营，报告期末纳入合并范围。

## 十六、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》D004 《上海证券报》D16	2008 年 1 月 16 日	www.sse.com.cn
非公开发行有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》D006 《上海证券报》D09	2008 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn
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》D09	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》D24	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》D24	2008 年 2 月 5 日	www.sse.com.cn
2008 年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
2007 年年度报告摘要	《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
2008 年第一季度报告	《中国证券报》C018 《上海证券报》112	2008 年 4 月 26 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

## 第八章 财务会计报告（未经审计）

### 一、财务报表

#### 资产负债表

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

资 产	注释	2008年6月30日		2008年1月1日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产:					
货币资金		984,641,012.00	310,991,824.37	1,304,056,896.22	746,521,191.38
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款		90,619,522.13	21,708,360.00	118,243,335.78	21,708,360.00
预付款项		893,416,961.90	561,587,402.02	479,057,820.35	122,018,653.47
应收利息		500,000.00		400,000.00	
应收股利					69,772,000.52
其他应收款		394,798,857.28	1,772,293,312.23	547,708,726.05	2,262,397,836.47
买入返售金融资产					
存货		6,299,450,232.16	1,171,799,413.92	6,016,137,781.71	1,033,988,711.67
一年内到期的非流动资产		22,634,621.77	22,634,621.77	26,628,966.79	26,628,966.79
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>8,686,061,207.24</b>	<b>3,861,014,934.31</b>	<b>8,492,233,526.90</b>	<b>4,283,035,720.30</b>
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		63,821,705.42	63,821,705.42	63,821,705.42	63,821,705.42
长期股权投资		1,191,669,165.26	2,432,157,563.24	1,123,073,623.29	2,175,532,021.27
投资性房地产		322,562,422.21	32,130,266.81	326,470,825.32	32,525,908.49
固定资产		60,046,864.11	2,767,038.00	60,617,319.29	3,044,562.34
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉		149,148,367.92		58,220,507.98	
长期待摊费用		819,388.88		819,388.88	
递延所得税资产		84,092,841.54	53,403,278.47	91,209,240.24	50,755,329.52
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,872,160,755.34</b>	<b>2,584,279,851.94</b>	<b>1,724,232,610.42</b>	<b>2,325,679,527.04</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,558,221,962.58</b>	<b>6,445,294,786.25</b>	<b>10,216,466,137.32</b>	<b>6,608,715,247.34</b>

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）

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	2008年6月30日		2008年1月1日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款		950,000,000.00	950,000,000.00	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款		260,352,041.64	100,407,246.71	494,260,430.88	199,597,959.27
预收款项		2,012,821,911.09	378,406,380.14	1,865,702,996.01	217,411,309.49
应付职工薪酬		18,188,203.56	267,524.87	17,180,337.85	-99,585.43
应交税费		39,695,976.33	-1,416,099.56	60,823,582.71	11,995,474.71
应付利息		18,186,933.33	17,733,333.33	2,743,333.33	2,533,333.33
应付股利		19,200.00		17,462,200.13	
其他应付款		2,075,026,777.88	1,053,396,622.97	1,860,125,277.45	694,149,182.65
一年内到期的非流动负债		212,000,000.00	200,000,000.00	312,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		<b>5,586,291,043.83</b>	<b>2,698,795,008.46</b>	<b>5,980,298,158.36</b>	<b>2,775,587,674.02</b>
非流动负债:					
长期借款		900,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券		487,164,464.54	487,164,464.54	486,358,352.08	486,358,352.08
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债		5,250,411.99	5,250,411.99	10,274,887.91	10,274,887.91
其他非流动负债					
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,392,414,876.53</b>	<b>592,414,876.53</b>	<b>696,633,239.99</b>	<b>696,633,239.99</b>
<b>负债合计</b>		<b>6,978,705,920.36</b>	<b>3,291,209,884.99</b>	<b>6,676,931,398.35</b>	<b>3,472,220,914.01</b>
股东权益:					
股本		741,000,000.00	741,000,000.00	741,000,000.00	741,000,000.00
资本公积		1,737,672,191.84	1,750,659,246.30	1,737,672,191.84	1,750,659,246.30
减: 库存股					
盈余公积		205,695,534.26	164,499,678.97	205,695,534.26	164,499,678.97
一般风险准备					
未分配利润		839,230,940.39	497,925,975.99	678,742,793.74	480,335,408.06
外币报表折算差额					
归属于母公司权益合计		<b>3,523,598,666.49</b>	<b>3,154,084,901.26</b>	<b>3,363,110,519.84</b>	<b>3,136,494,333.33</b>
少数股东权益		55,917,375.73		176,424,219.13	
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,579,516,042.22</b>	<b>3,154,084,901.26</b>	<b>3,539,534,738.97</b>	<b>3,136,494,333.33</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>10,558,221,962.58</b>	<b>6,445,294,786.25</b>	<b>10,216,466,137.32</b>	<b>6,608,715,247.34</b>

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

## 利润表

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项 目	注释	2008 年 1-6 月		2007 年 1-6 月	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>一、营业总收入</b>		<b>528,135,775.21</b>	<b>13,298,017.98</b>	<b>646,322,959.22</b>	<b>212,328,192.00</b>
其中: 营业收入		528,135,775.21	13,298,017.98	646,322,959.22	212,328,192.00
利息收入					
<b>二、营业总成本</b>		<b>369,930,255.71</b>	<b>53,744,316.89</b>	<b>546,443,596.65</b>	<b>211,004,775.64</b>
其中: 营业成本		252,623,950.33	4,546,054.62	404,497,311.08	173,168,505.96
利息支出					
手续费及佣金支出					
营业税金及附加		33,350,883.11	709,596.75	39,023,364.60	11,678,050.56
销售费用		7,722,093.37	1,687,617.44	15,727,325.45	5,490,187.38
管理费用		71,470,597.37	35,668,428.29	53,381,988.45	19,776,973.05
财务费用		11,660,704.90	20,358,991.11	39,130,311.79	5,409,853.70
资产减值损失		-6,897,973.37	-9,226,371.32	-5,316,704.72	-4,518,795.01
加: 公允价值变动收益					
投资收益		50,314,741.97	50,314,741.97	21,611,549.57	21,311,549.57
其中: 对联营企业和合营企业的收益		15,025,541.97	15,025,541.97	8,218,457.71	8,218,457.71
汇兑收益					
<b>三、营业利润</b>		<b>208,520,261.47</b>	<b>9,868,443.06</b>	<b>121,490,912.14</b>	<b>22,634,965.93</b>
加: 营业外收入		221,245.00	221,245.00		
减: 营业外支出		176,545.00	171,545.00	4,135,511.46	129,000.00
其中: 非流动资产处置损失					
<b>四、利润总额</b>		<b>208,564,961.47</b>	<b>9,918,143.06</b>	<b>117,355,400.68</b>	<b>22,505,965.93</b>
减: 所得税费用		36,147,518.16	-7,672,424.87	47,384,668.02	4,289,395.78
<b>五、净利润</b>		<b>172,417,443.31</b>	<b>17,590,567.93</b>	<b>69,970,732.66</b>	<b>18,216,570.15</b>
归属于母公司所有者的净利润		160,488,146.65	17,590,567.93	52,467,795.68	18,216,570.15
少数股东损益		11,929,296.66		17,502,936.98	
<b>六、每股收益:</b>					
(一) 基本每股收益		0.2166	0.0237	0.0731	0.0254
(二) 稀释每股收益		0.2166	0.0237	0.0731	0.0254

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

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	2008 年 1-6 月		2007 年 1-6 月	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		718,141,470.11	178,421,319.35	794,685,908.67	184,203,899.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		387,014,273.73	695,127,053.06	112,874,497.89	466,281,856.79
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,105,155,743.84</b>	<b>873,548,372.41</b>	<b>907,560,406.56</b>	<b>650,485,755.79</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,052,881,400.72	666,898,767.86	1,304,638,694.66	207,702,860.38
支付给职工以及为职工支付的现金		77,832,187.12	17,772,323.14	43,715,252.67	9,958,961.37
支付的各项税费		94,496,935.29	29,034,135.69	170,866,865.26	13,716,082.47
支付其他与经营活动有关的现金		70,943,545.26	23,456,515.23	115,495,878.22	916,233,356.55
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,296,154,068.39</b>	<b>737,161,741.92</b>	<b>1,634,716,690.81</b>	<b>1,147,611,260.77</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-190,998,324.55</b>	<b>136,386,630.49</b>	<b>-727,156,284.25</b>	<b>-497,125,504.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		48,989,200.00	48,989,200.00	41,100,000.00	41,100,000.00
取得投资收益收到的现金		5,400,000.00	5,400,000.00	13,393,091.86	13,093,091.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>54,389,200.00</b>	<b>54,389,200.00</b>	<b>54,493,091.86</b>	<b>54,193,091.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		952,372.04	120,210.00	1,940,948.00	100,423.00
投资支付的现金		248,500,000.00	253,500,000.00		450,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>249,452,372.04</b>	<b>253,620,210.00</b>	<b>1,940,948.00</b>	<b>450,100,423.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-195,063,172.04</b>	<b>-199,231,010.00</b>	<b>52,552,143.86</b>	<b>-395,907,331.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金				1,219,022,600.00	1,169,022,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				50,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,500,000,000.00	700,000,000.00	525,000,000.00	525,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金				29,477,400.00	29,477,400.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,500,000,000.00</b>	<b>700,000,000.00</b>	<b>1,773,500,000.00</b>	<b>1,723,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,300,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		133,354,387.63	72,684,987.50	130,810,581.86	130,810,581.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		52,807,000.13			
支付其他与筹资活动有关的现金				28,476,681.01	28,476,681.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,433,354,387.63</b>	<b>1,072,684,987.50</b>	<b>1,159,287,262.87</b>	<b>1,159,287,262.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>66,645,612.37</b>	<b>-372,684,987.50</b>	<b>614,212,737.13</b>	<b>564,212,737.13</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-319,415,884.22</b>	<b>-435,529,367.01</b>	<b>-60,391,403.26</b>	<b>-328,820,098.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,304,056,896.22	746,521,191.38	859,160,971.62	773,173,717.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>984,641,012.00</b>	<b>310,991,824.37</b>	<b>798,769,568.36</b>	<b>444,353,618.65</b>

