

**北京城建投资发展股份有限公司**

**600266**

**2009 年年度报告**



**公司董事长：刘龙华**

**2010 年 3 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.....	41
八、董事会报告.....	42
九、监事会报告.....	66
十、重要事项.....	66
十一、财务会计报告.....	78
十二、备查文件目录.....	159

## 第一章 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司董事陈代华、独立董事胡俞越因公务未能出席会议，独立董事胡俞越委托独立董事李明代为出席和表决，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、总经理李文、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。
- 五、报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- 六、报告期内公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 第二章 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

公司英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT &

DEVELOPMENT CO. , LTD.

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：刘龙华

三、公司董事会秘书：张财广

电话：（010）82275538

传真：（010）82275533

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

公司证券事务代表：李威

电话：（010）82275598

传真：（010）82275533

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

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

四、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

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

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

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司年度报告备置地点：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

## 七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 30 日

公司首次注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司第 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	1,197,386,377.84
利润总额	1,126,443,206.06
归属于上市公司股东的净利润	849,971,464.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	875,702,210.90
经营活动产生的现金流量净额	1,704,721,745.58

### 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	-2,770.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,996,714.57
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	10,354,962.32
受托经营取得的托管费收入	1,616,142.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-70,940,401.27
所得税影响额	-3,061,637.54
少数股东权益影响额(税后)	22,306,243.43
合计	-25,730,746.44

### 三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元

主要会计数据	2009 年	2008 年		本年比上年 增减(%)	2007 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	3,438,102,870.80	2,515,515,207.53	2,439,933,544.76	36.68	1,814,531,285.06	1,579,592,046.54
利润总额	1,126,443,206.06	442,957,302.20	431,097,881.78	154.30	475,068,797.29	416,791,055.64
归属于上市公司股东的净利润	849,971,464.46	326,160,653.32	316,157,982.97	160.60	317,298,571.76	264,883,417.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	875,702,210.90	267,654,461.89	267,654,461.89	227.18	264,629,349.38	264,629,349.38
经营活动产生的现金流量净额	1,704,721,745.58	-192,909,993.09	-154,296,042.52	983.69	-197,741,351.59	-205,843,705.47
	2009 年末	2008 年末		本年末比上 年末增减(%)	2007 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	15,058,273,644.79	10,731,613,936.61	10,625,126,725.97	40.32	10,413,536,443.59	10,216,466,137.32
所有者权益(或股东权益)	4,799,362,726.41	3,530,649,639.70	3,506,522,372.20	35.93	3,553,659,336.12	3,363,110,519.84

	2009 年	2008 年		本年比上年 增减(%)	2007 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	1.1471	0.4402	0.4267	160.59	0.4282	0.3632
稀释每股收益(元/股)	1.1471	0.4402	0.4267	160.59	0.4282	0.3632
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元/股)	1.1818	0.3612	0.3612	227.19	0.3571	0.2967
加权平均净资产收益率 (%)	21.59	9.28	9.04	增加 12.31 个 百分点	10.16	8.45
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	22.37	7.65	7.65	增加 14.72 个 百分点	8.44	8.44
每股经营活动产生的现 金流量净额(元/股)	2.301	-0.26	-0.208	985	-0.267	-0.278
	2009 年末	2008 年末		本年末比上 年末增减(%)	2007 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的 每股净资产	6.477	4.765	4.732	35.93	4.796	4.539

#### 四、采用公允价值计量的项目

单位:元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的 影响金额
可供出售金融资产		580,000,000.00	580,000,000.00	0
合计		580,000,000.00	580,000,000.00	0

## 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	35,150	47.44				-33,150	-33,150	2,000	2.7
3、其他内资持股									0
其中:									
境内法人持股									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>35,150</b>	<b>47.44</b>				<b>-33,150</b>	<b>-33,150</b>	<b>2,000</b>	<b>2.7</b>
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	38,950	52.56				33,150	33,150	72,100	97.3
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>38,950</b>	<b>52.56</b>				<b>33,150</b>	<b>33,150</b>	<b>72,100</b>	<b>97.3</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>74,100</b>	<b>100</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74,100</b>	<b>100</b>

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,其他参与定向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。截至报告期末,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。2010年2月5日,北京城建集团有限责任公司所持有的2,000万股限售股已上市流通,至此所有非公开发行A股已解除限售。

根据公司的股权分置改革方案,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3,000万股已上市流通,2008年2月13日第二次安排有限售条件的流通股3,000万股已

上市流通，2009 年 2 月 9 日第三次安排有限售条件的流通股 33,150 万股已上市流通，至此所有股权分置改革非流通股份全部获得上市流通权。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司有限售条件的国有法人股 2,000 万股，无限售条件的流通股 72,100 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	33,150	33,150	0	0	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
合计	35,150	33,150	0	2,000	—	—

## 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	交易终止日期
股票类						
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	
公司债类						
公司债	2009 年 9 月 28 日	100	90,000	2009 年 10 月 21 日	90,000	2016 年 9 月 28 日

① 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，限售期自 2007 年 2 月 5 日至 2010 年 2 月 4 日，其他参与定向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。

② 经过公司 2008 年第三次临时股东大会和第三届董事会第三十一、三十二次会议决议，公司向中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）申请发行不超过 9 亿元公司债券。2009 年 8 月 19 日获得中国证监会《关于

核准北京城建投资发展股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2009】788号），并于2009年9月28日正式向社会投资者公开发行9亿元公司债券，票面利率为6.8%，七年期固定利率，附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期债券信用等级为AA。宏源证券股份有限公司为本期债券的主承销商、保荐人和受托管理人。本期债券于2009年10月21日在上海证券交易所上市，证券简称“09京城建”，证券代码122027。

### (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。

根据公司的股权分置改革方案，截至2009年2月9日，所有股权分置改革非流通股份全部获得上市流通权。截至2009年12月31日，公司有限售条件的国有法人股2,000万股，无限售条件的流通股72,100万股。

### (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		70,004 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	国有法人	50.41	373,534,113	-17,665,828	20,000,000	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	2.83	21,006,215	21,006,215	0	未知
中国工商银行—鹏华优质治理股票型证券投资基金 (LOF)	其他	1.99	14,783,370	14,783,370	0	未知
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.64	12,212,618	12,212,618	0	未知
全国社保基金—零一组合	其他	1.18	8,800,000	8,800,000	0	未知
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	其他	1.15	8,568,555	8,568,555	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	1.08	8,062,023	-3,935,695	0	未知
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	其他	1.04	7,774,354	7,774,354	0	未知
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	1.03	7,702,378	7,702,378	0	未知
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	其他	0.98	7,299,752	7,299,752	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
<b>股东名称</b>		<b>持有无限售条件股份数量</b>		<b>股份种类</b>		
北京城建集团有限责任公司		353,534,113		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)		21,006,215		人民币普通股		
中国工商银行—鹏华优质治理股票型证券投资基金 (LOF)		14,783,370		人民币普通股		
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金		12,212,618		人民币普通股		
全国社保基金—零一组合		8,800,000		人民币普通股		
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)		8,568,555		人民币普通股		
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金		8,062,023		人民币普通股		
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金		7,774,354		人民币普通股		
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金		7,702,378		人民币普通股		
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金		7,299,752		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;鹏华动力增长混合型证券投资基金 (LOF)、鹏华优质治理股票型证券投资基金 (LOF) 同属于鹏华基金管理有限公司;南方绩优成长股票型证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金、南方成份精选股票型证券投资基金同属于南方基金管理有限公司;未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

### 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	20,000,000	2010年2月5日	20,000,000	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。

## 2、控股股东及实际控制人简介

### (1) 法人控股股东情况

控股股东名称:北京城建集团有限责任公司

法人代表:刘龙华

注册资本:108,197.3万元

成立日期:1993年11月8日

主要经营业务或管理活动：授权进行国有资产的经营与管理，承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程项目总承包，房地产开发，商品房销售，机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售，建筑机械设备及车辆租赁，仓储、运输服务，购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材，零售汽车（不含轿车），饮食服务；物业管理。

北京城建集团有限责任公司是公司的控股股东，报告期内所持股份比例由原来的 52.79% 变更为 50.41%，未发生质押、冻结情况。

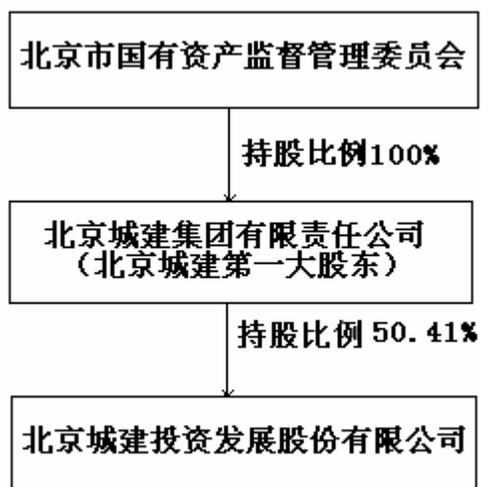
(2) 实际控制人情况

实际控制人名称：北京市国有资产监督管理委员会

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第五章、董事、监事和高级管理人员

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	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	58	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
陈代华	董事	男	46	0	0	0	0	0		45.88	0	0	0	0	否
卢桂菊	董事	女	44	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
李文	董事、总经理	男	55	0	0	0	0	0		45.99	0	0	0	0	否
梁伟明	董事、副总经理	男	41	0	0	0	0	0		37	0	0	0	0	否
张财广	董事、副总经理兼董事会秘书	男	47	0	0	0	0	0		36.52	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
李明	独立董事	男	43	0	0	0	0	0		2.52	0	0	0	0	否
梁伟	独立董事	男	39	0	0	0	0	0		2.52	0	0	0	0	否
田侃	独立董事	男	37	0	0	0	0	0		2.52	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	49	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
万江华	监事	男	48	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	是
廖廷建	职工监事	男	49	0	0	0	0	0		36.53	0	0	0	0	否
肖红卫	职工监事	男	43	0	0	0	0	0		28.74	0	0	0	0	否
毛雅清	副总经理	男	42	0	0	0	0	0		37	0	0	0	0	否
张健	副总经理兼总工程师	男	57	0	0	0	0	0		37.18	0	0	0	0	否
程丰	副总经理	男	41	0	0	0	0	0		45.65	0	0	0	0	否
刘长福	副总经理	男	53	0	0	0	0	0		34.29	0	0	0	0	否
李学富	总经济师	男	46	0	0	0	0	0		36.79	0	0	0	0	否
李莉	总会计师	女	41	0	0	0	0	0		37	0	0	0	0	否
窦金山	总建筑师	男	60	0	0	0	0	0		37.16	0	0	0	0	否
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	508.34	/	/	/	/	/

注：1、公司董事陈代华报告期内从公司领取的报酬总额 45.88 万元为 2009 年 1 至 11 月份的报酬；

2、独立董事李明、梁伟、田侃报告期内从公司领取的报酬总额为换届选举之后的报酬；

3、公司副总经理程丰报告期内从公司领取的报酬总额为在公司子公司北京首城置业有限公司领取的报酬总额；

4、公司副总经理刘长福报告期内从公司领取的报酬总额为在子公司北京城建兴业置地有限公司领取的报酬总额。

**董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：**

1、刘龙华：2002年4月至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：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、陈代华：2003年11月至2006年8月北京新城顺城投资开发有限公司经理、北京城建道桥工程有限公司董事、董事长、党委书记；2006年8月至2007年10月北京城建集团有限责任公司副总经理；2007年10月至2009年12月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009年12月至今北京城建集团有限责任公司副总经理；2009年12月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记（兼任）。

4、卢桂菊：2001年12月至今北京城建集团有限责任公司总会计师；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。

5、李文：2004年8月至2009年12月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2009年12月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。

6、梁伟明：2003年9月至2006年5月北京城建四建设工程有限公司副董事长、总经理、党委副书记；2006年7月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理。

7、张财广：2005年3月至2006年5月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼任北京城建中稷实业发展有限公司常务副总裁；2006年5月至今北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理；2009年6月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

8、胡俞越：现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长、首都改革与发展研究会常务理事、中国商业史学会副会长、中国期货业协会专家委员会委员；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。

9、李明：2005 年5 月至今财政部科研所财务会计研究室主任、会计学博士生导师；2009 年6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

10、梁伟：1999 年6 月至今任北京清华城市规划设计研究院副院长；2009 年6 月北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

11、田侃：2005 年7 月至2007 年12 月，北京大学经济学院；2007 年12 月至今中国社会科学院财政与贸易经济研究所；2009 年6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

12、胡美行：2000年12月至2006年8月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。

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

14、万江华：2003 年1 月至2005 年10 月北京城建八工程有限责任公司董事、总会计师；2005 年10 月至2009 年4 月北京城建安装工程有限公司董事、总会计师；2009 年4 月至今北京城建集团有限责任公司财务部部长；2009 年6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

15、廖廷建：2000年3月至2007年1月北京城建投资发展股份有限公司公司工会副主席；2007年1月至今北京城建投资发展股份有限公司工会主席；2007年3月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

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

17、毛雅清：2002年11月至2006年5月北京城建置业有限公司董事、总经理、党总支副书记；2006年5月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

18、张健：2004年2月至2006年4月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；2005年3月至今北京汇和房地产开发有限公司董事长；2006年7月至2007年1月北京城建投资发展股份有限公司总工程师；2007年1月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼总工程师。

19、程丰：2004年12月至2007年2月北京市人民政府“2008”工程建设指挥部办公室主任助理兼重大工程建设部部长；2007年2月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2007年3月至今北京首城置业有限公司董事长。