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

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	2008年1-6月							
	归属于母公司所有者权益合计						少数股东权益	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	-	-	-	-	-	160,488,146.65	-120,506,843.40	39,981,303.25
(一) 净利润						160,488,146.65	11,929,296.66	172,417,443.31
(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	-	-	-	-	-	160,488,146.65	11,929,296.66	172,417,443.31
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-97,072,140.06	-97,072,140.06
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							-97,072,140.06	-97,072,140.06
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-35,364,000.00	-35,364,000.00
1、提取盈余公积								-
2、提取一般风险准备								-
3、对股东的分配							-35,364,000.00	-35,364,000.00
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、本期期末余额	741,000,000.00	1,737,672,191.84	-	205,695,534.26	-	839,230,940.39	55,917,375.73	3,579,516,042.22

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

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	2007 年 1-6 月								
	归属于母公司所有者权益合计							少数股东权益	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	1,028,022,600.00	-	-	-	52,467,795.68	67,411,640.30	1,288,902,035.98	
(一) 净利润						52,467,795.68	17,502,936.98	69,970,732.66	
(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	-	-	-	-	-	52,467,795.68	17,411,640.30	69,879,435.98	
(三) 所有者投入和减少资本	141,000,000.00	1,028,022,600.00	-	-	-	-	50,000,000.00	1,219,022,600.00	
1、所有者投入资本	141,000,000.00	1,028,022,600.00					50,000,000.00	1,219,022,600.00	
2、股份支付计入所有者权益的金额								-	
3、其他								-	
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、提取盈余公积								-	
2、提取一般风险准备								-	
3、对股东的分配								-	
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、本期期末余额	741,000,000.00	1,736,935,546.36	-	184,432,017.23	-	524,640,708.32	181,588,101.20	3,368,596,373.11	

公司董事长: 刘龙华  
莉

总经理: 陈代华

总会计师: 李

母公司股东权益变动表

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司  
人民币元

单位:人

项目	2008 年 1-6 月				
	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)				17,590,567.93	17,590,567.93
(一) 净利润				17,590,567.93	17,590,567.93
(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				17,590,567.93	17,590,567.93
(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					
1、提取盈余公积					
2、对所有者(或股东)的分配					
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、本期期末余额	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	497,925,975.99	3,154,084,901.26

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

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	2007 年 1-6 月				
	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	1,028,022,600.00	-	18,216,570.15	1,187,239,170.15
(一) 净利润				18,216,570.15	18,216,570.15
(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	-	-	-	18,216,570.15	18,216,570.15
(三) 所有者投入和减少 资本	141,000,000.00	1,028,022,600.00	-	-	1,169,022,600.00
1、所有者投入资本	141,000,000.00	1,028,022,600.00			1,169,022,600.00
2、股份支付计入所有者 权益的金额					-
3、其他					-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积					-
2、对所有者(或股东)的 分配					-
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、本期期末余额	741,000,000.00	1,749,922,600.82	143,236,161.94	344,230,344.69	2,978,389,107.45

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

## 二、公司概况

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57 号文批准，由北京城建集团有限责任公司（以下简称“集团公司”）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）305 号批复批准，本公司于 1998 年 12 月 9 日发行人民币普通股 10,000 万股，发行后总股本 40,000 万股，注册资本 40,000 万元。经历次转增，2006 年 12 月 31 日总股本增至 60,000 万股。

2007 年 1 月 17 日，根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11 号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》，本公司向社会非公开定向发行人民币普通股 14,100 万股，变更后的注册资本为人民币 74,100 万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第 1-5 号验资报告验证确认。

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

## 三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

### （一）会计准则和会计制度：

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

### （二）财务报表的编制基础：

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

### （三）会计年度：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

(五) 计量属性:

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

(六) 现金及现金等价物的确定标准:

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

(七) 外币业务核算方法:

1、发生外币交易时的折算方法

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

2、在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定,与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外,计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变

动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

### 3、外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## （八）金融资产和金融负债的核算方法：

### 1、金融资产和金融负债的分类

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

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）金融工具的确认依据

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

## (2) 金融工具的计量方法

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

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

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

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

4) 本公司对以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发

生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益；

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

本公司将尚未到期的持有至到期投资金融资产重分类为可供出售金融资产的依据如下：A、持有该金融资产的期限不确定；B、发生市场利率变化、流动性需要变化、替代投资机会及其投资收益率变化、融资来源和条件变化、外汇风险变化等情况时，将出售该金融资产。但是，无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项引起的金融资产出售除外；C、该金融资产的发行方可以按照明显低于其摊余成本的金额清偿；D、没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；E、受法律、行政法规的限制，使公司难以将该金融资产投资持有至到期；F、其他表明公司没有能力将尚未到期的金融资产投资持有至到期的情况。

### 3、金融资产转移的确认和计量

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

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

#### 4、主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对主要金融资产和金融负债公允价值的确定方法如下：（1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；（3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 5、金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务

人作出让步；

(4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

(5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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

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

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

(九) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

1、应收款项坏账的确认标准如下：

(1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

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

### 2、坏账的核算方法

本公司发生的坏账采用备抵法核算。

### 3、坏账准备的计提方法

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

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

### (十) 存货核算方法：

1、公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品、低值易耗品等。

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

3、公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收

益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，公司负担部分计入小区商品房成本。

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

4、本公司低值易耗品采用一次摊销法摊销。

5、存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

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

本公司对直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

（十一）投资性房地产的核算方法：

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

2、投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量。

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

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

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

（十二）固定资产计价和折旧方法及减值准备的计提方法：

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

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

2、固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备。

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

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

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

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

（4）非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁（实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁）取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则

第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

本公司在确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。

4、固定资产的折旧方法：年限平均法。

5、各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧率：

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

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

（十三）在建工程核算方法：

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

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

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

（十四）无形资产核算方法：

1、本公司对无形资产按照成本进行初始计量，具体方法如下：

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

现值为基础确定；

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

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

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

2、本公司对内部研究开发无形资产的计量原则和会计处理如下：

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

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

1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

3、本公司对无形资产使用寿命的估计情况如下：

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

- (1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- (2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- (3) 以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况；
- (4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- (5) 为维护该资产带来经济利益能力的预期维护支出、以及公司预计支付有关支出的能力；
- (6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制；
- (7) 与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

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

4、本公司对使用寿命有限的无形资产自其可供使用时起至不再作为无形资产确认时止在无形资产使用寿命内采用直线法摊销，即按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。本公司对已提减值准备的无形资产计算应摊销金额时，还需扣除该无形资产已计提的减值准备累计金额。

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

(十五) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限：

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

#### 1、长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法

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

#### 2、固定资产减值准备的确认标准和计提方法

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

(1) 固定资产市价大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

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

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

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

幅度降低；

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

(7)其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

### 3、在建工程减值准备的确认标准和计提方法

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

(1)长期停建并且预计未来三年内不会重新开工的在建工程；

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

(3)其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### 4、无形资产减值准备的确认标准和计提方法

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

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

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

(2)市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

(3)已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

(4)其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

本公司对有迹象表明一项资产（如单项固定资产或无形资产等）可能发

生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

#### 5、商誉减值准备的确认标准和计提方法：

本公司对企业合并所形成的商誉，每年末均需进行减值测试。测试时，对因企业合并形成的商誉的账面价值自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，计提资产减值准备，确认资产减值损失。

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

#### （十七）长期股权投资的核算方法：

##### 1、长期股权投资的初始计量

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

1) 通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价的账面价值或发行权益性证券面值总额之间的差额，计入资本公积；其借方差额导致资本公积不足冲减的，不足部分计入留存收益；

2) 通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在购买日为

取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为合并而发生的各项直接相关费用之和作为合并成本。在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为商誉，合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表（控股合并情况下）或个别财务报表（吸收合并情况下）中确认为当期损益。

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

1）以现金购入的长期股权投资，按照实际支付的全部价款（包括直接相关的费用、税金及其他必要支出）作为初始股权投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