20、刘长福：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：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	董事长、党委书记	是
徐贱云		董事、总经理	是
陈代华		副总经理	是
卢桂菊		总会计师	是
胡美行		董事、纪委书记	是
汤舒畅		资本运营部部长	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	北京首城置业有限公司	董事	否
刘龙华	深圳市中科远东创业投资有限公司	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	国奥投资发展有限公司	副董事长	否
刘龙华	国信证券股份有限公司	监事	否
刘龙华	北京城建新城投资开发有限公司	董事长	否
刘龙华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	否
刘龙华	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事	否
徐贱云	北京城建新城投资开发有限公司	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
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	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	北京首城置业有限公司	董事	否
卢桂菊	北京轨道交通建设有限公司	董事	否
卢桂菊	北京城建新城投资开发有限公司	监事长	否
卢桂菊	北京地铁京通公司	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	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顾问有限公司	董事长	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
张财广	北京城建兴合房地产有限公司	董事	否
张财广	北京城建重庆地产有限公司	董事	否
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
李明	财政部科研所	研究室主任	是
李明	中成进出口股份有限公司	独立董事	是
李明	河南伯利联股份有限公司	独立董事	是
梁伟	北京清华城市规划设计研究院	副院长	是
梁伟	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司	独立董事	是

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
田侃	中国社会科学院财贸所	无	是
胡美行	北京城建四建设工程有限公司	副董事长	否
万江华	北京城建三公司	董事	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	北京城建国际建设有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	否
肖红卫	北京城建重庆地产有限公司	监事	否
肖红卫	北京城建兴合房地产有限公司	董事	否
肖红卫	北京城建大东房地产开发有限公司	监事长	否
肖红卫	北京城建兴达投资开发有限公司	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	北京首城置业有限公司	董事	否
张健	北京城建兴业置地有限公司	董事	否
张健	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	否
程丰	北京首城置业有限公司	董事长	是
刘长福	北京城建兴业置地有限公司	董事长	是
李学富	北京城建重庆地产有限公司	董事长	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责任公司	董事长	否
李学富	重庆尚源地产有限公司	董事长	否
李学富	北京城建兴合房地产有限公司	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责任公司	董事	否
李莉	北京首城置业有限公司	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
窦金山	北京汇和房地产开发有限公司	董事	否

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序:公司董事、监事和高级管理人员的报酬由基本岗薪、效益岗薪和年终奖励组成,基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务按月支付,年终奖励由公司董事会按承包责任目标考核后确定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务确定，年终奖励按承包责任目标考核后确定。

3、不在公司领取报酬津贴的董事、监事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
卢桂菊	是
胡美行	是
汤舒畅	是
万江华	是

公司董事长刘龙华、副董事长徐贱云、董事卢桂菊、监事会主席胡美行、监事汤舒畅、万江华不在公司领取报酬，均在股东单位领取报酬。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈代华	董事	不再任总经理	工作变动
卢桂菊	董事	聘任	董事会换届选举
李文	总经理、董事	聘任	董事会聘任
张财广	董事、董事会秘书、副总经理	聘任	董事会换届选举
李明	独立董事	聘任	董事会换届选举
梁伟	独立董事	聘任	董事会换届选举
田侃	独立董事	聘任	董事会换届选举
万江华	监事	聘任	监事会换届选举
林庆乐		离任	董事会换届选举
徐经长		离任	董事会换届选举
陈行		离任	董事会换届选举
柴强		离任	董事会换届选举
秘勇		离任	监事会换届选举

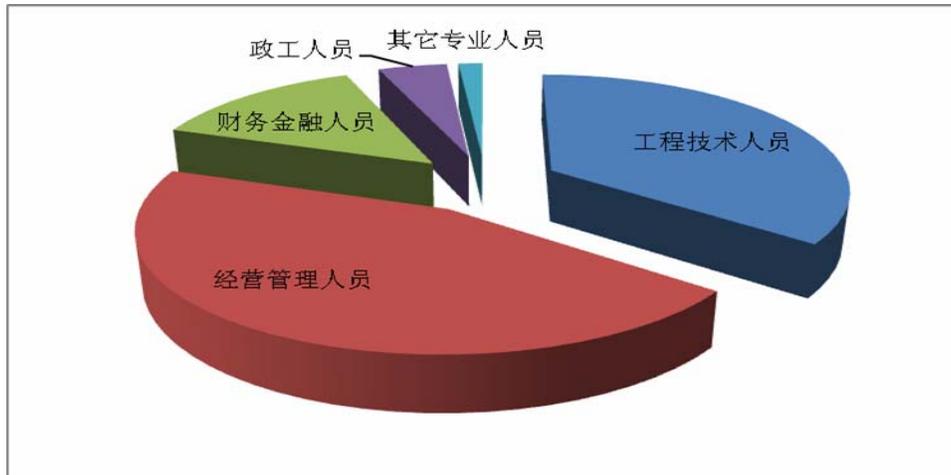
#### 五、公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 523 人，需承担费用的离退休职工为 36 人。

员工的结构如下：

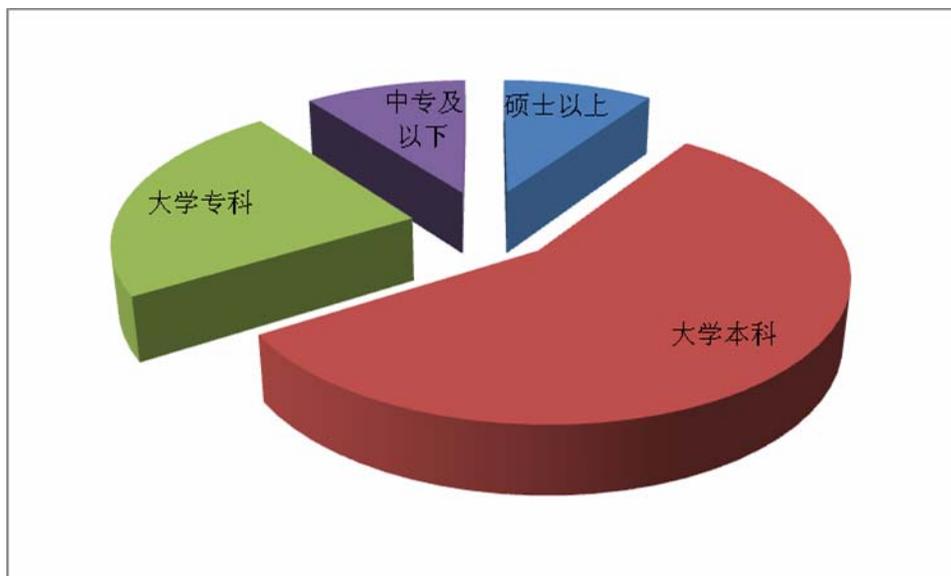
1、专业构成情况

专业类别	人数
工程技术人员	185
经营管理人员	235
财务金融人员	72
政工人员	23
其它专业人员	8



## 2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士以上	50
大学本科	296
大学专科	123
中专及以下	54



## 第六章 公司治理结构

### 一、公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件要求，规范运作。股东大会、董事会、监事会和经理层认真履行职责，推动公司持续健康发展。2009年6月30日，第三届董事会、监事会及经理层任期届满，公司按期完成了换届工作。

根据中国证监会发布的《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》和公司实际情况，公司修改了《章程》中的利润分配政策，明确公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持持续性和稳定性；公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。

为加强公司董事、监事和高管所持本公司股份及其变动的管理，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份管理业务指引》等法律、行政法规和规章的规定，结合公司实际情况，公司于报告期内制定了《北京城建投资发展股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》。

### 二、董事履行职责情况

#### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
刘龙华	否	15	7	8	0	0	否
徐贱云	否	15	5	8	0	2	否
陈代华	否	15	7	8	0	0	否
卢桂菊	否	10	4	5	0	1	否
李文	否	15	7	7	0	1	否
梁伟明	否	15	6	8	0	1	否
张财广	否	10	4	6	0	0	否
胡俞越	是	15	6	8	1	0	否
李明	是	10	4	6	0	0	否
梁伟	是	10	4	6	0	0	否
田侃	是	10	4	5	1	0	否
年内召开董事会会议次数				15			

其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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。

## 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

## 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

### 1、内部控制建设的总体方案

公司致力于建立完善的内部控制体系，公司目前内部控制体系总体框架法人治理、生产经营、财务管理、行政及人力资源管理、信息披露等方面，基本涵盖公司经营管理的各层面和各主要业务环节。

### 2、内部控制制度建立健全的工作计划及实施情况：

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套比较完整的内控体系，从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。通过建立健全内部控制制度，合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

### 3、内部控制检查监督部门的设置情况：

公司设专门的审计部，配备了三名专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。

### 4、内部监督和内部控制自我评价工作开展情况：

每年开展一次内部监督和内部控制自我评价工作。

### 5、董事会对内部控制有关工作的安排：

董事会建立了战略发展与投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会四个专业委员会。公司制订了《董事会审计委员会工作规程》、《独立董事年报工作制度》，充分发挥审计委员会的有效监督作用。

### 6、与财务核算相关的内部控制制度的完善情况：

公司依据《会计法》、《企业会计准则》及其他相关规定，建立、健全了内部控制体系和财务管理制度，制定了适合本公司的会计核算制度。公司制定了包含经营管理、对外担保、资产购置或出售等内容的《经营决策和经营管理规则》，并制订了公司《货币资金内部控制管理办法》、《结算中心收支结算和会计核算办法》等制度，会计核算和管理的内部控制具备完整性、合理性、有效性。

#### 7、内部控制的缺陷及整改计划：

公司已经建立起一套比较完整的内控体系，从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。本制度随公司内、外部环境及经营情况的改变将不断加强与完善。

## 六、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。

2009 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》（财会【2008】7 号）及具体规范设定的五项要素：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评估，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及有效性进行了自我评价。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，设立了股东大会、董事会、监事会，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》，明确了决策、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。

股东大会是公司的最高权力机构，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。

董事会向股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会下设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，各委员会已制订了各自的工作职责并行使职权。公司的董事会现有 11 名成员，其中董事长 1 名、副董事长 1 名、独立董事 4 名。公司制定了《董事会审计委员会工作规程》、《独立董事年报工作制度》，充分发挥了审计委员会有效监督作用，提高了年度报告信息披露质量。

监事会是公司的监督机构，对股东大会负责，按照《公司章程》、《监事会议事规则》规定，公司设监事 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、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。

经理层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，公司总经理在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理工作，确保公司内部控制的正常运作。

公司根据需要对《公司章程》不断进行修订和完善，制定的“三会”制度及《总经理工作细则》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）组织架构

公司组织机构健全，已设立与公司发展相适应的组织控制架构，配备了相应的人员，明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制。

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，公司的组织构架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。2009 年公司总部设有 16 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、北京城建兴业置地有限公司、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、北京大东房地产开发有限公司、北京城建兴合房地产开发有限公司、北京城建兴达投资开发有限公司、北京城建环保投资发展股份有限公司、北京首城置业有限公司、北京世纪鸿城置业有限公司、重庆尚源

地产有限公司、北京城建重庆地产有限公司、北京城建中地房地产顾问有限公司、北京城建纵横文化传媒有限公司十四个控股子公司；托管城建开发公司、城建新城公司；投资参股国奥投资发展有限公司、国信证券股份有限公司、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等公司。公司的各个职能部门以及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）人力资源管理

公司坚持以人为本，在人才的引进、培养、管理、薪酬等方面形成统一的管理体系，依据《劳动合同法》及其他相关法律规定，并结合公司的发展战略要求，建立和实施了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、辞退与辞职、薪酬、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，如《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。公司根据管理需要修订完善了公司员工手册，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、各种假期及待遇、培训与发展、劳动关系管理等，促使员工认真履行岗位职责。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）内部审计机构

公司设立审计部门，配备了 3 名专职内部审计人员，制定了《内部审计工作规定》，对公司内部审计的范围、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。对于审计发现的问题，内部审计部门通过跟踪、后续审计等方式督促相关单位及时整改。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

公司企业文化的内涵是：实现股东、员工和客户价值的统一。

公司在多年的发展过程中，形成了凝聚力强、执行力强的带有一定军旅文化特色的鲜明企业特点。2009 年，公司以“发展、融资、提高、风险、统一”的工作部署为重点，营造和谐向上的舆论氛围，推进公司全面、健康、协调和可持续发展，提升员工的责任感、成就感和自豪感。

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》，从愿景、团队、作风、品牌、广告、公关、环境等方面，提出了文化管理的主要任务和工作措施，形成了“北京城建地产”的企业文化建设体系，并制定了《企业文化建设纲要》落实办法，加以督促落实，加深员工对公司企业文化及品牌战略规划的认识，提高公司企业文化及品牌影响力。

## 二、风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，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。

2009 年，针对一些城市商品房价格非理性上涨等问题，政府密集出台了一系列旨在促进房地产市场健康平稳发展的措施，通过供求两方面进行综合调控：在供应上，通过加大中低价房供应来稳定房价，解决民生问题；在需求上，通过信贷政策和加强监管来抑制投资和投机性需求，鼓励居民自住和改善型需求。

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。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企业将在提高行业集中度中起到主导作用。为应对外部形势发生的剧烈变化，公司针对未来发展风险因素采取了积极的对策和措施，以确保公司经营目标的实现。

（一）政策风险。针对 2009 年底政府密集出台一系列调控房地产市场的政策，尤其强调通过加大中低价房供应来稳定房价，解决民生问题，公司将顺应政策导向的变化，积极参与保障性住房建设。