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

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

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

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

## 2、长期股权投资的后续计量

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

（2）本公司对合营公司的投资，是指按照合同约定对某项经济活动所共

有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的股权投资。对合营投资本公司采用权益法核算；

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

(4) 本公司对不具有重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### (十八) 借款费用资本化的核算方法：

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

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

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

4、借款费用资本化的暂停和停止：本公司对符合资本化条件的资产在

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

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

#### 5、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，本公司对每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### (十九) 股份支付及权益工具的处理方法：

1、本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2、以权益结算的股份支付的确认和计量

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

(2) 对于授予后立即可行权的换取职工提供服务的权益结算的股份支

付，在授予日按照权益工具的公允价值，将取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的股本溢价。

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

### 3、以现金结算的股份支付的确认和计量

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

(2) 对于授予后立即可行权的现金结算的股份支付，在授予日按照公司承担负债的公允价值计入相关资产成本或当期费用，同时计入负债（应付职工薪酬），并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

### （二十）收入确认原则：

1、本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；

(2) 不再保留通常与商品所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；

(3) 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

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

2、本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 收入的金额能够可靠地计量；
- 2) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- 3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

- 1) 已完工作的测量。
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

(2) 在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权：公司预计相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

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

（二十一）建造合同的确认原则

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

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

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

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

#### （二十二）确认递延所得税资产的依据：

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

#### （二十三）质量保证金的核算方法

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

#### （二十四）合并财务报表的合并范围和编制方法

##### 1、合并财务报表的合并范围

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

(1) 公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；  
 (2) 公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，且满足下列条件之一的：

- 1) 通过与被投资单位其他投资者之间的协议拥有被投资单位半数以上表决权；
- 2) 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- 3) 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- 4) 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

## 2、合并财务报表的编制方法

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

(二十五) 主要会计政策、会计估计和核算方法的变更以及重大会计差错更正及其影响

### 1、会计政策变更

无

### 2、会计估计变更

无

### 3、会计差错更正

无

## 四、税项：

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入的 5%	5%

城建税	应纳流转税额的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额的 25%	25%
土地增值税	转让房地产增值额	按增值额的超率累进税率计缴

## 五、企业合并及合并财务报表

### 1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位：人民币万元

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	持股比例 (%)
北京城建兴华地产有限公司	北京	房地产开发	65,000	81,699.84	100
北京城和房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发	3,000	7,133.80	74.4
北京汇和房地产开发有限公司	北京	房地产开发	2,980	5,462.00	100
重庆尚源地产有限公司	重庆	房地产开发	10,000	10,000.00	100
重庆尚源物业管理有限公司	重庆	物业管理	100	100.00	100
北京大东房地产开发有限公司	北京	房地产开发	1,000	800.00	80
北京城建兴业置地有限公司	北京	房地产开发	20,000	20,000.00	100
北京城建中地房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪	100	75.00	75
北京城建纵横文化传媒有限公司	北京	广告代理	100	75.00	75
北京惠明置业有限公司	北京	房地产开发	10,000	5,000.00	50
北京城建环保投资发展股份有限公司	北京	水务环保投资	10,000	5,500.00	55
北京世纪鸿城置业有限公司	北京	房地产开发	1,000	550.00	55

2、报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。

3、母公司拥有其半数以上表决权，未纳入合并范围的原因说明：

(1) 报告期内，公司和北京中鸿房地产开发集团有限公司成立北京世纪鸿城有限公司，其中公司享有该公司 55% 的权益，该公司目前正在办理立项等前期手续，将从三季度开始完全达到正常运营，报告期末纳入合并范围。

(2) 报告期内，公司与道桥公司共同发起设立北京城建环保投资发展股份有限公司，其中公司享有该公司 55% 的权益，该公司将从三季度开始完全达到正常运营，报告期末纳入合并范围。

4、母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司，已纳入合并范围的原因说明：

北京惠明置业有限公司，根据惠明公司章程规定，本公司有权任命其 7 名董事会成员中的 4 名，并且能够决定惠明公司的财务和经营政策，因此将其纳入本公司合并报表范围。

## 六、合并会计报表附注

### 1、货币资金

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
现金	778,202.50	481,543.98
银行存款	981,059,675.54	1,300,479,665.89
其他货币资金	2,803,133.96	3,095,686.35
合计	984,641,012.00	1,304,056,896.22

### 2、应收利息：

单位:元 币种:人民币

贷款单位	期初数	本期增加数	期末数	未收回的原因
北京天银地热开发有限公司	400,000.00	100,000.00	500,000.00	对方单位尚未支付
合计	400,000.00	100,000.00	500,000.00	—

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露：

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	94,720,400.00	94.07	9,472,040.00	94.02	114,720,400.00	90.52	6,942,040.00	81.71
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款					6,044,604.00	4.77	1,208,920.80	14.23
其他不重大应收账款	5,973,968.98	5.93	602,806.85	5.98	5,973,968.98	4.71	344,676.40	4.06
合计	100,694,368.98	100.00	10,074,846.85	100.00	126,738,973	100.00	8,495,637.20	100.00

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项计提:

单位: 元 币种: 人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京旭东置业有限公司	70,600,000.00	7,060,000.00	10	按照会计政策计提
北京交通大学	24,120,400.00	2,412,040.00	10	按照会计政策计提
合计	94,720,400.00	9,472,040.00	—	—

(3) 按账龄列示应收账款明细情况

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内				95,782,248.98	75.57	4,788,104.45
一至二年	100,465,158.98	99.77	10,046,515.90	24,735,027.00	19.52	2,468,343.00
二至三年	52,117.00	0.05	7,817.55	102,993.00	0.08	15,448.95
三年以上	177,093.00	0.18	20,513.40	6,118,704.00	4.83	1,223,740.80
合计	100,694,368.98	100.00	10,074,846.85	126,738,972.98	100.00	8,495,637.20

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

(5) 期末应收账款前五名金额合计 100,274,066.98 元, 占应收账款总额的 99.58%。具体情况如下:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例	性质
北京旭东置业有限公司	外部单位	70,600,000.00	1-2 年	70.11	工程款
北京交通大学	外部单位	24,120,400.00	1-2 年	23.95	工程款
中国合格评定国家认可中心	外部单位	5,162,088.98	1-2 年	5.13	房款
胡培红	外部单位	291,578.00	1-2 年	0.29	房款
郭强	外部单位	100,000.00	1-2 年	0.1	房款
合计		100,274,066.98	—	99.58	—

4、其他应收款：

(1) 其他应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	346,925,418.59	84.4	8,450,361.74	52.11	501,652,798.91	87.64	16,186,730.76	65.55
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	10,874,559.86	2.65	2,174,911.97	13.41	10,874,559.86	1.9	2,174,911.97	8.81
其他不重大应收账款	53,214,862.05	12.95	5,590,709.51	34.48	59,874,533.52	10.46	6,331,523.51	25.64
合计	411,014,840.50	100.00	16,215,983.22	100.00	572,401,892.29	100.00	24,693,166.24	100.00

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京城建中稷实业发展有限公司	166,925,418.59	8,450,361.74	5-10	按照会计政策计提
北京市土地整理储备中心	180,000,000.00			
合计	346,925,418.59	8,450,361.74	—	—

(3) 按账龄列示其他应收款明细情况

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	364,013,587.53	88.56	8,696,538.74	523,867,118.75	91.52	17,018,557.15
一至二年	11,203,147.11	2.73	1,120,314.71	17,280,002.33	3.02	1,728,000.23
二至三年	13,696,658.27	3.33	1,978,988.15	3,623,742.19	0.63	492,775.33
三年以上	22,101,447.59	5.38	4,420,141.62	27,631,029.02	4.83	5,453,833.53
合计	411,014,840.50	100.00	16,215,983.22	572,401,892.29	100.00	24,693,166.24

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

(5) 期末其他应收款前五名金额合计 363,633,403.76 元，占其他应收款总额的 88.46%。具体情况如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
北京市土地整理储备中心	外部单位	180,000,000.00	1 年以内	43.79
北京城建中稷实业发展有限公司	参股公司	166,925,418.59	1 年以内	40.61
北京市天银地热开发有限责任公司/北苑	参股公司	8,000,000.00	2-3 年	1.95
北京市住房资金管理中心	外部单位	5,153,795.17	3 年以上	1.25
北京市海淀第二公证处/小营	外部单位	3,554,190.00	1-2 年	0.86
合计	—	363,633,403.76	—	88.46

(6) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	欠款金额	性质	账龄	占应收账款总额的比例
北京城建一建设工程有限公司	1,223,916.04	清扫费及施工电费	3 年以上	0.30
北京城建亚泰建设工程有限公司	54,268.00	清扫费	3 年以上	0.01
北京城建新创工程有限责任公司	15,460.00	清扫费	3 年以上	
北京城建七建设工程有限公司	12,482.00	清扫费	3 年以上	
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	清扫费	3 年以上	
北京城建安装工程公司	63,200.00	垫付电梯款	3 年以上	0.02
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	借款	2-3 年	1.95
北京城建亚泰建设工程有限公司	765,157.92	施工电费	3 年以上	0.19
北京城建中稷实业发展有限公司	166,925,418.59	借款及利息及往来	2 年以内	40.61
合计	177,075,139.55	/	/	43.08

5、预付账款：

(1) 预付账款帐龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	517,348,005.29	57.90	193,926,531.62	40.48
一至二年	222,438,530.09	24.90	186,925,523.22	39.02
二至三年	112,559,752.52	12.60	70,006,633.01	14.61
三年以上	41,070,674.00	4.60	28,199,132.50	5.89
合计	893,416,961.90	100.00	479,057,820.35	100.00

(2) 预付账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	661,487,291.03	74.04	230,721,876.66	48.16

(3) 预付账款主要单位

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
北京市土地整理储备中心	外部单位	425,521,910.00	一年以内	预付土地款
北京市金石庄源投资管理公司	外部单位	90,000,000.00	二年以内	预付土地款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	供应商	79,364,089.52	三年以内	预付工程款
两税一费/北苑	外部单位	39,997,439.01	二年以内	税费
单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
常州园林绿化工程公司/北苑	供应商	26,603,852.50	四年以内	预付材料设备款
苏州讯达电梯公司/北苑	供应商	14,722,400.00	三年以内	预付材料设备款
上海三菱电梯有限公司	供应商	14,191,200.00	一年以内	预付材料设备款
北京城建三建设工程有限公司	供应商	13,681,823.97	二年以内	预付工程款
捷电电气设备安装公司/北苑	供应商	9,292,958.00	二年以内	预付材料设备款
北京天地行门窗有限公司/北苑	供应商	8,300,000.00	二年以内	预付材料设备款
合计	—	721,675,673.00	—	—

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

6、存货：

(1) 存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数				期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	其中:借款费用资本化金额	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,061,296,126.32	6,003,143.97	6,055,292,982.35	343,930,719.67	5,744,565,161.19	6,003,143.97	5,738,562,017.22
开发产品	244,157,249.81		244,157,249.81		277,575,764.49		277,575,764.49
合计	6,305,453,376.13	6,003,143.97	6,299,450,232.16		6,022,140,925.68	6,003,143.97	6,016,137,781.71

(2) 开发成本明细情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
广渠路 36#地	2008 年	2010 年	43 亿	2,855,561,157.31	2,965,119,838.26
世华水岸	2006 年	2009 年	17 亿	944,712,370.71	1,086,673,485.90
北苑家园	2002 年	2009 年	65 亿	139,769,615.47	50,349,958.63
小营项目	2005 年	2009 年	15 亿	293,742,653.98	296,423,853.98
世华国际中心	2005 年	2008 年	7.3 亿	673,581,236.46	693,713,151.16
花市枣苑	2002 年	2008 年	18 亿	388,708,322.21	466,628,662.93
动感花园项目	2006 年	2008 年	3.2 亿	98,602,093.37	104,839,361.79
北苑南区	2006 年	2008 年	6 亿	246,949,114.00	259,154,814.00
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
东坝项目				95,969,090.68	124,458,800.18
其他项目				1,438,347.03	8,403,039.52
合计				5,744,565,161.19	6,061,296,126.32

(3) 开发产品明细情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
富海中心	89,276,340.96		4,150,412.94	85,125,928.02
北苑家园	143,367,010.30	213,444,162.84	234,987,456.58	121,823,716.56
花市枣苑	44,932,413.23		7,724,808.00	37,207,605.23
合计	277,575,764.49	213,444,162.84	246,862,677.52	244,157,249.81

(4) 存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

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

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

7、一年内到期的非流动资产

单位:元 币种:人民币

项 目	期末数
长期应收款	31,006,477.25

减：未确认融资收益	8,371,855.48
账面价值	22,634,621.77

本公司依据企业会计准则，将一年以内到期的长期应收款 22,634,621.77 元在一年内到期的非流动资产项目列示。

## 8、长期应收款

单位:元 币种:人民币

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

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

截至 2008 年 6 月 30 日，尚有 86,456,327.19 元（包括一年以内的 22,634,621.77 元和一年以上的 63,821,705.42 元）应收款项应在 25 个月内收回。

## 9、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位:元 币种:人民币

项 目	期初数	本期增加	本期减少	本年减少	期末数
子公司投资		60,500,000.00			60,500,000.00
联营企业投资	968,397,404.33	15,025,541.97	5,400,000.00		978,022,946.30
其他股权投资	300,731,712.26		1,530,000.00		299,201,712.26
减：长期股权投资减值准备	146,055,493.30				146,055,493.30
合 计	1,123,073,623.29	75,525,541.97	6,930,000.00	-	1,191,669,165.26

### (2) 对联营企业投资的明细情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末净资产	本期收入总额	本期净利润
北京天银地热有限责任公司	北京	供暖	28.57	28.57	67,911,962.22	8,856,213.13	2,392.93
北京华恒置地房地产经纪有限公司	北京	房产经纪	45.00	45.00	4,903,582.60	5,400,000.00	256,055.20
北京科技园建设股份有限公司	北京	房地产	21.54	21.54	1,482,333,402.06	1,155,088,920.26	56,175,084.20
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳	投资	30.00	30.00	526,482,360.12		9,978,496.24
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产	25.00	25.00	579,138,258.04	200,000.00	-1,134,767.51
北京城建中稷实业发展有限公司	北京	房地产	40.00	40.00	288,595,825.61		-1,569,940.19
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	20.00	20.00	1,364,009,751.50	920,552.00	4,217,739.60

(3) 按权益法核算的长期股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始投资额	期初数	本期新增或追加投资额	本期权益增减额	分得的现金红利	期末数
北京天银地热有限责任公司	19,715,305.00	19,402,721.38				19,402,721.38
北京华恒置地房地产经纪有限公司	156,075.33	2,203,358.63				2,203,358.63
北京科技园建设股份有限公司	280,000,000.00	325,912,541.95		12,100,113.14		338,012,655.09
深圳市中科招商创业投资有限公司	122,287,411.58	163,011,242.09		2,993,548.87	5,400,000.00	160,604,790.96
北京五棵松体育中心有限公司	150,000,000.00	145,084,756.39		-283,691.88		144,801,064.51
北京城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00		843,547.92		40,843,547.92
国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	272,782,783.89		-627,976.08		272,154,807.81
合计	892,158,791.91	968,397,404.33	-	15,025,541.97	5,400,000.00	978,022,946.30

(4) 按成本法核算的长期股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	持股比例 (%)	初始投资金额	期初数	本期增减变动	期末数
北京城建师白文化艺术交流有限公司	10.00	30,000.00	30,000.00	-30,000.00	-
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00	649,188.71	649,188.71		649,188.71
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	10.00	117,710.74	117,710.74		117,710.74

北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00	824,646.21	824,646.21		824,646.21
北京城承物业管理有限责任公司	6.10	482,591.32	482,591.32		482,591.32
国信证券有限公司	4.90	127,400,000.00	127,400,000.00		127,400,000.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00	10,000,000.00	10,007,750.75		10,007,750.75
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84	153,742,624.53	153,742,624.53		153,742,624.53
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	48.60	4,860,000.00	5,977,200.00		5,977,200.00
北京升和房地产开发有限公司	15.00	1,500,000.00	1,500,000.00	-1,500,000.00	-
北京城建环保投资发展股份有限公司	55.00	55,000,000.00		55,000,000.00	55,000,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	55.00	5,500,000.00		5,500,000.00	5,500,000.00
合计		360,106,761.51	300,731,712.26	58,970,000.00	359,701,712.26

1) 公司原持有北京城建师白文化艺术交流有限公司 10%的股份，报告期内公司将所持股份全部转让，转让后，不再持有该公司股份。

2) 公司原持有北京升和房地产开发有限公司 15%的股份，报告期内公司将所持股份全部转让，转让后，不再持有该公司股份。

3) 北京城建环保投资发展股份有限公司将从三季度开始完全达到正常运营，报告期内未纳入合并范围。

4) 报告期内，北京世纪鸿城置业有限公司目前正在办理立项等前期手续，将从三季度开始完全达到正常运营，报告期末纳入合并范围。

#### (4) 长期股权投资减值准备

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

## 10、投资性房地产

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	347,371,348.92			347,371,348.92
1. 房屋、建筑物	347,371,348.92			347,371,348.92

2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	20,900,523.60	3,908,403.11		24,808,926.71
1. 房屋、建筑物	20,900,523.60	3,908,403.11		24,808,926.71
2. 土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	326,470,825.32			322,562,422.21
1. 房屋、建筑物	326,470,825.32			322,562,422.21
2. 土地使用权				