(二) 市场风险。随着房地产企业获取土地资源和融资门槛的提高, 以及房地产市场的日趋成熟, 房地产业的市场集中度将不断提高, 房地产企业之间的竞争将不断加剧。房地产业在经过 2009 年高速发展后, 短期内存在一定的不确定性。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, 积极稳妥地发展环保板块, 培育物业经营板块, 形成多个业绩支持平台, 提高抗风险能力。二是除巩固北京、重庆等市场外, 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, 提高公司品牌的影响力。三是以实施公司发展战略为契机, 创新体制和机制, 以提高公司做产品的能力为重点, 实现精细化管理, 提高管理团队的素质和能力, 提高公司的市场竞争力。四是积极介入小城镇开发和新城建设, 寻求低成本扩张。

(三) 财务风险。资金实力成为房地产企业生存和发展的关键因素。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。一是加大楼盘销售力度, 根据市场状况采取灵活的销售策略, 最大限度地增加现金流。二是加快开发项目运作速度和质量, 盘活存量资产, 提高资产变现速度和周转速度。三是通过定向增发实现再融资, 降低间接融资的比重, 将资产负债率控制在合理范围。四是加强预算管理和资金管理, 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。五是积极探索信托、房地产信托投资基金等新的融资方式。

### 三、控制活动

#### (一) 不相容职务分离控制

公司在岗位设置方面充分考虑岗位之间的牵制和不相容职务分离, 合理设置内部机构, 科学划分职责权限, 形成各司其职、各负其责、相互制约的内部牵制机制。

#### (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, 规定了各部门、各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任; 对于重大业务和事项, 实行集体决策审批等。公司各级管理层均在授权范围内行使相应职权, 所有经办人员在

授权范围内办理经济业务。公司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

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，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》，制订了《房地产开发成本核算和管理办法》、《货币资金内部控制管理办法》、《资金管理实施方案》、《结算中心收支结算和会计核算办法》等制度并得到有效执行，保证了公司财务数据的真实可靠，确保职责分离、钱帐分离、帐物分离，形成相互制衡机制。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；对公司经营性资产的租赁经营建立台帐，随时记录，定期跟踪，以确保公司财产的安全完整。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）对外投资控制

为保持公司可持续性发展，有效控制投资风险，避免投资决策失误，提高投资经济效益，实现公司资产的保值增值，公司根据法律、法规及《公司章程》，建立了规范、有效、科学的投资决策体系和机制，制定了一系列关于投资管理的制度：如《投资管理办法》、《投资管理实施细则》等。公司在重大投资项目管理中，严格按照《公司章程》明确的股东大会和董事会对重大投资的审批权限，履行相关审批决策程序，确保重大投资的安全。

#### （六）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。

#### （七）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困境，深入分析相关原因，并及时加以解决、完善。

#### （八）绩效考评控制

公司按照客观、公正、公开原则，建立了适用于各层级人员的绩效考评制度，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，保证公司战略目标和经营目标的实现。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。

#### （九）重大风险预警机制和突发事件应急处理机制

为建立重大风险预警机制和突发事件处理机制，公司制定印发了《公司突发事件管理办法》。对可能发生的重大风险或突发事件，制定应急预案、

明确责任人员、规范处置程序，有效预防突发事件的发生，以及发生后使对企业造成的损失最小化，并对突发事件进行事前、事中和事后管理，形成了突发事件预防和处理机制。

#### 四、信息与沟通

公司在日常经营过程中，建立了定期与不定期的信息沟通制度，促进了内部控制的有效运行。

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；并不定期召开经理办公会、总部员工大会等。公司还创办内部刊物《北京城建地产》报纸、《观城》杂志，加强员工间的交流，促进企业文化建设等等。

公司一贯重视计算机信息化的管理，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库备份工作。

对外信息披露方面，内部 OA 网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职人员进行发布。

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》、《重大事项内部报告制度》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，董事会秘书部设置了联系电话、网站、电子邮箱等投资者沟通渠道；公司总经理、副总经理、董事会秘书、总会计师等高级管理人员了解公司内部信息传递的程序，具备认真履行信息披露义务的条件。通过《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》的执行，公司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

公司内部监督建立了多层次的监督检查体系。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；内部审计部门开展全公司内控体系自我评价，对公司内控制度的健全性、有效性进行监督检查，提出修订完善意见。

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。

北京城建投资发展股份有限公司

2010 年 3 月 24 日

## 审计机构的核实评价意见

### 内部控制审核报告

XYZH/2009A8006-1

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 2009 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 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了按照《企业内部控制基本规范》标准建立的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

二〇一〇年三月二十四日

## 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 2009 年度社会责任报告

2009 年，我国的房地产市场受国际金融危机的影响，跌宕起伏，变化深刻。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”) 在股东的大力支持下，在公司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、风险、统一”的工作部署，统筹谋划，迎难而上，通过销售项目抓回款、拓展项目抓落实、一级项目抓转化、二级项目抓开工、加大投融资力度，取得了显著的业绩，使公司发展跃上了新阶段。

#### 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”。

本报告的利益相关方主要包括：政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。北京城建认为，利益相关者的信任与支持是公司可持续发展的基础，营造与利益相关者之间互利友好、合作双赢的关系，致力于提高发展的质量和效率，努力用发展的成果回报利益相关者，追求公司与社会的和谐进步，是北京城建作为企业公民所义不容辞的社会责任。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，定期披露公司经营情况、财务报告，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、追求和谐成长 用发展的成果回报社会

2009 年，在公司的发展史上，实现了四项突破。一是世华水岸、公园 2008、世华诚合大厦、首城国际中心等产品品质稳步提升，楼盘销售创历史最好业绩，公司应对市场的能力得到锻炼和提升。二是新增二级土地储备 69.8 万平

方米，创历史记录，公司持续发展的能力得到提高。三是转让城建中稷公司和五棵松公司股权，入股锦州银行，发行公司债券融资 9 亿元，启动了额度不超过 2.2 亿股的定向增发再融资，投融资力度空前加大，公司的投资整合和投资行为能力得到了提高。四是公司形成了多个业绩支撑平台，利润指标创历史新高。公司的发展为其回报社会提供了坚实的物质基础。

公司多年来一直秉承“重信兴利，服务社会”的企业宗旨，在企业的持续发展过程中积极参与危改房、限价房、廉租房的开发建设，为政府分忧，为百姓解困。

公司所属北京城建兴华地产有限公司开发的北苑南区项目配建 1.6 万平方米廉租房，配建 3 万平方米政策性租赁用房，参照经济适用房户型要求。公司所属北京城建兴泰房地产开发有限公司开发的房山区长阳镇起步区 4 号地项目配建 16 万平方米的“限价商品房住房”。

公司所属北京城建兴业置地有限公司运作的望坛危改及土地一级开发项目是政府与企业为解决危旧房区拆迁居民住房条件和居住环境而实行的民生工程，是建设和谐社会的具体体现。该项目地处崇文区永外地区，现状是成片的危旧房区，居住环境和市政条件都亟待改善。规划范围内的居民房屋大部分为五、六十年代所建平房，低矮破旧、私搭乱建、拥挤不堪，多数房屋已没有院落，房屋间距太近，街巷狭窄，不少胡同宽度仅 1 米，甚至房屋紧贴树建，居住条件很差。区内各种管线混乱复杂，市政基础设施老化问题十分突出，不少居民还是用煤炉取暖，许多居民共用漏天的公共厕所，这些都严重困扰当地居民的正常生活。该项目将主要规划建设危改回迁安置房，用于当地拆迁居民回迁，能够改善当地居民居住条件，同时还尽量减少其购房支出，提高其生活水平。项目的实施符合北京市《促进城市南部地区加快发展行动计划》，将大大改善区域环境，带动区域内相关产业发展，并必将有助于改善南城地区的发展面貌，带动南城地区经济和社会发展，完善北京的世界城市功能。

2009 年全年实现营业收入 34.38 亿元，与 2008 年相比增长了 36.68%，房地产销售回款 51.71 亿元，完成开复工面积 109.4 万平方米，为国家财政收入做出了突出的贡献。2009 年北京城建实现基本每股收益 1.15 元，上缴

国家税收 6.95 亿元，向员工支付薪酬 1.35 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 3.08 亿元，对外捐赠合计 66 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 2.69 元。

据不完全统计，2009 年公司组织党员献爱心捐款 2.57 万元，向困难职工、离退休职工送慰问金 13.8 万元，向困难群体捐款 50 万元。

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，北京城建人无一例外伸出援助之手，北京城建勇于承担社会责任，得到了社会的一致好评。

### 三、坚持规范运作 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。公司坚持规范运作，与审计机构等加强沟通，及时、准确、完整地披露了定期报告和临时报告。

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。通过深入开展投资者关系管理，机构投资者对公司的认可度显著提高，机构持股比例大幅提高，改善了公司的股权结构。

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 2009 年底的 47.79 亿元，上市期间累计实现净利润 26.57 亿元，累计分红 7.14 亿元，实现送股 2 亿股。公司与投资者充分分享公司发展成果。

公司社会影响力不断得到提升，连续四年荣获“首都文明单位”称号，2009 年还被评为“首都文明单位标兵”，荣获“北京市学习型组织先进单位”、“沪深房地产上市公司投资价值 TOP10”、“全国企业文化建设先进单位”等荣誉称号。经“中国房地产 TOP10 研究组”评定，公司品牌价值由 2008 年的 22.61 亿元升至 26.18 亿元。

#### 四、努力提高全员素质 实现员工与企业的共同成长

公司认真贯彻实施《劳动合同法》，制订了《关于员工职业生涯规划工作的通知》、《人力资源管理暂行办法》、《关键岗位员工的强制休假和定期轮换制度》，修订了《公司员工假期管理办法》和《员工手册》，积极推行员工带薪休假制度。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。

按照打造市场化、专业化高效团队的要求，制定了公司 2009 至 2013 年人才发展规划草案。加强专业队伍建设，建立专家型的系统队伍和权威型、专家型的中高层管理人员队伍。为管理团队的学习培训创造条件。公司总部和基层人员的选拔使用向基层和外埠倾斜，让基层和外埠成为人才成长的助推器。鼓励人才流动，促进人岗匹配。建立专业技术人员专家库，着力培养不同层次、不同专业、有社会影响力的专业人才。大力弘扬团队精神，倡导“善谋事、多干事、干成事”的务实作风，保持团结协作、奋发向上的精神状态，努力实现员工与企业的共同成长。

为职工统筹谋划长久大计，提出建立企业年金的方案，为职工建立补充养老保险。

贯彻落实北京市《企事业单位职工（代表）大会工作程序规定》，维护好职工的合法权益。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，增强了企业的凝聚力和员工的归属感。

#### 五、打造优质服务品牌 为客户和投资者“共创美好生活”

2009 年，公司继续完善并落实现场客户代表制度，客户服务代表负责协调处理客户投诉问题，解决各类突发、应急事件，实行“一站式”服务，简化程序，提高效率，努力实现“全方位做好客户服务工作”的目标。在日常

工作中，前置客户服务流程，以优质的服务赢得客户的信任，极大地提高了客户的满意度。公司所属北京城建城承物业公司荣获 2008—2009 年度北京市供热先进单位，荣获中国物业管理杂志社授予的“中国物业管理行业承担社会责任优秀企业”称号。开发的北苑家园茉莉园客服中心于 2009 年 3 月 18 日正式被北京市科委批准为“北京市创新型科普社区”。北苑南区荣获 2009 年度“精瑞建筑规划设计优秀奖”。

通过开发多元化宜居节约型产品，使住宅产品与购房者家庭结构及生活方式变化相适应，具有可持续发展的生命力，对稳定区域内常住人口起到一定作用，有利于使本区域保持较为稳定的人文环境。

在满足社区内居民生活需要的基础上，提供合理的商业配套，扩大商业服务半径的外延，完善区域生活配套设施，改善周边区域商业及居住环境。在项目内安排适合残疾人居住的无障碍户型，将政府政策及人文关怀落到实处。

保证“建筑抗震设计规范”在建筑施工中得以贯彻落实，提供更为“坚固、实用、舒适”的住宅产品，实现对百姓居住安全问题的承诺。在宜居、实用、节能、贴心的原则下，配建满足生活需求的简单装修，在设计构思过程中，遵循以人为本，按照“四节一环保”（节能、节水、节地、节材、生态环保）原则满足住宅空间的合理布局和舒适性。

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、深入开展效能监察和“阳光工程” 保障合作伙伴权益

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。公司坚持实施落实《“阳光工程”实施细则》，坚持阳光决策、阳光采购、阳光管理和阳光监督。通过源头参与，对招投标、结算、资金使用、材料采购和工程管理等关键环节进行监控和管理，提升了企业经济管理效益。

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。

重视各项工程招标过程的公开、公平、公正，确保竞标单位公平竞争。重视工程质量管理，积极与施工单位、监理单位协同配合，加强施工现场的安全、质量、环境的管控监督，保证无出现一例重大安全生产或质量事故。在项目开发过程中试行分阶段进行工程预结算计量工作，为工程结算和工程款支付打下坚实基础，解决“结算难”的矛盾，极大地保护了建筑承包单位的利益。

通过效能监察和“阳光工程”工作深入开展，充分保障合作伙伴权益。

## 七、倡导绿色环保理念 实现企业可持续发展

公司一直倡导绿色环保理念，努力将其打造为公司产品的核心竞争力，我们坚持认为，只有绿色的、环保的、低碳的建筑产品才是真正的以人为本的建筑，才能符合房地产业持续科学发展的要求，也只有这样的产品才有生命力。为此，公司总部成立了设计研发中心，负责这方面的产品研发和设计工作，所有开发项目的规划设计必须在设计过程中体现与贯彻这一理念。