## 11、固定资产

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计:	69,810,889.05	952,372.04		70,763,261.09
其中: 房屋及建筑物	54,209,690.21			54,209,690.21
机器设备				
运输工具	7,332,474.58	580,710.04		7,913,184.62
其他	8,268,724.26	371,662.00		8,640,386.26
二、累计折旧合计:	9,193,569.76	1,522,827.22		10,716,396.98
其中: 房屋及建筑物	1,264,646.85	514,992.06		1,779,638.91
机器设备				
运输工具	3,324,681.17	364,911.42		3,689,592.59
其他	4,604,241.74	642,923.74		5,247,165.48
三、固定资产净值合计	60,617,319.29			60,046,864.11
其中: 房屋及建筑物	52,945,043.36			52,430,051.30
机器设备				
运输工具	4,007,793.41			4,223,592.03
其他	3,664,482.52			3,393,220.78
四、减值准备合计				
其中: 房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他				
五、固定资产净额合计	60,617,319.29			60,046,864.11
其中: 房屋及建筑物	52,945,043.36			52,430,051.30
机器设备				

运输工具	4,007,793.41			4,223,592.03
其他	3,664,482.52			3,393,220.78

## 12、商誉

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
北京城和房地产开发有限责任公司	29,199,046.08	29,199,046.08
北京汇和房地产开发有限公司	29,021,461.90	29,021,461.90
北京城建兴华地产有限公司	90,927,859.94	
减：减值准备		
合计	149,148,367.92	58,220,507.98

(1) 报告期内，公司以 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，2008 年 4 月 10 日已完成工商变更手续。2008 年 4 月 10 日，该 6.15% 少数股权公允价值为 97,072,140.06 元。公司收购该 6.15% 少数股权对应的收购成本为 188,000,000.00 元，取得的股权对应的公允价值为 97,072,140.06 元，确定商誉为 90,927,859.94 元。

(2) 公司在以前年度因非同一控制下企业合并形成的对子公司投资相关的股权投资借方差额 58,220,507.98 元（其中北京城和房地产开发有限责任公司 29,199,046.08 元，北京汇和房地产开发有限公司 29,021,461.90 元），依新会计准则的相关规定，在编制合并资产负债表时将其列为“商誉”。

## 13、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	初始金额	期初数	本期增加数	本期转出数	本期摊销数	期末数
开办费	789,665.13	819,388.88				819,388.88
合计	789,665.13	819,388.88				819,388.88

长期待摊费用系本公司全资子公司-重庆尚源地产有限公司发生的开办费。

## 14、递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
坏账准备	6,272,605.33	7,988,836.76
存货（跌价准备）	1,500,785.99	1,500,785.99
长期投资(减值准备)	36,513,873.33	36,513,873.33
长期待摊费用-开办费	145,394.41	145,394.41
预收款项	28,192,969.47	38,452,234.51
可抵扣亏损	11,467,213.01	6,608,115.24
合 计	84,092,841.54	91,209,240.24

### 15、资产减值准备明细

单位:元 币种:人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	33,188,803.44		6,897,973.37		6,897,973.37	26,290,830.07
二、存货跌价准备	6,003,143.97					6,003,143.97
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备	146,055,493.30					146,055,493.30
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	185,247,440.71	0	6,897,973.37		6,897,973.37	178,349,467.34

### 16、短期借款

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	950,000,000.00	1,350,000,000.00
合计	950,000,000.00	1,350,000,000.00

### 17、应付账款

(1) 本报告期应付账款期末余额为260,352,041.64元，无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。期末应付关联方单位款项情况如下：

单位:元 币种:人民币

单位名称	期末数	期初数
北京城建八建设工程有限公司	7,930,000.00	6,930,000.00
北京城建道桥工程有限公司	4,202,540.00	5,702,540.00
北京城建九建设工程有限公司	17,560,792.71	17,832,611.32
北京城建七建设工程有限公司	6,164,438.01	5,764,438.01
北京城建十建设工程有限公司	13,763,169.60	18,763,169.60
北京城建新创工程有限责任公司	15,460.00	15,460.00
北京城建新隆工程有限责任公司		2,664,212.24
北京城建亚泰建设工程有限公司	54,973,756.69	117,149,980.98
北京城建一建设工程有限公司	349,759.81	5,049,759.81
北京城承物业管理有限责任公司	11,395,154.01	12,591,289.88
北京城建四建设工程有限公司	267,574.32	18,148,559.78
北京城建建设工程有限公司	15,215,163.21	20,936,503.21
北京城建五建设工程有限公司	22,377,554.29	34,246,900.97
合计	154,215,362.65	265,795,425.80

(2) 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位:元 币种:人民币

债权人名称	金额	账龄	性质
北京城建五建设工程有限公司	22,377,554.29	二年以内	应付工程款
合计	22,377,554.29		

## 18、预收账款

(1) 本报告期预收账款期末余额为2,012,821,911.09元，其中预收房款情况如下：

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间
世华国际中心	725,000,000.00	1,115,000,000.00	2008 年
花市枣苑	5,284,818.64	6,776,738.64	2008 年
富海中心	46,404,407.35	45,543,738.00	已竣工
世华水岸	169,506,902.14	332,862,642.14	2009 年
北苑家园	874,654,903.90	456,940,863.20	2009 年
合计	1,820,851,032.03	1,957,123,981.98	

(2) 期末余额中，无预收持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末预收关联方单位款项情况如下：

单位:元 币种:人民币

单位名称	期末数	期初数
北京市东湖房地产公司	31,744,561.00	31,104,561.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	36,500.00	
合计	31,781,061.00	31,104,561.00

## 19、应付职工薪酬

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,375,160.88	44,714,474.40	44,083,501.27	16,006,134.01
二、职工福利费		1,896,722.74	1,896,722.74	
三、社会保险费	847,655.77	10,425,970.58	10,794,035.89	479,590.46
其中: 1. 医疗保险费	122,488.21	2,967,999.13	3,050,323.67	40,163.67
2. 基本养老保险费	462,206.55	6,715,738.75	6,995,486.39	182,458.91
3. 年金缴费	4,793.62			4,793.62
4. 失业保险费	219,507.72	466,304.40	478,225.18	207,586.94
5. 工伤保险费	891.1	105,241.99	107,370.80	-1,237.71
6. 生育保险费	37,768.57	170,686.31	162,629.85	45,825.03
项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
四、住房公积金	196,975.76	5,374,117.00	5,450,124.00	120,968.76
五、其他	760,545.44	2,131,164.93	1,310,200.04	1,581,510.33
1.工会经费和职工教育经费	760,545.44	1,496,895.73	675,930.84	1,581,510.33
2.非货币性福利		634,269.20	634,269.20	
合计	17,180,337.85	64,542,449.65	63,534,583.94	18,188,203.56

## 20、应交税费:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	8,367,580.75	5,902,345.53	5%
所得税	22,488,195.6	51,066,167.07	25%
个人所得税	7,511,791.49	1,862,966.94	超额累进税率
城建税	586,729.68	413,164.08	7%
土地增值税	443,960.79	1,357,238.96	超率累进税率
车船使用税	4,606.4	1,546.40	
教育费附加	250,028.2	177,070.31	3%
文化事业建设费	43,083.42	43,083.42	3%
合计	39,695,976.33	60,823,582.71	/

21、应付利息：

单位：元 币种：人民币

债权人名称	性质	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京城建集团有限责任公司工会	资金占用费	210,000.00	453,600.00	210,000.00	453,600.00
七年期企业债券利息	债券利息	2,533,333.33	15,200,000.00		17,733,333.33
合计		2,743,333.33	15,653,600.00	210,000.00	18,186,933.33

22、应付股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	未支付原因
个人股东	19,200.00	17,462,200.13	还没发放
合计	19,200.00	17,462,200.13	/

期末余额为本公司控股子公司城和公司应付少数股东的股利。

23、其他应付款

(1) 期末余额为2,075,026,777.88元，无应付持有本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

期末其他应付关联方单位款项情况如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	账龄	性质
北京城建君恒拆迁有限责任公司	1,500,000.00	一至两年	往来款
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	一至两年	往来款
北京城建锅炉管道安装工程公司	50,000.00	三年以上	往来款
北京城承物业管理有限责任公司	1,960,554.75	一年以内	往来款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	一至两年	往来款
北京城建房地产开发有限责任公司	7,744,181.87	三年以上	往来款
北京城建集团有限责任公司	300,000,000.00	一年以内	借款
合计	351,627,824.62		

(2) 期末余额中账龄超过一年的大额欠款情况如下：

单位：元 币种：人民币

债权人名称	金额	账龄	性质
重庆燕城房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	一至二年	往来款
汪宏坤、吴绪庆	12,500,000.00	一至二年	往来款
华威欧亚建筑装饰工程公司	11,217,431.37	二至三年	往来款
北京城建房地产开发有限责任公司	7,744,181.87	三年以上	往来款
合计	71,461,613.24		

24、一年到期的长期负债：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	200,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00
合 计	212,000,000.00	312,000,000.00

将于一年内到期的长期借款200,000,000.00元全部为本公司从中国农业银行北京亚运村营业室取得的、将于2009年6月30日前到期的贷款。

25、长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	币种	借款条件	期末余额	借款期间
中信银行广渠路支行	人民币	信用借款	800,000,000.00	2008.05.31-2010.11.30
光大世纪城支行	人民币	信用借款	100,000,000.00	2008.02.01-2009.08.01
合 计			900,000,000.00	

26、应付债券：

单位：元 币种：人民币

债券种类	期限	发行日期	面值总额	溢价（折价）额	应计利息总额	期末数
企业债券	7 年	2007/11/21	500,000,000.00	-12,835,535.46		487,164,464.54
合 计			500,000,000.00	-12,835,535.46		487,164,464.54

27、递延所得税负债：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
长期投资（收益补税）		5,024,475.92
长期投资（投资差额）	5,250,411.99	5,250,411.99
合 计	5,250,411.99	10,274,887.91

28、股本：

单位：股

项 目	期初数		本次变动增减（+，-）					期末数	
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
限售流通股	502,500,000.00	67.81%				-151,000,000.00	-151,000,000.00	351,500,000.00	47.44%

股份									
流通股股份	238,500,000.00	32.19%				151,000,000.00	151,000,000.00	389,500,000.00	52.56%
合计	741,000,000.00	100.00%	-	-	-	-	-	741,000,000.00	100.00%

报告期公司有限售条件的流通股上市数量为 151,000,000 股。

### 29、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,564,125,119.36			1,564,125,119.36
其他资本公积	173,547,072.48			173,547,072.48
合计	1,737,672,191.84			1,737,672,191.84

### 30、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	205,695,534.26			205,695,534.26
合计	205,695,534.26			205,695,534.26

### 31、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项 目	金额
期初未分配利润	678,742,793.74
加：会计政策变更	
前期差错更正	
调整后的期初未分配利润	678,742,793.74
加：本年归属于母公司所有者的净利润	160,488,146.65
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
对股东的分配	
期末未分配利润	839,230,940.39

### 32、营业收入和营业成本：

（1）本公司2008年度销售给前五名客户的收入总额为22,124,978.00元，占全部营业收入的4.19%。

（2）本公司2008年度取得的收入全部来自北京地区。

单位:元 币种:人民币

项目	收入		成本		毛利	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
商品房销售	515,539,874.00	632,913,449.00	246,862,677.52	400,738,155.77	268,677,196.48	232,175,293.23
项目转让	1,062,354.98				1,062,354.98	
房屋租赁及其他	11,533,546.23	13,409,510.22	5,761,272.81	3,759,155.31	5,772,273.42	9,650,354.91
合 计	528,135,775.21	646,322,959.22	252,623,950.33	404,497,311.08	275,511,824.88	241,825,648.14

### 33、营业税金及附加:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数
营业税	25,836,357.43	31,650,403.70
城建税	1,808,545.03	2,215,528.26
教育费附加	775,090.72	949,512.11
土地增值税	4,930,889.93	4,205,852.57
文化事业建设费		2,067.96
合 计	33,350,883.11	39,023,364.60

### 34、投资收益:

单位:元 币种:人民币

项 目	本期数	上期数
股票投资收益		
股权投资收益	15,025,541.97	21,611,549.57
其中:北京科技园建设股份有限公司	12,100,113.14	5,450,073.98
北京赛迪时代信息产业股份有限公司		1,907,238.83
北京五棵松体育中心有限公司	-283,691.88	-253,072.82
国奥投资发展有限公司	843,547.92	-1,357,856.96
国信证券有限公司		13,093,091.86
深圳市中科招商创业投资有限公司	2,993,548.87	2,472,074.68
北京腾宇拆迁有限公司		300,000.00
北京城建中稷实业发展有限公司	-627,976.08	
股权转让收益	35,289,200.00	-
其中:北京升和房地产开发有限公司	35,289,200.00	
合 计	50,314,741.97	21,611,549.57

35、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-6,897,973.37	-5,316,704.72
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-6,897,973.37	-5,316,704.72

36、营业外收入：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	1,400.00	
其中：固定资产处置利得		
接受捐赠		
债务重组收益		
无形资产处置利得		
违约金	219,845.00	
合计	221,245.00	

37、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
对外捐赠	5,000.00	4,000,000.00
债务重组损失		
无形资产处置损失		

其他	171,545.00	135,511.46
合计	176,545.00	4,135,511.46

38、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
当期所得税	34,055,595.38	76,509,223.24
递延所得税	2,091,922.78	-29,124,555.22
合计	36,147,518.16	47,384,668.02

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

单位：元 币种：人民币

	本期数	上年同期
基本每股收益	0.2166	0.0731
稀释每股收益	0.2166	0.0731

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

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

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>为年度因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub>为年度因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为年度因回购等减少股份数；S<sub>k</sub>为年度缩股数；M<sub>0</sub>为年度月份数；M<sub>i</sub>为增加股份下一月份起至年度期末的月份数；M<sub>j</sub>为减少股份下一月份起至年度期末的月份数。

40、收到的其他与经营活动有关的现金：

本公司“收到其他与经营活动有关的现金”的金额为387,014,273.73元，其中：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
北京城建中稷实业有限公司还款	170,000,000.00
收北京常胜鼎业实业发展有限公司保证金	200,000,000.00
合计	370,000,000.00

41、支付的其他与经营活动有关的现金：

本公司“支付其他与经营活动有关的现金”的金额为70,943,545.26元，其中：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
退契税及维修基金	15,279,473.60
管理费用	24,233,169.49
合计	39,512,643.09

42、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	172,417,443.31	69,970,732.66
加：资产减值准备	-6,897,973.37	-5,316,704.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,409,957.74	7,161,546.10
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	32,048,162.50	68,143,881.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-50,314,741.97	-21,611,549.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,116,398.70	-29,124,555.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,024,475.92	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-275,466,727.39	-1,959,240,534.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,491,582,161.13	157,566,053.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,561,868,529.28	985,294,845.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-190,998,324.55	-727,156,284.25
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	984,641,012.00	798,769,568.36

减：现金的期初余额	1,304,056,896.22	859,160,971.62
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-319,415,884.22	-60,391,403.26

## 七、母公司会计报表附注

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

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

#### (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项计提：

单位：元 币种：人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京交通大学	24,120,400.00	2,412,040.00	10	按照会计政策计提
合计	24,120,400.00	2,412,040.00	—	—

#### (3) 按账龄列示应收账款明细情况

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内						
一至二年	24,120,400.00	100.00	2,412,040.00	24,120,400.00	100.00	
二至三年						
三年以上						
合计	24,120,400.00	100.00	2,412,040.00	24,120,400.00	100.00	

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

2、其他应收款：

(1) 其他应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	1,762,371,684.72	98.93	8,450,361.74	92.71	2,231,607,907.25	97.85	16,186,730.76	88.25
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	19,036,135.41	1.07	664,146.16	7.29	49,130,808.44	2.15	2,154,148.46	11.75
合计	1,781,407,820.13	100.00	9,114,507.90	100.00	2,280,738,715.69	100.00	18,340,879.22	100.00

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京惠明置业有限公司	1,132,079,811.49			按照会计政策计提
北京城和房地产开发有限责任公司	181,301,597.79			
北京市土地整理储备中心	180,000,000.00			按照会计政策计提
北京城建中稷实业发展有限公司	166,925,418.59	8,450,361.74	5-10	
北京大东房地产开发有限公司	75,383,690.84			按照会计政策计提
北京城建兴华地产有限公司	26,681,166.01			
合计	1,762,371,684.72	8,450,361.74	—	—

(3) 按账龄列示其他应收款明细情况

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	1,776,178,204.35	99.7	8,453,389.84	2,258,255,763.12	99.01	16,189,896.40

一至二年	3,713,932.13	0.21	371,393.21	13,399,232.97	0.59	371,536.21
二至三年	268,237.71	0.02	40,235.66	387,664.87	0.02	40,235.66
三年以上	1,247,445.94	0.07	249,489.19	8,696,054.73	0.38	1,739,210.95
合计	1,781,407,820.13	100.00	9,114,507.90	2,280,738,715.69	100.00	18,340,879.22

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

(5) 期末其他应收款前五名金额合计 1,735,690,518.71 元，占其他应收款总额的 97.43%。

### (6) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例	性质
北京城承物业管理有限责任公司	3,000.00	一年以内		代垫费用
北京城建八建设工程有限公司	33,265.00	三年以内		代垫费用
北京城建亚泰建设工程有限公司	42,600.00	三年以内		代垫费用
北京城建中稷有限责任公司	166,925,418.59	三年以内	9.37	借款\利息\往来
北京城建安装工程公司	27,000.00	三年以内		代垫费用
北京城和房地产开发有限责任公司	181,301,597.79	二年以内	10.18	借款及利息
北京城建兴华地产有限公司	26,681,166.01	一年以内	1.50	往来
北京城建兴业置地有限公司	4,196,983.76	二年以内	0.24	借款及利息
北京城建中地房地产经纪有限公司	5,224,454.23	二年以内	0.29	借款及利息
北京大东房地产开发有限公司	75,383,690.84	二年以内	4.23	借款及利息
北京汇和房地产开发有限公司	1,458,088.93	二年以内	0.08	代垫费用
北京惠明置业有限公司	1,132,079,811.49	一年以内	63.55	借款及利息
重庆尚源地产有限公司	691,304.59	一年以内	0.04	借款及利息
北京城建纵横文化传媒有限公司	93,309.93	一年以内	0.01	代垫费用
合计	1,594,141,691.16	/	89.49	/