一是，和谐规划。充分利用项目本身与周边环境的关系，尽量保护规划地块范围的原有绿色植被，在楼座布局、楼宇形态方面与周边建筑保持和谐共处的关系。比如，公司在花市枣苑项目的开发建设中，为保留一棵古树，不仅牺牲一个楼座，还直接投资 100 多万元，在园林专家指导下，采取技术措施，保护复壮千年酸枣王古树，使这棵高 14 米、粗围 4.5 米的古树返老还童，成为崇文区乃至北京市一处人文景观。花市枣苑项目深得周边居民和崇文区政府的好评，先后获得“首都文明社区”、“首都绿化社区”、“崇文平安社区”和“首都绿化美化花园式单位”等荣誉称号。

二是，科学设计。公司在楼盘的开发设计中采用先进的工艺、技术，努力做到绿色建筑、节能、降噪。

在降噪方面，方案阶段就考虑将水泵房、锅炉房、变电室、水箱间等配套用房设于地下车库，而非设在住宅主体的地下室，且紧邻电梯井设置辅助

用房（如厨房、餐厅、卫生间）而非主要功能房间（如起居厅、卧室），充分规避设备运行时的噪声和振动对业主的影响。

在节能方面，采用太阳能生活热水系统，屋顶集中设置太阳能集热器，户内分设储水箱，减少非再生能源的消耗，减少因使用矿物燃料能源对空气环境造成的污染。全面采用先进的外墙外保温体系，冬季保温，夏季隔热，保持室内温度相对稳定，大大降低能耗。在控制窗墙比的基础上采用双层中空玻璃断桥铝合金平开上悬窗，北侧外窗采用三玻窗，减少热损失。在满足照明质量的前提下，尽可能地选择高光效光源，在电梯厅、楼梯间、公共走道等处选择具有声光控功能的延时开关，实施照明节能。

在小区绿化方面，因地制宜的提高绿化率，公司所有开发项目的绿化率全部超过政府规定的 30%。同时通过立体绿化，小品点缀等手段为业主打造一个舒适的家居生活空间。公司 09 年竣工的世华水岸小区的绿化工程就获得了北京市 09 年度优秀园林绿化项目。

三是，绿色施工管理。施工合同中就明确提出安全文明施工管理目标条款，开发项目全部采用商品混凝土，大大减小城市噪音、粉尘和道路污染，减少施工现场脏乱差现象。

四是，以人为本的客户服务理念。以“营造健康环境、创建精美工程、提供满意服务”为质量方针，从满足客户需求角度出发，在规划阶段提前引进物业管理顾问公司，在方案阶段提前考虑业主入住社区后的各项便利性，统筹考虑，综合安排各项配套设施，关注细节，突出人性化设计，使方案规划及设计更贴近生活，科学合理，努力打造宜居社区。比如，在交通组织上，车辆从小区入口就近出入车库，社区内真正实现人车分流，为老人和儿童在小区中的休闲和娱乐提供了安全保障，使小区的景观环境及居住的幸福感得到进一步的增强。

在房地产业以外，公司坚持倡导绿色环保理念，投资城市水务环保产业。污水处理工程的建设是改善生态环境，保护人民身体健康，造福人类的环境保护工程，是城市基础设施的必要组成部分，直接影响到城市各种功能的发挥，不仅服务于企事业单位，更和居民的生活息息相关，对国计民生发挥着重要的作用。公司于 2008 年 6 月和北京城建道桥工程有限公司共同发起设立，

以环保项目投资、公共基础设施投资为主业的北京城建环保投资有限公司(以下简称“环保公司”)，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。2009 年环保公司完成投资 7400 万元，实现南昌青山湖污水处理厂二期扩建工程完工，日污水处理规模达到 50 万吨。绩溪污水处理厂上半年正式运营，产生效益。大城和宁国污水处理厂已竣工。巢湖污水处理厂正在建设，为社会的环境保护和可持续发展贡献力量。2010 年公司又计划投资 1.2 亿开拓新的项目，相信将来随着项目的增多，公司将成为这方面的新力军，为城市基础设施建筑和水务环保做出更大的力量与贡献。

### 八、存在的不足和未来发展展望

2009 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。公司为适应公司快速发展的要求，亟需加大融资力度，提供资金支持。公司做产品的能力需进一步全面提升，精细化管理程度有待进一步提高。

2010 年，公司将紧紧抓住“融资、拿地、做产品”三个关键环节，以打造和培育具有公司特色的“投融资管理、土地拓展管理、品牌管理、内部管控”四个方面的管理模式为保障，实现地产开发高效化，最大限度地把员工的潜能发挥出来，把人力资源的价值体现出来，把企业的活力激发出来，形成推动公司持续、健康、快速发展的强大动力。坚持追求股东、员工和客户价值统一，努力为股东创造丰厚回报，为员工搭建发展平台，为客户创造更大价值，为政府缴纳更多税收，让利益相关者共享公司发展成果，让企业的社会责任更加彰显！

## 第七章 股东大会情况简介

### 一、年度股东大会情况

2009 年 6 月 30 日,公司在六楼会议室召开 2008 年年度股东大会。会议审议通过了 2008 年董事会工作报告、2008 年监事会工作报告、2008 年财务决算报告、2008 年利润分配方案、关于修改公司章程的议案、关于董事会换届选举的议案、关于监事会换届选举的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 7 月 1 日《中国证券报》、《上海证券报》。

### 二、临时股东大会情况

1、2009 年 2 月 10 日,公司召开 2009 年第一次临时股东大会,审议通过了关于聘用公司 2008 年度审计机构的议案、关于公司托管北京新城顺城投资开发有限公司股权的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 2 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2009 年 11 月 16 日,公司召开 2009 年第二次临时股东大会,审议通过了关于聘用公司 2009 年度审计机构的议案、关于转让五棵松文化体育中心有限公司股权的议案、关于转让北京城建中稷实业发展有限公司股权的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 11 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》。

3、2009 年 12 月 25 日,公司召开 2009 年第三次临时股东大会,审议通过了关于公司前次募集资金使用情况专项说明的议案、关于公司符合非公开发行股票条件的议案、关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案、关于北京城建集团有限责任公司与公司签订非公开发行附条件生效的股份认购合同的议案、关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性报告的议案、关于本次非公开发行股票预案的议案、关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 12 月 26 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 年底以来，为应对全球金融危机的冲击，政府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，保证经济平稳较快发展。其中，针对房地产业，采取了下调契税、按揭贷款利率优惠、降低首付款比例、降低二手房交易税费、保障性住房和普通商品住房项目的最低自有资金比例从 35%调低至 20%等措施。政府出台的刺激房地产市场的举措迅速取得成效，2009 年 3 月份之前，房地产市场还在延续 2008 年的低迷状态，3 月份之后，经过一年多时间积累的自住和改善型住房需求逐步释放，房地产市场出现了“小阳春”，之后，随着土地市场的迅速升温，商品房上涨预期加大，商品房投资和投机需求逐步入市，加上对通胀的预期、商品房供应量不足等因素，导致商品房销售量价齐升，房地产业快速发展。

针对一些城市商品房价格非理性上涨等问题，政府从 2009 年 12 月份以来，密集出台了一系列旨在促进房地产市场健康平稳发展的措施。2009 年 12 月 14 日的国务院常务会议要求，按照稳定完善政策、增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则，继续综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控。上述“综合手段”通过供求两方面进行综合调控。在供应上，通过加大中低价房供应来稳定房价，解决民生问题。在需求上，通过信贷政策和加强监管来抑制投资和投机性需求，鼓励居民自住和改善型需求。从长期来看，加大保障性住房和普通商品房供应将产生深远影响。2009 年 12 月 17 日，财政部、国土部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商以后拿地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%”。相对于以前大部分项目最低 20%的首付比例，此次全国统一规定提高了开发商拿地的首付款，会对开发资金链形成一定的压力，提高了开发商拿地门槛。

尽管政策的收紧对房地产业的发展带来了一定的不确定性,但基于以下因素,我们对 2010 年的房地产市场谨慎乐观。首先,政府应对国际金融危机影响的经济刺激措施已经取得成效,为房地产业的持续健康发展提供了良好的外部环境。其次,政府将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,保持政策的稳定性与连续性,加强执行的灵活性。第三,房地产业仍然是国民经济的支柱行业,政府调控房地产业的政策不是为了打压房地产业,而是为了促进房地产业的平稳健康发展。第四,我国仍然处在城市化进程加速阶段,政府统筹城乡区域协调发展,推进城镇化建设,放宽中小城市和城镇户籍限制,为房地产业的发展提供了新的发展机遇。第五,我国人多地少的基本国情决定了商品房供求矛盾短期内很难解决。第六,北京以其世界城市的定位和全国政治、文化中心的地位,以及独特的经济、教育、医疗等资源优势,决定了房地产业的发展前景广阔。

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。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过程中起到主导作用。

## 2、公司主要优势

首先,公司具有大股东方面的资源优势。公司控股股东——北京城建集团有限责任公司圆满完成 41 项奥运场馆及配套工程建设任务后,企业品牌和社会影响力得到极大的提升。公司可以借助大股东的品牌影响力和营销网络拓展项目,尤其是开拓外埠房地产市场。同时,公司可以利用上市公司平台整合大股东的优质项目资源,迅速做强做大。

其次,公司经过十余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,为公司参与政府大力倡导的保障性和小城镇建设,进行低成本扩张,实现持续、健康、快速发展提供了难得的机遇。

第三,公司具有业务结构方面的优势。公司已经形成了房地产开发、投资、环保和物业经营四个板块,具有多个业绩支撑平台。房地产开发作

为公司主营业务，公司在市场研究、外埠市场开拓、一级开发、二级开发等方面都有了长足的进展，呈现强劲的发展势头。随着公司对外投资的整合和资本市场的变化，公司对外投资构成发生了质的提升，投资参股公司股权流动性和预期收益大大增强。环保业务符合国家产业政策，前景看好，收益稳定。物业经营业务在不断增加，稳步发展，有利于公司利润的平稳释放。

最后，公司具有一定的项目资源优势。公司的开发项目地理位置较好，极具开发价值，盈利预期较好。随着北京市政府启动促进城市南部地区加快发展行动计划，北京市南城区域价值提升，公司本区域的世华水岸、房山长阳 4 号地、宣武商业项目以及崇文望坛等项目价值提升，前景看好。随着北京 CBD 东扩计划的实施，首城国际中心作为受益项目之一，盈利空间提升。

### 3、报告期内公司总体经营情况

2009 年，公司贯彻落实“发展、融资、提高、风险、统一”的工作部署，积极应对外部市场环境的深刻变化，获得了长足的发展，实现了四项突破。一是世华水岸、公园 2008、世华诚合大厦、首城国际中心等产品品质稳步提升，楼盘销售创历史最好业绩，公司应对市场的能力得到锻炼和提升。二是新增二级土地储备 69.8 万平方米，创历史记录，公司持续发展的能力得到提高。三是转让城建中稷公司和五棵松公司股权，入股锦州银行，发行公司债券融资 9 亿元，启动了额度不超过 2.2 亿股的定向增发再融资，投融资力度空前加大，公司的投资整合和投资行为能力得到了提高。四是公司形成了多个业绩支撑平台，利润指标创历史新高。

公司社会影响力进一步提升，荣获“沪深房地产上市公司投资价值 TOP10”、“全国企业文化建设先进单位”、“北京市学习型组织先进单位”等荣誉称号。经“中国房地产 TOP10 研究组”评定，公司品牌价值升至 26.18 亿元。

截至报告期末，公司总资产 150.58 亿元，归属于母公司股东的权益 47.99 亿元。报告期内，公司实现营业收入 34.38 亿元，同比增长 36.68%，

营业利润 11.97 亿元，同比增长 170.16%，归属于母公司股东净利润 8.5 亿元，同比增长 160.60%。

公司主营业务突出，业务结构合理，协同效应显著，发展潜力较大。

### (1) 房地产开发板块

报告期内，通过销售项目抓回款、拓展项目抓落实、一级项目抓转化、二级项目抓开工等措施，房地产开发业务发展势头强劲，全年开复工面积 109.4 万平方米，其中新开 36.8 万平方米，竣工 25.3 万平方米。

公司深入研究房地产市场，准确把握房地产市场走势，采取了灵活的销售策略，逐步实现了楼盘旺销。全年共销售 34.9 万平方米，签约合同额 47.9 亿元；公司全年回款 50.1 亿元，其中，在售楼盘销售回款 49.2 亿元；结算面积 24.65 万平方米，2009 年在售楼盘实现营业收入 31.14 亿元。世华水岸作为北京市政府启动促进城市南部地区加快发展行动计划的受益楼盘，日益受到购房者的关注，销售势头良好。公园 2008 已清盘，总建筑面积达 230 万平方米的北苑家园实现了完美收官。首城国际中心以其优越的地理位置、较高的产品品质和性价比获得了市场的追捧，持续旺销。世华诚合大厦已清盘。

2009 年在售楼盘列表

序号	楼盘名称	签约面积 (万 m <sup>2</sup> )	签约合同额 (亿元)	回款 (亿元)	结算面积 (万 m <sup>2</sup> )	结算收入 (亿元)	剩余可售面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余结算面积 (万 m <sup>2</sup> )
1	世华水岸	8.5	11.6	11.8	11.83	15.99	8.7	0.49
2	公园 2008	10.8	10.8	10.6	5.89	5.84	0.2	6.5
3	世华诚合大厦	1.8	2.5	6.0	6.93	9.31	0	
4	首城国际中心	13.8	23.0	20.8			27.5	16.31
	合计	34.9	47.9	49.2	24.65	31.14	36.4	23.3