## 3、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位:元 币种:人民币

项 目	期初数	本期增加	本期减少	本年减少	期末数
子公司投资	1,075,244,614.97	248,500,000.00			1,323,744,614.97
联营企业投资	946,791,324.32	12,031,993.10	2,406,451.13		956,416,866.29
其他股权投资	299,551,575.28		1,500,000.00		298,051,575.28
减：长期股权投资减值准备	146,055,493.30				146,055,493.30
合 计	2,175,532,021.27				2,432,157,563.24

(2) 按成本法核算的子公司投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位	初始投资金额	持股比例	期初数	本期增减变动	期末数
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00	74.40%	71,338,000.00		71,338,000.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	600,000.00	60.00%	536,615.00		536,615.00
北京城建兴华地产有限公司	816,998,352.05	100.00%	650,000,000.00	188,000,000.00	838,000,000.00
北京城建兴业置地有限公司	140,000,000.00	70.00%	140,000,000.00		140,000,000.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	750,000.00	75.00%	750,000.00		750,000.00
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00	80.00%	8,000,000.00		8,000,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	54,619,999.97	100.00%	54,619,999.97		54,619,999.97
北京惠明置业有限公司	50,000,000.00	50.00%	50,000,000.00		50,000,000.00
重庆尚源地产有限公司	100,000,000.00	100.00%	100,000,000.00		100,000,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,500,000.00	55.00%		5,500,000.00	5,500,000.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	55,000,000.00	55.00%		55,000,000.00	55,000,000.00
合计	1,302,806,352.02		1,075,244,614.97	248,500,000.00	1,323,744,614.97

(3) 按成本法核算的其他长期股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资年限	初始投资金额	持股比例	期初数	本期增减数	期末数
北京城建国际工程有限责任公司	50	10,000,000.00	10.00%	10,007,750.75		10,007,750.75
北京升和房地产开发有限公司	15	1,500,000.00	15.00%	1,500,000.00	-1,500,000.00	-
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	20	7,776,000.00	48.60%	6,901,200.00		6,901,200.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	20	153,742,624.53	12.84%	153,742,624.53		153,742,624.53
国信证券有限公司	15	127,400,000.00	4.90%	127,400,000.00		127,400,000.00
合计		300,418,624.53		299,551,575.28	-1,500,000.00	298,051,575.28

本公司原持有北京升和房地产开发有限公司 15%的股份，报告期内本公司将所持股份全部转让，转让后，不再持有该公司股份。

(4) 按权益法核算的长期股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位	初始投资金额	期初数	本期新增或追加投资额	持股比例	本期权益增减额	分得的现金红利	累计权益增减额	期末数
北京科技园建设股份有限公司	280,000,000.00	325,912,541.95		21.54%	12,100,113.14		58,012,655.09	338,012,655.09
北京五棵松体育中心有限公司	150,000,000.00	145,084,756.39		25.00%	-283,691.88		-5,198,935.49	144,801,064.51
城建中稷实业发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00		40.00%	843,547.92		843,547.92	40,843,547.92

国奥投资发展有限公司	280,000,000.00	272,782,783.89		20.00%	-627,976.08		-7,845,192.19	272,154,807.81
深圳市中科招商创业投资有限公司	122,287,411.58	163,011,242.09		30.00%	2,993,548.87	5,400,000.00	38,317,379.38	160,604,790.96
合计	872,287,411.58	946,791,324.32	-		15,025,541.97	5,400,000.00	84,129,454.71	956,416,866.29

(5) 长期股权投资减值准备

单位:元 币种:人民币

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

4、营业收入和营业成本:

单位:元 币种:人民币

项目	收入		成本		毛利	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
商品房销售	11,781,151.00	212,328,192.00	4,150,412.94	173,168,505.96	7,630,738.06	39,159,686.04
项目转让	1,062,354.98				1,062,354.98	
房屋租赁及其他	454,512.00		395,641.68		58,870.32	
合计	13,298,017.98	212,328,192.00	4,546,054.62	173,168,505.96	8,751,963.36	39,159,686.04

(1) 本公司2008年度销售给前五名客户的收入总额为13,298,017.98元, 占全部营业收入的100%。

(2) 本公司2008年度取得的收入全部来自北京地区。

5、投资收益:

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上期数
股票投资收益		
股权投资收益	15,025,541.97	21,311,549.57
其中: 北京科技园建设股份有限公司	12,100,113.14	5,450,073.98
北京赛迪时代信息产业股份有限公司		1,907,238.83
北京五棵松体育中心有限公司	-283,691.88	-253,072.82
国奥投资发展有限公司	843,547.92	-1,357,856.96
国信证券有限公司		13,093,091.86

深圳市中科招商创业投资有限公司	2,993,548.87	2,472,074.68
北京城建中稷实业发展有限公司	-627,976.08	
股权转让收益	35,289,200.00	-
其中：北京升和房地产开发有限公司	35,289,200.00	
合 计	50,314,741.97	21,311,549.57

## 八、关联方关系及其交易

### 1、关联方认定标准

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

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

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

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

### 2、关联方简介

#### (1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人	组织机构代码
北京城建集团有限责任公司	北京	各类型工业、能源、交通、民用、市政等工程建设项目总承包	本公司控股股东	国有独资	刘龙华	10190993-4
北京城和房地产开发有限责任公司	北京	房地产项目开发，销售商品房	本公司的控股子公司	有限责任	李学富	63364703-1
北京大东房地产开发有限公司	北京	房地产项目开发，销售商品房	本公司的控股子公司	有限责任	梁伟明	80294965-6
北京城建兴华地产有限公司	北京	房地产开发经营、销售商品房	本公司的控股子公司	有限责任	梁伟明	10190988-9
北京汇和房地产开发有限公司	北京	房地产开发、销售商品房，住宅智能化系统技术开发、咨询	本公司的全资子公司	有限责任	张健	80288396-8
北京惠明置业有限公司	北京	房地产开发、销售商品房、信息咨询、项目投资、工程管理	本公司的控股子公司	有限责任	程丰	79900722-9

重庆尚源房地产有限公司	重庆	房地产开发, 物业管理	本公司的全资子公司	有限责任	李学富	77489724-5
北京城建兴业置地有限公司	北京	土地开发, 房地产开发; 物业管理; 房地产经纪业务	本公司的全资子公司	有限责任	刘长福	79160330-9
北京城建中地房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪业务	本公司的控股子公司	有限责任	毛雅清	74810293-9
北京城建纵横文化传媒有限公司	北京	代理、发布广告	本公司的控股子公司	有限责任	毛雅清	10205579-0
重庆尚源物业管理有限公司	重庆	物业管理	重庆尚源的全资子公司	有限责任	张万国	79073927-1
北京城建环保投资发展股份有限公司	北京	水务环保投资、建设与运营	本公司的控股子公司	有限责任	姚自然	67660212-4
北京世纪鸿城置业有限公司	北京	房地产开发、销售商品房、信息咨询、项目投资、工程管理	本公司的控股子公司	有限责任	索强	67235091-9

### (2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

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

### (3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

公司名称	期初数		本期增加数	本期减少数	期末数	
	金额	百分比			金额	金额
北京城建集团有限责任公司	391,500,000.00	52.83%		400,059.00	391,099,941.00	52.78%
北京城和房地产开发有限责任公司	22,320,000.00	74.40%			22,320,000.00	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00	80.00%			8,000,000.00	80.00%
北京城建兴华地产有限公司	610,000,000.00	93.85%			650,000,000.00	100.00%
北京汇和房地产开发有限公司	29,800,000.00	100.00%			29,800,000.00	100.00%
北京惠明置业有限公司	50,000,000.00	50.00%			50,000,000.00	50.00%

重庆尚源地产有限公司	100,000,000.00	100.00%			100,000,000.00	100.00%
重庆尚源物业管理有限公司	1,000,000.00	100.00%			1,000,000.00	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00	100.00%			200,000,000.00	100.00%
北京城建中地房地产经纪有限公司	750,000.00	75.00%			750,000.00	75.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司	750,000.00	75.00%			750,000.00	75.00%
北京城建环保投资发展股份有限公司			55,000,000.00		55,000,000.00	55.00%
北京世纪鸿城置业有限公司			5,500,000.00		5,500,000.00	55.00%

#### (4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系
北京城建一建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建二建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建三建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建四建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建五建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建六建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建七建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建八建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建九建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建十建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建安装工程有限责任公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建道桥工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建地铁地基市政工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建盾构公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建天宁消防公司	北京	施工	同一控股股东
北京城建新隆工程有限责任公司	北京	建筑	同一控股股东
北京城建亚泰建设工程有限公司	北京	建筑	同一控股股东
公司名称	注册地址	主营业务	与本公司关系
北京城建锅炉管道安装工程公司	北京	建筑	同一控股股东
北京市东湖房地产公司	北京	房地产	同一控股股东
北京城建房地产开发有限公司	北京	房地产	同一控股股东
重庆燕城房地产开发有限责任公司	重庆	房地产	同一控股股东
北京城建中稷实业发展有限公司	北京	房地产开发	本公司的联营企业
北京科技园建设股份有限公司	北京	房地产开发	本公司的联营企业
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产开发	本公司的联营企业
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	本公司的联营企业
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳	投资	本公司的联营企业