公司加强政策研究和市场研究，密切关注土地市场变化，抓住房地产市场回暖和政府加大土地供应的有利时机，参与了北京市和外埠城市多个项目的竞买，取得了北京宣武商业项目、北京房山长阳 4 号地和重庆西彭

项目的二级开发权。5 月份，公司以 1.346 亿元中标宣武商业项目，该项目规划建筑面积 1.8 万平方米。9 月份，公司以 15.1 亿元竞得了房山长阳 4 号地，该项目规划建筑面积 36.4 万平方米，其中，两限房 16 万平方米。11 月份，公司以 1.58 亿元取得了重庆西彭项目，该项目规划建筑面积 31.6 万平方米。公司除在北京地区加大项目拓展力度外，还对合肥、成都、武汉、天津、南京、福州等地项目进行了调研和跟踪，为开拓外埠市场、实现持续发展奠定了基础。

2009 年新增二级开发项目列表

序号	项目名称	地理位置	占地 (公顷)	规划建筑面 积(万 m <sup>2</sup> )	规划用途
1	房山长阳 4 号地	北京房山区 长阳镇	29	36.4	居住及配套
2	宣武商业项目	北京宣武区骡马市 大街南侧	0.7	1.8	商业
3	重庆西彭项目	重庆市九龙坡区 西彭镇	12.1	31.6	居住及配套
	合计		41.8	69.8	

公司的一级开发项目取得阶段性进展，为取得二级开发权奠定了基础。小营项目已完成征地结案等工作。望坛项目危改加一级开发的运作模式得到了北京市政府的批准。东坝项目处于控规调整阶段。动感花园项目征地协议已签订。

## 一级开发项目储备列表

序号	项目名称	项目位置	占地 (公顷)	规划建筑面 积(万 m <sup>2</sup> )	规划用途
1	小营项目	北京海淀区清河镇 小营地区	32.7	51.3	居住及配套
2	动感花园项目	北京朝阳区 来广营乡	10.6	12.4	居住及配套
3	望坛危改项目	北京崇文区永外地 区, 南二环外	46.6	98.6	居住及配套
4	东坝项目	北京朝阳区 东坝三岔河村南	8.1	14.0	居住
	<b>合 计</b>		<b>98.0</b>	<b>176.3</b>	

公司二级开发项目正在积极推进中。世华水岸、公园 2008 和世华诚合大厦已竣工。首城国际中心全部开工建设, 目前所有住宅项目已基本进入装修施工, 配套工程正在进行基础施工。北苑南区(含 3 万平方米的公共租赁住房)荣获 2009 年度“精瑞建筑规划设计优秀奖”, 已开工建设。来广营 4 号地项目正在进行设计方案优化及前期手续办理工作。为运作宣武办公楼项目, 成立了北京城建兴合房地产开发有限公司, 该项目设计方案已基本确定。为运作房山长阳项目, 正在注册北京城建兴泰房地产开发有限公司。重庆西彭项目已取得建设用地规划许可证, 正在进行方案报审。

## 二级开发项目储备列表

序号	项目名称	地理位置	占地 (公顷)	规划建筑 面积(万 m <sup>2</sup> )	规划用途
1	房山长阳 4 号地	北京市房山区 长阳镇	29	36.4	居住及配套
2	宣武区商业项目	北京市宣武区 骡马市大街南侧	0.7	1.8	商业
3	北苑南区项目	北京市朝阳区 北苑南区	10.1	20.9	居住及配套
4	来广营 4 号地项目	北京市朝阳区 清河营村	32.	30.7	居住及配套

5	重庆西彭项目	重庆市九龙坡区 西彭镇	12.1	31.6	居住及配套
	合 计		83.9	121.4	

## (2) 投资板块

为优化公司长期投资结构，提高投资收益，降低投资风险，公司本着“有进有退，深化管理”的原则，整合了对外投资。公司以 2.5 亿元的价格将城建中稷公司 40% 股权在产权交易所挂牌，2009 年年底，舟山绿城房地产开发有限公司摘牌，公司实现投资溢价 2.1 亿元，同时，收回 2.33 亿元借款本息；公司以 3.3 亿元的价格将五棵松公司 25% 股权在产权交易所挂牌，民航房地产公司已于 2010 年 1 月 12 日摘牌，实现投资溢价 1.8 亿元，转让城建中稷公司和五棵松公司股权，将为公司 2010 年贡献利润。完成了收购重庆地产公司股权工作，为更好地开拓重庆市场奠定了基础。公司出资 2.6 亿元认购锦州银行 1.3 亿股新发行股票，持有锦州银行 4.68% 的股份，为锦州银行第四大股东。

国信证券公司为进一步提升行业地位，IPO 工作有序推进。随着创业板的推出，中科招商投资的项目有了退出变现渠道，发展前景看好，其中，钢研高纳已在创业板上市。国奥公司组织了奥运村业主入住，为实现投资收益创造了条件，同时，国奥公司管理体制实现了从以项目建设为主体到以开发经营为主体的转变。

## (3) 环保板块

南昌青山湖污水处理厂扩建工程已于 9 月份完成，日污水处理规模达到 50 万 m<sup>3</sup>。绩溪污水处理厂上半年正式运营，产生效益。大城和宁国污水处理厂已竣工。巢湖污水处理厂正在建设。此外，环保公司还通过多种方式积极拓展项目。

## 环保公司投资污水处理厂列表

序号	污水处理厂名称	股权比例 (%)	设计规模 (万m <sup>3</sup> /日)	一期工程设计规模 (万m <sup>3</sup> /日)	特许经营期 (年)
1	江西南昌青山湖污水处理厂	20	100	50 (扩建后)	20
2	安徽绩溪污水处理厂	100	4	1.5	30
3	安徽宁国污水处理厂	100	8	4	30
4	安徽巢湖污水处理厂	100	2	1	30
5	河北大城污水处理厂	100	4	1.5	25
	合计		118	58	

## (4) 物业经营板块

公司目前持有经营性物业建筑面积约 10 万平方米，全年租金收入 4281 万元，经营性物业在不断增加。

## (5) 其他方面

公司于 9 月份成功发行了 9 亿元公司债券，票面利率 6.8%，期限 7 年。本次公司债券的发行，拓宽了融资渠道，改善了公司负债结构。

公司董事会和股东大会已审议通过定向增发方案，额度为不超过 2.2 亿股，申报材料已上报中国证券监督管理委员会。

公司通过坚持产品后评估制度、定期参观考察优秀楼盘制度、加大培训力度等措施，加强业务系统能力建设，提高产品研发能力，培养专家型、权威型企业领导人员队伍，提高管理团队的整体素质和能力。同时，立足发展，防范市场风险，努力实现股东、员工和客户的价值统一。

## 4、报告期内分项经营情况

(1) 主营业务范围：房地产开发、销售。

## A、主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
行业						
房地产	343,535.19	200,637.73	41.6	36.57	38.31	减少 0.73 个百分点

污水处理	275.09	117.33	57.35	上年度没有该项收入		
<b>合计</b>	<b>343,810.29</b>	<b>200,071.32</b>	<b>41.81</b>	<b>36.68</b>	<b>37.88</b>	<b>减少 0.51 个百分点</b>
产品						
商品房销售	336,547.40	197,531.19	41.31	37.02	38.31	减少 0.55 个百分点
房屋租赁	6,987.79	3,106.54	55.54	17.8	38.33	减少 6.6 个百分点
污水处理	275.09	117.33	57.35	上年度没有该项收入		
<b>合计</b>	<b>343,810.29</b>	<b>200,071.32</b>	<b>41.81</b>	<b>36.68</b>	<b>37.88</b>	<b>减少 0.51 个百分点</b>

## B、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京	339,684.96	39.09
重庆	3,850.24	-47.43
安徽	275.09	
<b>合计</b>	<b>343,810.28</b>	

公司的房地产业务目前主要分布于北京、重庆等地区，污水处理业务主要分布在安徽地区。

### （2）主要供应商、客户情况

报告期内，公司前五名供应商合计采购金额 6,518.80 万元，占全年采购金额的 21.99%。

报告期内，公司前五名客户合计的销售额 21,803.27 万元，占全年销售金额的 12.07%。

## (3) 报告期资产构成同比变动情况

单位：万元

项目	2009 年		2008 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	1,505,827.36	100.00	1,073,161.39	100.00		留存收益增加
货币资金	194,105.37	12.89	123,279.67	11.49	1.63	正常经营变化
应收款项	73,817.58	4.90	37,857.10	3.53	1.26	正常经营变化
投资性房地产	37,268.22	2.47	34,610.91	3.23	-0.71	正常经营变化
存货	848,000.05	56.31	623,255.27	58.08	-2.40	正常经营变化
可供出售金融资产	58,000.00	3.85				代售长期股权投资转入
长期股权投资	120,346.17	7.99	109,471.25	10.20	-2.06	正常经营变化
固定资产	6,335.18	0.42	6,397.16	0.60	-0.17	正常经营变化
短期借款	40,000.00	2.66	50,000.00	4.66	-1.96	偿还银行借款
长期借款	192,000.00	12.75	260,000.00	24.23	-11.25	偿还银行借款
应付债券	138,090.91	9.17	48,797.94	4.55	4.78	发行 9 亿债券

## (4) 报告期部分损益项目同比变动情况

单位：万元

项目	2009 年	2008 年	变动金额	变动原因
营业费用	8,072.06	3,933.00	4,139.06	销售代理费增加
管理费用	15,654.06	13,862.56	1,791.50	公司业务规模扩展
财务费用	-2,738.88	1,939.67	-4,678.55	借款减少
所得税	29,263.01	10,342.41	18,920.60	损益变化

## (5) 报告期现金流量表数据同比变动情况

单位：万元

项目	2009 年	2008 年	变动金额	变动原因
经营活动产生的现金净增加额	170,472	-19,291	189,763	销售回款增加
投资活动产生的现金净增加额	-29,683	-20,480	-9,203	投资增加
筹资活动产生的现金净增加额	-69,963	26,611	-96,574	偿还借款
现金及现金等价物的净增加额	70,826	-13,159	83,985	销售回款增加

## (6) 公司主要控股子公司经营情况和业绩分析

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	资产规模	净利润
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	花市枣苑	3,000.00	33,621	6,580
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发经营	动感花园	1,000.00	13,657	-152
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	65,000.00	278,837	37,979
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	2,980.00	60,417	-310
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	广渠路 36 号地	10,000.00	467,868	-2,361
重庆尚源地产有限公司	房地产开发经营		10,000.00	13,831	3,076
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	东坝、望坛	20,000.00	467,868	-2,361
北京城建中地房地产经纪有限公司	房地产经纪业务	房地产经纪	100.00	110	-31
北京城建纵横文化传媒有限公司	广告代理业	广告	100.00	6	-1
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	5,000.00	203,433	-6,853
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	10,000.00	16,066	334
北京城建兴合房地产开发有限公司	房地产开发经营	骡马市大街	5,000.00	18,789	-11
北京城建兴达投资开发有限公司	房地产开发经营	北七家	1,000.00	1,000	0
北京城建重庆地产有限公司	房地产开发经营	西彭	2,000.00	27,402	1,389

## 5、经营中的问题与困难

(1) 为适应公司快速发展的要求，亟需加大融资力度，提供资金支持。

(2) 为提高公司的市场竞争力，公司做产品的能力需全面提升，精细化管理程度有待进一步提高。

## 6、股份公司 2010 年经营规划

2010 年，公司以科学发展观为指导，以制定和实施公司发展战略为契机，围绕推动公司持续、健康、快速发展这个中心，紧紧抓住“融资、拿地、做产品”三个关键环节，以打造和培育具有公司特色的“投融资管理、土地拓展管理、品牌管理、内部管控”四个方面的管理模式为保障，实现地产开发高效化，实现股东、员工和客户价值的统一。计划开复工面积 153.7 万平方米，其中新开 69.6 万平方米。实现销售回款 50 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较快增长。

加快项目运作速度，做强做大房地产板块。宣武商业项目二季度开工，力争年底达到结构封顶。来广营 4 号地项目年内新开 26 万平方米。长阳 4 号地项目新开 18 万平方米。重庆西彭项目年内新开工 22 万平方米。北苑南区全部开工，年底部分实现结构封顶。首城国际中心年底除 A 区商业外全部竣工。加快小营、动感花园、东坝等项目一级开发进度，尽快入市并努力取得二级开发权。积极争取政策，力争年内启动实施望坛项目拆迁。抓住政府统筹城乡区域协调发展的机遇，介入小城镇开发和新城建设，在全国有潜力的二、三线城市布局，在跨区域发展方面迈出更大步伐，努力实现低成本扩张。

以提高投资收益为重点，做精投资板块。上半年完成城建中稷公司和五棵松公司股权转让，收回投资，实现收益。密切关注国信证券公司等 IPO 进展，以及中科招商公司投资的项目在创业板上市情况。针对投资企业将成为上市公司或准上市公司的状况，公司将完善投资管理模式，组建专业化团队，加大证券市场研究力度，加强对公司持有其股票或股权的管理，确保公司收益。

积极稳妥地发展环保板块。做好绩溪污水处理厂运营工作，大城、宁国、巢湖污水处理厂上半年投入运营。在做好 BOT 项目建设的同时，要积

极采取 TOT 即收购-运营-转让的方式,联合德国柏林水务公司开展业务拓展,通过并购迅速扩大环保公司的水务市场份额。

培育物业经营板块。整合公司现有经营性物业资源,完善公司经营性物业管理模式,提高效益,提升管理水平。稳步增加物业持有规模,逐步将物业经营培育成公司新的利润增长点,为公司业绩的持续稳定增长创造条件。

进一步拓宽融资渠道,为公司发展提供资金保障。一是全力以赴,年内完成定向增发工作,实现再融资目标。二是加大世华水岸、首城国际中心、北苑南区等楼盘销售力度,实现资金回笼。三是加快北苑南区、来广营 4 号地、长阳 4 号地、宣武商业项目等前期手续办理速度,为实现开发项目贷款创造条件。四是与国内外知名的基金、信托公司等机构建立联盟,引入资金、技术、管理等资源,解决开发项目前期资金问题,提高项目开发能力和经营性物业运营能力。

通过管理模式以及体制和机制的创新,最大限度地把员工的潜能发挥出来,把人力资源的价值体现出来,把企业的活力激发出来,形成推动公司持续、健康、快速发展的强大动力。

以提高公司做产品的能力为重点,实现精细化管理。逐步形成产品的系列化,落实企业的社会责任,突出节能、环保、低碳等产品特色,提高产品的科技含量,着力提高产品品质。坚持产品后评估制度。完善公司的内控制度。加强产品品牌和企业品牌建设。

追求股东、员工和客户价值统一,努力为股东创造丰厚回报,为员工搭建发展平台,为客户创造更大价值,为政府缴纳更多税收,让利益相关者共享公司发展成果,让企业的社会责任更加彰显。

## 7、未来发展风险因素以及采取的对策和措施

(1) 政策风险。针对一些城市商品房价格涨幅较大等问题,政府近期密集出台了一系列调控房地产市场的政策,尤其强调通过加大中低价房供应来稳定房价,解决民生问题。此举从中长期来看,有利于房地产业的

健康平稳发展，但短期可能对商品房的销售带来一定的影响。为承担更大的社会责任，公司将顺应政策导向的变化，积极参与保障性住房建设。

(2) 市场风险。随着房地产企业获取土地资源和融资门槛的提高，以及房地产市场的日趋成熟，房地产业的市场集中度将不断提高，房地产企业之间的竞争加剧。房地产业在经过 2009 年高速发展后，短期内存在一定的不确定性。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，积极稳妥地发展环保板块，培育物业经营板块，形成多个业绩支持平台，提高抗风险能力。二是除巩固北京、重庆等市场外，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，提高公司品牌的影响力。三是以制定和实施公司发展战略为契机，创新体制和机制，提高公司做产品的能力，实现精细化管理，提高管理团队的素质和能力，提高公司的市场竞争力。四是积极介入小城镇开发和新城建设，寻求低成本扩张。

(3) 财务风险。资金实力成为房地产企业的生存和发展的关键因素。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。一是加大楼盘销售力度，根据市场状况采取灵活的销售策略，最大限度地增加现金流。二是加快开发项目运作速度和质量，盘活存量资产，提高资产变现速度和周转速度。三是通过定向增发实现再融资，降低间接融资的比重，将资产负债率控制在合理范围。四是加强预算管理和资金管理，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。五是积极探索信托、房地产信托投资基金等新的融资方式。

## 8、公司对资金需求、使用计划及来源情况

公司 2010 年主要资金来源为非公开发行不超过 2.2 亿股的定向增发股权融资和房屋销售回款。非公开发行股权融资安排如下：

资本支出承诺	合同安排	时间安排	融资方式	资金来源安排 (万元)	资金成本及使用 说明
北苑南区项目	无	预计 2010 年 下半年	股权融资 (非公开发行)	60,000	无
房山长阳 4 号地项目				70,000	
重庆西彭项目				60,000	
北京望坛危改及 土地一级开发项目				130,000	
合计				320,000	

## 二、公司投资情况

报告期内公司投资额为 9,956.60 万元，比上年减少 17,893.40 万元，减少的比例为 64.25%。

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，报告期内公司增资 2200 万元，占该公司 55% 股权。
北京城建兴合房地产开发有限公司	房地产	100	注册资本 5000 万元，报告期内公司出资 5000 万元投资设立该公司，占该公司 100% 股权。
北京城建重庆地产有限公司	房地产	100	注册资本 2000 万元，公司出资 2126.66 万元收购该公司 100% 股权，报告期内实际支付 1756.6 万元。
北京城建兴达投资开发有限公司	房地产	100	注册资本 1000 万元，报告期内公司出资 1000 万元投资设立该公司，占该公司 100% 股权。

### 1、募集资金使用情况

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金净额为 116,902.26 万元，已累计使用 118,205.66 万元(含同期利息)，其中 2009 年使用 36,716.86 万元。截至报告期末，募集资金已全部投入。

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 10000 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。2009 年 6 月 23 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 2009 年 6 月 23 日召开三届 39 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 2009 年 7 月 1 日起至 2009 年 9 月 30 日止，到期归还募集资金专用帐户。2009 年 9 月 25 日，公司已将上述暂时使用的闲置募集资金按期归还。

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。

## 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	45,000.00	否	45,848.16	5,563	报告期内本项目尚未取得收益	否	是
世华水岸项目	50,000.00	否	50,455.24	15,416.25	报告期内本项目取得收益 3,5140.06 万元。	是	是
补充流动资金	21,902.26	否	21,902.26	0	0	是	是
合计	116,902.26	/	118,205.66	20,979.25		/	/

### (1) 小营土地一级开发项目

项目拟投入募集资金 45,000 万元，实际投入 45,848.16 万元，已完成全部投入。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，项目的前期拆迁工作进展缓慢，为推进项目尽快完成，公司重新调整了拆迁方案并获政府相关部门的批准，目前项目拆迁工作进展顺利。

### (2) 世华水岸项目

项目拟投入募集资金 50,000 万元，实际投入 50,455.24 万元，已完成全部投入。截至报告期末，项目已产生收益 35,140.06 万元。

### (3) 补充流动资金

项目拟投入募集资金 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

公司投资 681,804 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 82 亿元。

(2) 花市枣苑

公司投资 249,438 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，截至报告期末已累计取得销售收入 27 亿元。

(3) 尚源·印象

公司投资 7,936 万元投资该项目，该项目已经办理结算，截至报告期末已累计实现收益 0.58 亿元。

(4) 首城国际中心（原广渠路 36 号地）

公司投资 392,142 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

公司投资 12,278 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

公司投资 47,142 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 13,237 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(8) 望坛

公司投资 952 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 197,862 万元投资该项目，项目尚处于开发前期准备阶段。

(10) 尚源熙城（原西彭）

公司投资 16,436 万元投资该项目，项目尚处于前期开发阶段。

(11) 骡马市大街南侧商业

公司投资 13,912 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

2009 年董事会会议召开了 15 次，具体情况如下：

(1) 2009 年 1 月 22 日，公司召开了第三届董事会第三十五次会议，会议审议通过了关于聘用公司 2008 年度审计机构的议案、关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 1 月 23 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(2) 2009 年 4 月 21 日，公司召开了第三届董事会第三十六次会议，会议审议通过了 2008 年年度报告及摘要、2008 年财务决算报告、2008 年利润分配方案、公司内控制度自我评估报告、公司履行社会责任的报告、2008 年董事会工作报告、2008 年总经理工作报告、2009 年企业经营计划、关于修改公司章程的议案、关于修改《董事会审计委员会工作规程》的议案、关于参加宣武区骡马市大街南侧商业项目投标的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 4 月 22 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(3) 2009 年 4 月 28 日，公司召开了第三届董事会第三十七次会议，会议审议通过了 2009 年第一季度报告、关于公司向北京银行金运支行申请捌亿元授信的议案。有关决议公告刊登于《中国证券报》、《上海证券报》。

(4) 2009 年 6 月 9 日，公司召开了第三届董事会第三十八次会议，会议审议通过了关于参加大兴康庄居住项目（四期）、新城北区 2 号地竞买的议案、关于设立北京城建兴合房地产开发有限公司的议案、关于董事会换届选举的议案、关于召开 2008 年年度股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 6 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(5) 2009 年 6 月 23 日，公司召开了第三届董事会第三十九次会议，会议审议通过了关于继续运用部分闲置募集资金补充公司流动资金的议

案、关于公司为宁国市城建污水处理有限公司银行借款提供担保的议案、关于参加水源九厂东侧项目竞买的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 6 月 24 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(6) 2009 年 6 月 30 日，公司召开了第四届董事会第一次会议，会议审议通过了关于选举刘龙华为公司第四届董事会董事长的议案、关于选举徐贱云为公司第四届董事会副董事长的议案、关于聘任陈代华为公司总经理的议案、关于聘任张财广为公司董事会秘书的议案、关于聘任李威为公司董事会证券事务代表的议案、关于第四届董事会专门委员会人员组成的议案、关于聘任公司副总经理及其他高级管理人员的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 7 月 1 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(7) 2009 年 7 月 20 日，公司召开了第四届董事会第二次会议，会议审议通过了关于收购北京城建重庆地产有限公司股权的议案、关于公司向浦发银行北京三里屯支行申请贰亿元借款和壹亿元按揭额度的议案、关于聘用公司 2009 年度审计机构的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 7 月 21 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(8) 2009 年 7 月 29 日，公司召开了第四届董事会第三次会议，会议审议通过了关于公司向深圳发展银行北京神华支行申请叁亿元借款的议案。

(9) 2009 年 8 月 6 日，公司召开了第四届董事会第四次会议，会议审议通过了公司 2009 年半年度报告及其摘要。有关决议公告刊登于《中国证券报》、《上海证券报》。

(10) 2009 年 9 月 3 日，公司召开了第四届董事会第五次会议，会议审议通过了关于参加安立路西侧居住项目竞买的议案、关于参加房山区长阳镇起步区 1 号地、5 号地项目竞买的议案。

(11) 2009 年 9 月 28 日，公司召开了第四届董事会第六次会议，会议审议通过了关于参加房山区长阳镇起步区 4 号地项目竞买的议案、关于参加通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块居住项目竞买的议案。

(12) 2009 年 10 月 29 日，公司召开了第四届董事会第七次会议，会议审议通过了公司 2009 年第三季度报告、关于设立北京城建兴达房地产开发有限公司的议案、关于北京城建兴业置地有限公司开发建设崇文永外望坛危改项目的议案、关于转让北京五棵松体育中心有限公司股权的议案、关于转让北京城建中稷实业发展有限公司股权的议案、关于拟投资参股锦州银行股份有限公司的议案、关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 10 月 30 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(13) 2009 年 11 月 10 日，公司召开了第四届董事会第八次会议，会议审议通过了关于参加重庆市九龙坡区西彭项目竞买的议案、关于高级管理人员 2008 年度薪酬考核的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 11 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(14) 2009 年 11 月 24 日，公司召开了第四届董事会第九次会议，会议审议通过了关于公司前次募集资金使用情况专项说明的议案、关于公司符合非公开发行股票条件的议案、关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案、关于北京城建集团有限责任公司与公司签订非公开发行附条件生效的股份认购合同的议案、关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性报告的议案、关于本次非公开发行股票预案的议案、关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案、关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 11 月 26 日《中国证券报》、《上海证券报》。

(15) 2009 年 12 月 29 日，公司召开了第四届董事会第十次会议，会议审议通过了关于陈代华不再担任公司总经理的议案、关于聘任李文先生为公司总经理的议案、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、关于修订《募集资金管理办法》的议案、关于设立合作公司投资开发成都双流项目的议案。有关决议公告刊登于 2009 年 12 月 30 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) 根据 2009 年第一次临时股东大会决议，公司聘用信永中和会计师事务所为 2008 年度审计机构，托管了北京新城顺城投资开发有限公司股权，签订了托管协议。

(2) 根据 2008 年年度股东大会决议，公司修改了《公司章程》，实施了 2008 年利润分配、于 2009 年 8 月向股东派发了红利。

(3) 根据 2009 年第二次临时股东大会决议，公司聘用信永中和会计师事务所为 2009 年度审计机构，组织实施了转让五棵松文化体育中心有限公司股权和北京城建中稷实业发展有限公司股权的工作，经在北京产权交易所挂牌转让，已与两家受让方分别签署了《产权交易合同》。

(4) 根据 2009 年第三次临时股东大会决议，公司已向中国证监会报送非公开发行股票申请材料。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司第四届董事会下设的审计委员会由两名独立董事和一名外部董事组成，其中独立董事担任审计委员会主任。

报告期内，公司修订了《审计委员会工作规程》。审计委员会根据工作规程，积极开展工作，在年报审计期间，审计委员会与年审注册会计师召开了多次沟通会，对年报相关问题进行了充分沟通，并督促年审注册会计师严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成。审计委员会对 2009 年度审计工作总结如下：

### (1) 制定审计工作安排

会计师事务所进场审计前，公司制定了 2009 年度报告编制工作计划，经审计委员会和会计师事务所协商，共同确定了公司 2009 年审计工作安排。

### (2) 审计过程

2010 年 1 月 11 日--3 月 20 日，会计师事务所共派出 13 人，分 3 个项目小组对公司总部和各子公司全面开展审计工作。

2010 年 1 月 20 日，公司审计委员会与会计师事务所进行了沟通，审计委员会提出了 2009 年度审计工作需关注的 7 个方面，并与会计师事务所就相关问题进行了充分讨论。