北京盛弘基房地产开发有限责任公司	北京	房地产	本公司的参股企业
北京首都国际投资管理有限责任公司	北京	投资	本公司的参股企业
国信证券有限公司	北京	证券	本公司的参股企业
北京城建国际工程有限责任公司	北京	施工	本公司的参股企业
北京升和房地产开发有限公司	北京	房地产	本公司的参股企业
北京市天银地热开发有限责任公司	北京	供暖	子公司的联营企业
北京腾宇拆迁有限责任公司	北京	施工	子公司的联营企业
北京城建师白文化艺术交流有限公司	北京	文化	子公司的参股企业
北京城承物业管理有限责任公司	北京	物业管理	子公司的参股企业
北京华恒置地房地产经纪有限公司	北京	房地产经纪	子公司的参股企业
北京乾宇拆迁有限责任公司	北京	施工	子公司的参股企业
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	北京	物业管理	子公司的参股企业

### 3、关联方交易情况

#### (1) 购买商品、接受劳务的关联交易

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

单位:元 币种:人民币

关联方	项目名称	本期数	上年同期数
北京城建七建设工程有限公司	北苑家园	12,900,000.00	7,000,000.00
北京城建八建设工程有限公司	北苑家园	14,000,000.00	1,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园	24,000,000.00	7,400,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园	11,500,000.00	7,000,000.00
北京城建道桥工程有限公司	北苑家园	1,500,000.00	5,500,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑家园	24,000,000.00	6,500,000.00
关联方	项目名称	本期数	上年同期数
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华国际中心	3,776,300.00	25,575,203.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	花市枣苑项目	52,568,500.00	55,798,001.35
北京城建八建设工程有限公司(原城建一)	世华水岸	26,848,990.00	12,179,930.21
北京城建四建设工程有限公司	世华水岸	10,990,102.54	17,435,673.78
北京城建五建设工程有限公司	世华水岸	27,395,797.00	18,689,742.30
北京城建九建设工程有限公司	世华水岸	19,746,780.83	10,359,644.00

#### (2) 关联托管情况

北京城建集团有限责任公司委托公司管理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。托管收入的确定依据是在托管期内，按开发公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算，公司向北京城建房地产开发公司收取。

(3) 关联租赁情况

北京城建房地产开发有限公司将城建开发大厦5-9层租赁给本公司。该资产涉及的金额为335.7万元。租金的确定依据是公开市场价格。

(4) 提供资金

本公司及本公司控股子公司兴华公司与关联方之间接受和提供资金情况如下：

单位:元 币种:人民币

关联方名称	本金	利率	本期计付利息	备注
①向关联方提供资金				
北京天银地热有限责任公司	8,000,000.00	5.00%	100,000.00	
北京城建中稷实业发展有限公司	141,000,000.00		15,157,000.00	参照同期银行贷款利率
小计	149,000,000.00		15,257,000.00	
②收到关联方提供的资金				
北京城建集团有限责任公司	300,000,000.00		9,835,500.00	参照同期银行贷款利率
北京城建集团有限责任公司工会	12,000,000.00	7.00%	453,600.00	
小计	312,000,000.00		10,289,100.00	

(5) 项目合作

2005年9月1日，重庆燕城房地产开发有限公司（以下简称“燕城公司”）与重庆尚源房地产有限公司（以下简称“重庆尚源”）签订了《尚源·印象项目合作开发协议书》，双方合作开发燕城公司拥有的“尚源·印象”项目。该项目位于重庆市北部新区人和组团（K区）。规划总建筑面积约104,815.72平方米。燕城公司已于2000年11月7日与重庆市国土资源和房屋管理局签订了《重庆市国有土地使用权出让合同》。该项目由燕城公司负责开发运作，重

庆尚源负责投入后续开发建设资金。2008年6月30日,经公司第三届董事会第二十八次会议决议通过,燕城公司和重庆尚源双方调整项目合作收益分配比例,由原来的27:73调整为46.95:53.05,最终以股东大会通过为准。目前,该项目已进入结算期。

#### 4、关联方应收应付款项余额

单位:元 币种:人民币

项 目	报表项目	期末数	期初数	性质和内容
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	借款
北京市东湖房地产公司	预收账款	31,744,561.00	31,104,561.00	预收房款
北京华恒置地房地产经纪有限公司	预收账款	36,500.00	-	预收房款
北京城建五建设工程有限公司	预付账款	4,000,000.00	-	预付工程款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	预付账款	79,364,089.52	79,364,089.52	预付工程款
北京城建安装工程公司	预付账款	8,911,389.00	8,300,000.00	预付工程款
北京城建二建设工程有限公司	预付账款	1,011,828.00	1,011,828.00	预付工程款
北京城建锅炉管道安装工程公司	预付账款	2,468,863.00	1,368,863.00	预付工程款
北京城建三建设工程有限公司	预付账款	13,681,823.97	10,681,823.97	预付工程款
北京城建新隆工程有限责任公司	预付账款	4,635,787.76		预付工程款
北京城建新业工程有限责任公司	预付账款	5,750.00		预付工程款
北京腾宇拆迁有限责任公司	预付账款	8,445,594.00	5,594,107.00	预付工程款
北京城建六建设工程有限公司	预付账款		21,342,134.64	预付工程款
北京城建道桥工程有限公司	应收账款		102,993.00	代理费
北京城建八建设工程有限公司	应付账款	7,930,000.00	6,930,000.00	工程款
北京城建道桥工程有限公司	应付账款	4,202,540.00	5,702,540.00	工程款
北京城建九建设工程有限公司	应付账款	17,560,792.71	17,832,611.32	工程款
北京城建七建设工程有限公司	应付账款	6,164,438.01	5,764,438.01	工程款
北京城建十建设工程有限公司	应付账款	13,763,169.60	18,763,169.60	工程款
北京城建新创工程有限责任公司	应付账款	15,460.00	15,460.00	工程款
项 目	报表项目	期末数	期初数	性质和内容
北京城建新隆工程有限责任公司	应付账款	-	2,664,212.24	工程款
北京城建亚泰建设工程有限公司	应付账款	54,973,756.69	117,149,980.98	工程款
北京城建一建设工程有限公司	应付账款	349,759.81	5,049,759.81	工程款
北京城承物业管理有限责任公司	应付账款	11,395,154.01	12,591,289.88	工程款
北京城建四建设工程有限公司	应付账款	267,574.32	18,148,559.78	工程款
北京城建建设工程有限公司	应付账款	15,215,163.21	20,936,503.21	工程款
北京城建五建设工程有限公司	应付账款	22,377,554.29	34,246,900.97	工程款
北京城建一建设工程有限公司	其他应收款	1,223,916.04	1,223,916.04	清扫费
北京城建亚泰建设工程有限公司	其他应收款	54,268.00	819,425.92	清扫费

北京城建新创工程有限责任公司	其他应收款	15,460.00	15,460.00	清扫费
北京城建七建设工程有限公司	其他应收款	12,482.00	12,482.00	清扫费
北京城建二建设工程有限公司	其他应收款	15,237.00	15,237.00	清扫费
北京城建安装工程公司	其他应收款	63,200.00	63,200.00	垫付电梯款
北京市天银地热开发有限责任公司	其他应收款	8,000,000.00	8,000,000.00	借款
北京城建亚泰建设工程有限公司	其他应收款	765,157.92	-	施工电费
北京城建中稷实业发展有限公司	其他应收款	166,925,418.59	321,652,798.91	借款、利息及往来
北京城建五建设工程有限公司	其他应收款		586,340.68	清扫费
北京城建君恒拆迁有限责任公司	其他应付款	1,500,000.00	1,500,000.00	往来款
北京城建锅炉管道安装工程公司	其他应付款	50,000.00	50,000.00	往来款
北京城承物业管理有限责任公司	其他应付款	1,960,554.75	5,008,128.12	往来款
北京市天银地热开发有限责任公司	其他应付款	373,088.00	373,088.00	往来款
重庆燕城房地产开发有限责任公司	其他应付款	40,000,000.00	40,000,000.00	往来款
北京城建房地产开发有限责任公司	其他应付款	7,744,181.87	8,461,036.87	往来款
北京城建集团有限责任公司	其他应付款	300,000,000.00		借款
合计		849,224,513.07	824,446,939.47	

## 九、或有事项

截至2008年6月30日,本公司及控股子公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保,尚未结清的担保余额为37,337.72万元(其中本公司提供担保余额为13,535.72万元,城和公司提供担保余额为3,232.00万元,兴华公司提供担保余额为20,570.00万元)。

## 十、股份支付

无

## 十一、承诺事项

无

## 十二、资产负债表日后事项

无

### 十三、其他重要事项

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，公司已收到股权转让款 5530 万元。

### 十四、补充资料

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

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.555	4.660	0.2166	0.2166
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.478	3.560	0.1654	0.1654

## 第九章 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、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

公司董事长： 刘龙华

2008 年 8 月 6 日