在审计期间，会计师事务所对收入与成本的确认、存货的确认、应交税费的确认、往来款的清理及认定、关联方关系及其交易的确认与核对、大额对外投资等重大资本运作实现的处理及诉讼、担保、抵押等事项进行了重点审计。

2010 年 3 月 17 日，会计师事务所按照总体审计安排出具了初审意见，审计委员会与会计师事务所就审计过程中发现的问题进行了沟通。审计委员会在审阅了财务会计报表后出具了书面审阅意见，同意将审阅后的财务会计报表提交董事会审核。同时，要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2009 年度报告。

2010 年 3 月 24 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告及相关报告。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

提名与薪酬委员会对 2008 年年度公司高级管理人员的薪酬进行了考核，认为公司高级管理人员 2008 年度在公司治理和经营管理各项工作中，勤勉尽责地完成了各项工作，2008 年度薪酬严格参考了公司业绩考核指标，并根据规定发放了相关薪酬。

#### 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(%)
2006 年	3,705	10,765	34.42
2007 年	7,410	26,488	27.97
2008 年	3,705	31,616	11.72

## 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，公司 2009 年母公司实现净利润 542,478,882.20 元，加上年初未分配利润 335,041,252.35 元，减去本年分配现金股利 37,050,000.00 元，减去按照《公司章程》规定以净利润 10% 计提法定盈余公积金 54,247,888.22 元，年末可供股东分配的利润合计 786,222,246.33 元。本年度拟以总股数 74,100 万股为基数，每 10 股分派现金股利 1 元（含税），预计支付红利 7,410 万元。

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日母公司资本公积 2,201,750,609.10 元，其中股本溢价 1,546,621,263.08 元，公司拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 74,100 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 14,820 万股，转增后公司总股本增加到 88,920 万股，母公司资本公积减至 2,053,550,609.10 元。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

2009 年监事会按照法律法规和公司章程的有关规定，依法履行职责，认真开展工作。监事会共召开六次会议，并列席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，提出了建设性意见和建议。

1、2009 年 4 月 20 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第三届监事会第十三次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2008 年年度报告和 2008 年监事会工作报告。

2、2009 年 4 月 28 日，公司以通讯方式召开了第三届监事会第十四次会议。会议审议通过了公司 2009 年第一季度报告。

3、2009 年 6 月 9 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第三届监事会第十五次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了关于监事会换届选举的议案。

4、2009 年 6 月 30 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第四届监事会第一次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了关于选举胡美行为公司第四届监事会主席的议案。

5、2009 年 8 月 6 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第四届监事会第二次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2009 年半年度报告及其摘要。

6、2009 年 10 月 29 日，公司以现场方式在公司六楼会议室召开了第四届监事会第三次会议，会议由监事会主席胡美行主持。会议审议通过了公司 2009 年第三季度报告。

### 二、监事会对公司 2009 年年度工作的意见

1、2009 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 2009 年公司的财务状况，认为公司出具的财务报告符合公司实际，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、报告期内，公司严格遵守募集资金使用审批程序，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。

4、报告期内，公司收购了北京城建重庆地产有限公司股权 100%股权，并拟非公开发行不超过 22,000 万股 A 股新股，其中公司控股股东北京城建集团有限责任公司以现金认购不低于本次非公开发行股份中的 1,000 万股，涉及关联交易，交易公平，未发现损害公司及非关联股东利益的行为。

5、报告期内，公司转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司和北京城建中稷实业发展有限公司的股权、投资参股锦州银行股份有限公司，交易价格公允，未发现内幕交易，未发现损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

## 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。截至报告期末，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。为尽快收回该项欠款，经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，同意强佑公司以位于海淀区清河镇强佑清河新城 2 号楼 202 号商业用房折抵该项欠款。

### 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) 依据 2009 年 7 月 20 日第四届董事会第二次会议决议，本公司与北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司签订股权

转让协议，出资 2,020.33 万元和 106.33 万元分别收购其持有的重庆地产公司 95%、5% 股权。2009 年 8 月 21 日，重庆地产公司已完成工商变更手续，并取得换发的营业执照。2009 年 9 月 1 日及 9 月 3 日，本公司分别向北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司支付股权转让款 1,616.26 万元（总价款的 80%）和 106.33 万元。本次股权转让价值参照以 2008 年 12 月 31 日为基准日、中天华资评报字（2009）第 1002 号《资产评估报告书》评估价值确定。

## 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）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 16,365.22 万元。按照合同约定，尚有 5,005 万元未收回，全部为已到期欠付款，公司将于收讫全部房款后再行办理产权过户手续。

## 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	756.95	756.95	2.55	按实际完成工程量现金结算	756.95
北京华恒置地房地产经纪有限公司	为公司所开发的项目提供销售代理	公开市标价格	1,400.00	1,400.00	50	按合同结算	1,400.00
北京城建置业有限公司	为公司提供广告服务	公开市标价格	105	105	16.2	按合同结算	105
北京城建房地产开发有限公司	租赁城建开发大厦地下室,地上第3层、第5-9层	市场价格	875.58	875.58	66.46	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	受托管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司股权	协商价格	161.61	161.61	100	现金结算	161.61
北京城承物业管理有限责任公司	出租海淀区丹棱街16号海兴大厦C座	市场价格	34.02	34.02	0.49	现金结算	34.02
北京腾宇拆迁有限责任公司	出租海淀区丹棱街16号海兴大厦C座	市场价格	37.45	37.45	0.54	现金结算	37.45
北京华恒置地房地产经纪有限公司	出租北京市朝阳区北苑家园望春园20号楼部分房屋	市场价格	10.95	10.95	0.16	现金结算	10.95

公司曾于2005年9月向关联方北京市东湖房地产公司(经改制更名为北京城建房地产开发有限公司)销售富海中心2号楼14、15、16层及转让地下一层餐厅使用权,交易总价为8747.42万元。截至2009年7月31日,开发公司已累计支付公司购房款3174.46万元,欠付房款5572.96万元。为此,公司与开发公司于2009年7月31日签订《退房协议》,解除双方于2005年12月31日签订的销售合同。鉴于开发公司所购买的富海中心房产的市场价值在近三年已有较大幅度的上涨,同时参考此期间租金情况,由公司退款给开发公司,并承担开发公司使用富海中心商品房及餐厅截至2008年12月31日期间的物业费,开发公司向公司支付补偿金1103.44万元(依欠付房款金额及当期三年期人民币贷款基准利率计算),

同时商品房及餐厅全部权益由公司收回，截至报告期末，该款项已经全部收回。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司	母公司的全资子公司	收购股权	收购北京城建重庆地产有限公司100%股权	市场价格	367.21	2,126.66	2,126.66	现金结算	1,388.79

依据 2009 年 7 月 20 日第四届董事会第二次会议决议，本公司与北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司签订股权转让协议，出资 2,020.33 万元和 106.33 万元分别收购其持有的重庆地产公司 95%、5% 股权。2009 年 8 月 21 日，重庆地产公司已完成工商变更手续，并取得换发的营业执照。2009 年 9 月 1 日及 9 月 3 日，本公司分别向北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司支付股权转让款 1,616.26 万元（总价款的 80%）和 106.33 万元。本次股权转让价值参照以 2008 年 12 月 31 日为基准日、中天华资评报字（2009）第 1002 号《资产评估报告书》评估价值确定。收购完成日，重庆地产净资产账面价值为 367.21 万元。

## 3、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			20,620.43	
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			63.72	1,263.72
<b>合计</b>	<b>/</b>			<b>20,684.15</b>	<b>1,263.72</b>

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

**关联债权债务形成原因：**

(1) 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。截至报告期末,公司已全部归还。

(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 63.72 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 3 亿元,本期偿还利息 620.43 万元,已经清偿全部借款本息;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。

#### **关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响:**

将导致公司财务费用的发生。

### **四、托管情况**

北京城建集团有限公司将北京城建房地产开发有限公司 100% 股权托管的期限为 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 2009 年托管收益 161.61 万元。

2008 年 12 月 31 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新城顺城投资开发有限公司,期限三年,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建房地产开发公司经审计的销售收入的 0.20% 收取托管费用。由于北京新城顺城投资开发有限公司本年度销售收入为零,本公司本年度未计提应收取的托管费用。

### **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**

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	2,000
报告期末对子公司担保余额合计	2,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	2,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	0.47

根据第三届董事会第三十九次会议决议，公司为全资子公司宁国市城建污水处理有限公司银行借款 2000 万元提供借款担保。

## 八、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 九、其他重大合同

1、2009 年 6 月 19 日，公司与北京市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同，项目名称宣武区骡马市大街南侧商业，受让宗地面积 6294.86 平方米，合同金额 13460 万元。截至报告期末，合同价款已支付完毕。

2、2009 年 11 月 13 日，公司与北京市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同，项目名称房山区长阳镇起步区 4 号地，受让宗地面积 195171.21 平方米，合同金额 87939.8 万元。截至报告期末，合同价款已支付完毕。

3、2009 年 10 月 30 日，公司与北京市土地整理储备中心房山分中心签订了土地开发补偿合同，土地开发补偿费 63060.2 万元。截至报告期末，已支付 50448.16 万元。

4、2009 年 11 月 18 日，重庆西彭项目摘牌，北京城建重庆地产有限公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订国有建设用地使用权出让合同，受让宗地面积 121313 平方米，合同金额 15757 万元。截至报告期末，价款已支付完毕。

5、2007 年 2 月 28 日，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 7757.6 万元。北京城建兴业置地有限公司已支付给北京中合信房地产开发有限公司前期工作补偿款 6757.6 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。

## 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时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。

城建集团严格履行股改承诺，2007 年 2 月 9 日第一次安排有限售条件的流通股 3000 万股上市流通，2008 年 2 月 13 日第二次安排有限售条件的流通股 3000 万股上市流通，2009 年 2 月 9 日第三次安排有限售条件的流通股 33,150 万股上市流通。至此城建集团股改限售股份全部上市流通。截止报告期末，城建集团累计出售股份 38,065,887 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。

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。

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 10 万股，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

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。截止 2009 年 3 月 24 日，城建集团增持本公司股份和承诺期限届满，城建集团通过二级市场买入方式实际增持本公司股份 10 万股，增持期间未减持其所持本公司股份。

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，拟支付其 2009 年度审计工作的费用共约 85 万元。截至本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 2 年审计服务。

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

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

## 十三、其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 1、持有非上市金融企业股权情况

单位：万元、万股

所持对象名称	最初投资金额	持有数量	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	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	3,430	长期股权投资	股权认购

### 2、其他重大事项的说明

(1) 2009 年 11 月 16 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了公司转让所持北京城建中稷实业发展有限公司（简称城建中稷）40% 股权的议案。公司按照有关规定，在北京产权交易所挂牌转让城建中稷 40% 股权，最终确定受让方为舟山绿城房地产开发有限公司。2010 年 1 月

6 日，公司与舟山绿城房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，股权转让价格为 25,000 万元。舟山绿城房地产开发有限公司并代城建中稷向公司偿还借款本金 2,000 万元，并委托城建中稷（浙江）实业发展有限公司代城建中稷向公司偿还借款本金及利息共计 21,345.78 万元。公司初始投资额为 4,000 万元，股权投资溢价 21,000 万元，目前已收到全部股权转让款及借款本息，并完成工商变更登记手续。

(2) 2009 年 11 月 16 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了公司转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司（简称五棵松公司）25% 股权的议案。公司按照有关规定，在北京产权交易所挂牌转让所持五棵松公司 25% 股权，最终确定受让方为民航房地产开发有限公司。2010 年 1 月 18 日，公司与民航房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，股权转让价为 33,000 万元。公司初始投资额为 15,000 万元，股权投资溢价 18,000 万元。按照合同约定，该项股权转让款分两期支付，首笔支付总价款的 70%，2010 年 4 月 30 日前支付剩余的 30%，全部股权转让款支付完成后公司再进行工商变更手续。

(3) 北京城建投资发展股份有限公司于 2010 年 3 月 4 日召开四届十三次董事会通过关于收购北京世纪鸿城置业有限公司[注册资本 5000 万元，净资产评估值为 90,345.64 万元(相关资产评估报告尚需取得北京市国资委核准)，下称：世纪鸿城]股权的议案：公司拟收购北京中鸿房地产开发有限公司所持世纪鸿城 45% 股权及其相应债权，总价款为 132,624 万元，其中股权转让款为 43,613.92 万元，债权为 89,010.08 万元。此次股权收购后，公司持有世纪鸿城 100% 股权。

## 十四、信息披露索引

事 项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京城建投资发展股份有限公司第三届董事会第三十四次会议决议公告	《中国证券报》C10 《上海证券报》C10	2009年1月6日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》C10 《上海证券报》C10	2009年1月6日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2008年度业绩预增公告	《中国证券报》B02 《上海证券报》C10	2009年1月15日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第三届董事会第三十五次会议决议公告	《中国证券报》D039 《上海证券报》C5	2009年1月23日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2009年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》D039 《上海证券报》C5	2009年1月23日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司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》B06 《上海证券报》B3	2009年2月4日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于发行公司债券申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告	《中国证券报》C002 《上海证券报》14	2009年2月7日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》C14	2009年2月11日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2008年度业绩预告修正公告	《中国证券报》C002 《上海证券报》113	2009年4月18日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第三届董事会第三十六次会议决议公告	《中国证券报》D076 《上海证券报》C82	2009年4月22日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第三届监事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》D076 《上海证券报》C82	2009年4月22日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年第一季度报告	《中国证券报》D019 《上海证券报》C84	2009年4月30日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于中标北京市宣武区骡马市大街南侧商业项目用地的公告	《中国证券报》C011 《上海证券报》14	2009年5月16日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第三届董事会第三十八次会议决议公告	《中国证券报》D007 《上海证券报》C14	2009年6月10日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第三届监事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》D007 《上海证券报》C14	2009年6月10日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2008年年度股东大会的通知	《中国证券报》D007 《上海证券报》C14	2009年6月10日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》C014 《上海证券报》15	2009年6月20日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第三届董事会第三十九次会议决议公告	《中国证券报》D008 《上海证券报》C14	2009年6月24日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司为宁国市城建污水处理有限公司银行借款提供担保的公告	《中国证券报》D008 《上海证券报》D16	2009年6月24日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2008年年度股东大会决议公告	《中国证券报》D010 《上海证券报》C15	2009年7月1日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第一次会	《中国证券报》D010	2009年7月1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
议决议公告	《上海证券报》C15		
北京城建投资发展股份有限公司第四届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》D010 《上海证券报》C15	2009 年 7 月 1 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于选举第四届监事会职工监事的公告	《中国证券报》D010 《上海证券报》C15	2009 年 7 月 1 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》D003 《上海证券报》C4	2009 年 7 月 21 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》D003 《上海证券报》C4	2009 年 7 月 21 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2009 年半年度报告摘要	《中国证券报》D054 《上海证券报》15	2009 年 8 月 8 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于解除关联销售合同的公告	《中国证券报》D054 《上海证券报》15	2009 年 8 月 8 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2008 年度分红派息实施公告	《中国证券报》D007 《上海证券报》C23	2009 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《中国证券报》B05 《上海证券报》C87	2009 年 8 月 20 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于股份持有人出售股份情况的公告	《中国证券报》A18 《上海证券报》B18	2009 年 9 月 16 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”募集说明书	《上海证券报》B6	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”募集说明书摘要	《上海证券报》B6	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”网上路演公告	《上海证券报》B6	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”发行公告	《上海证券报》B6	2009 年 9 月 24 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”票面利率公告	《上海证券报》27	2009 年 9 月 28 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”发行结果公告	《上海证券报》15	2009 年 10 月 9 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于竞得北京市房山区长阳镇起步区 4 号地项目的公告	《中国证券报》C011 《上海证券报》22	2009 年 10 月 10 日	www.sse.com.cn
北京城建关于“09 京城建”上市公告	《上海证券报》	2009 年 10 月 20 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》C032 《上海证券报》18	2009 年 10 月 31 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》C032 《上海证券报》18	2009 年 10 月 31 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》A20 《上海证券报》B6	2009 年 11 月 12 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A09 《上海证券报》B13	2009 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司重大事项停牌公告	《中国证券报》A09 《上海证券报》B13	2009 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于竞得重庆市九龙坡区西彭项目的公告	《中国证券报》C07 《上海证券报》B15	2009 年 11 月 19 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》A18 《上海证券报》B14	2009 年 11 月 26 日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开 2009 年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》A18 《上海证券报》B14	2009 年 11 月 26 日	www.sse.com.cn

事 项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京城建投资发展股份有限公司关于公司控股股东增持本公司股份实施期限届满的公告	《中国证券报》A18 《上海证券报》B14	2009年11月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于非公开发行股票有关问题获得北京市国资委批复的公告	《中国证券报》B02 《上海证券报》B20	2009年12月16日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司关于召开2009年第三次临时股东大会的提示性公告	《中国证券报》C003 《上海证券报》23	2009年12月19日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司2009年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B08 《上海证券报》16	2009年12月26日	www.sse.com.cn
北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》D007 《上海证券报》B6	2009年12月30日	www.sse.com.cn

## 第十一章 财务会计报告

公司 2009 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/2009A8006

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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表，2009 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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 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

二〇一〇年三月二十四日

## 二、财务报表

## 资产负债表

2009 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)	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43		1,337,938,486.02	186,396,226.65
交易性金融资产						
应收票据						
应收账款	八、(二)	14,550,808.99	33,347,972.58	十五、(一)	4,743,655.14	11,152,340.00
预付款项	八、(三)	1,271,878,690.05	1,033,255,797.88		908,476,509.66	773,154,078.99
应收利息		1,200,000.00	800,000.00			
应收股利					3,234,528.32	
其他应收款	八、(四)	722,424,954.06	344,423,023.60	十五、(二)	2,337,693,600.59	1,192,818,610.16
存货	八、(五)	8,480,000,530.45	6,232,552,665.56		658,782,048.62	1,315,817,929.32
一年内到期的非流动资产	八、(六)	58,857,018.23	38,457,980.27		58,857,018.23	38,457,980.27
其他流动资产						
<b>流动资产合计</b>		<b>12,489,965,711.38</b>	<b>8,915,634,170.32</b>		<b>5,309,725,846.58</b>	<b>3,517,797,165.39</b>
非流动资产:						
可供出售金融资产	八、(七)	580,000,000.00			580,000,000.00	
持有至到期投资						
长期应收款	八、(八)		32,643,671.94			32,643,671.94
长期股权投资	八、(九)	1,203,461,686.92	1,094,712,511.96	十五、(三)	2,556,191,141.04	2,362,810,864.53
投资性房地产	八、(十)	372,682,224.04	346,109,083.85		111,915,688.90	49,509,108.20
固定资产	八、(十一)	63,351,847.12	63,971,628.15		1,701,723.62	2,357,845.74
在建工程	八、(十二)	85,002,080.83	47,029,858.70			
工程物资						
固定资产清理						
生产性生物资产						
油气资产						
无形资产	八、(十三)	24,179,134.93				
开发支出						
商誉	八、(十四)		29,199,046.08			
长期待摊费用						
递延所得税资产	八、(十五)	239,630,959.57	202,313,965.61		65,790,822.86	62,325,497.49
其他非流动资产						
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,568,307,933.41</b>	<b>1,815,979,766.29</b>		<b>3,315,599,376.42</b>	<b>2,509,646,987.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,058,273,644.79</b>	<b>10,731,613,936.61</b>		<b>8,625,325,223.00</b>	<b>6,027,444,153.29</b>

公司董事长:刘龙华

总经理:李文

总会计师:李莉

## 资产负债表（续）

2009 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、(十七)	400,000,000.00	500,000,000.00		400,000,000.00	500,000,000.00
交易性金融负债						
应付票据						
应付账款	八、(十八)	1,182,709,796.78	880,514,529.58		405,204,664.43	61,214,939.97
预收款项	八、(十九)	3,139,679,250.14	1,187,144,221.45		60,637,748.00	511,973,372.14
应付职工薪酬	八、(二十)	30,457,849.06	18,354,404.63		146,225.14	2,426.91
应交税费	八、(二十一)	334,831,247.80	247,071,336.80		133,355,861.06	72,399.82
应付利息	八、(二十二)	18,470,533.33	2,533,333.33		17,833,333.33	2,533,333.33
应付股利	八、(二十三)	21,167,554.55	19,200.00		18,852,602.87	
其他应付款	八、(二十四)	1,603,656,843.14	1,156,647,923.68		1,944,391,908.84	1,175,680,672.15
一年内到期的非流动负债	八、(二十五)		300,000,000.00			300,000,000.00
其他流动负债						
<b>流动负债合计</b>		<b>6,730,973,074.80</b>	<b>4,292,284,949.47</b>		<b>2,980,422,343.67</b>	<b>2,551,477,144.32</b>
非流动负债：						
长期借款	八、(二十六)	1,920,000,000.00	2,300,000,000.00		200,000,000.00	
应付债券	八、(二十七)	1,380,909,056.12	487,979,422.53		1,380,909,056.12	487,979,422.53
长期应付款	八、(二十八)	12,000,000.00	12,000,000.00			
专项应付款						
预计负债						
递延所得税负债	八、(二十九)	116,273,400.59	5,250,411.99		116,273,400.59	5,250,411.99
其他非流动负债						
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,429,182,456.71</b>	<b>2,805,229,834.52</b>		<b>1,697,182,456.71</b>	<b>493,229,834.52</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,160,155,531.51</b>	<b>7,097,514,783.99</b>		<b>4,677,604,800.38</b>	<b>3,044,706,978.84</b>
股东权益：						
股本	八、(三十)	741,000,000.00	741,000,000.00		741,000,000.00	741,000,000.00
资本公积	八、(三十一)	2,114,817,683.48	1,659,026,061.23		2,201,750,609.10	1,742,196,243.13
减：库存股						
盈余公积	八、(三十二)	260,406,949.66	206,159,061.44		218,747,567.19	164,499,678.97
未分配利润	八、(三十三)	1,683,138,093.27	924,464,517.03		786,222,246.33	335,041,252.35
外币报表折算差额						
归属于母公司权益合计		<b>4,799,362,726.41</b>	<b>3,530,649,639.70</b>		<b>3,947,720,422.62</b>	<b>2,982,737,174.45</b>
少数股东权益	八、(三十四)	98,755,386.87	103,449,512.92			
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,898,118,113.28</b>	<b>3,634,099,152.62</b>		<b>3,947,720,422.62</b>	<b>2,982,737,174.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>15,058,273,644.79</b>	<b>10,731,613,936.61</b>		<b>8,625,325,223.00</b>	<b>6,027,444,153.29</b>

公司董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

## 利润表

2009 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、(三十五)	3,438,102,870.80	2,515,515,207.53	十五、(四)	1,822,449,574.00	35,352,218.20
二、营业总成本		2,388,414,119.27	2,064,993,037.29		1,308,403,172.03	112,283,471.27
其中:营业成本	八、(三十五)	2,000,713,226.33	1,451,038,000.37	十五、(四)	1,069,691,223.73	16,603,604.46
营业税金及附加	八、(三十六)	197,416,662.96	410,289,569.09		202,879,122.02	1,764,715.57
销售费用	八、(三十七)	80,720,557.71	39,330,001.45		28,384,430.46	11,054,051.66
管理费用	八、(三十八)	156,540,637.44	138,625,626.99		63,229,481.39	53,537,390.54
财务费用	八、(三十九)	-27,388,751.92	19,396,658.71		-37,790,079.25	21,949,680.78
资产减值损失	八、(四十)	-19,588,213.25	6,313,180.68		-17,991,006.32	7,374,028.26
加:公允价值变动收益						
投资收益	八、(四十一)	147,697,626.31	-7,308,346.58	十五、(五)	161,830,850.26	-11,198,391.99
其中:对联营企业和合营企业的收益		113,397,626.31	-42,597,546.58		108,536,321.94	-46,487,591.99
汇兑收益						
三、营业利润		1,197,386,377.84	443,213,823.66		675,877,252.23	-88,129,645.06
加:营业外收入	八、(四十二)	492,374.83	520,485.09		292,315.35	512,390.46
其中:非流动资产处置收益		50,162.24				
减:营业外支出	八、(四十三)	71,435,546.61	777,006.55		3,765,129.00	171,545.00
其中:非流动资产处置损失		52,932.75	7,762.94			
四、利润总额		1,126,443,206.06	442,957,302.20		672,404,438.58	-87,788,799.60
减:所得税费用	八、(四十四)	292,630,115.97	121,557,052.18		129,925,556.38	-16,594,643.89
五、净利润		833,813,090.09	321,400,250.02		542,478,882.20	-71,194,155.71
归属于母公司所有者的净利润		849,971,464.46	326,160,653.32			
同一控制下企业合并合并日前净利润		10,354,962.32	10,002,670.35			
少数股东损益		-16,158,374.37	-4,760,403.30			
六、每股收益:						
(一)基本每股收益		1.15	0.44		0.73	-0.10
(二)稀释每股收益		1.15	0.44		0.73	-0.10
六、其他综合收益	八、(四十七)	477,058,222.25	7,003,566.48		477,058,222.25	7,003,566.48
七、综合收益总额		1,310,871,312.34	328,403,816.50		1,019,537,104.45	-64,190,589.23
归属于母公司所有者的综合收益的总额		1,327,029,686.71	333,164,219.80		1,019,537,104.45	-64,190,589.23
归属于少数股东的综合收益的总额		-16,158,374.37	-4,760,403.30			

公司董事长:刘龙华

总经理:李文

总会计师:李莉

## 现金流量表

2009 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
<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		5,158,708,690.96	1,707,680,190.82	1,201,752,206.41	356,473,807.68
收到的税费返还			34,263.63		
收到其他与经营活动有关的现金	八、（四十八）	868,263,224.72	709,450,839.43	1,539,487,031.83	1,405,318,312.49
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>6,026,971,915.68</b>	<b>2,417,165,293.88</b>	<b>2,741,239,238.24</b>	<b>1,761,792,120.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,015,531,453.80	1,579,700,051.08	853,828,905.53	895,481,450.82
支付给职工以及为职工支付的现金		144,295,492.77	125,700,672.78	49,290,439.16	32,682,522.03
支付的各项税费		673,660,337.72	186,462,094.06	82,456,780.75	38,161,864.79
支付其他与经营活动有关的现金	八、（四十八）	488,762,885.81	718,212,469.05	662,045,065.05	94,807,956.90
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,322,250,170.10</b>	<b>2,610,075,286.97</b>	<b>1,647,621,190.49</b>	<b>1,061,133,794.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,704,721,745.58</b>	<b>-192,909,993.09</b>	<b>1,093,618,047.75</b>	<b>700,658,325.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		80,000,000.00	49,489,200.00	80,000,000.00	49,489,200.00
取得投资收益收到的现金		47,029,662.20	12,600,000.00	43,300,000.00	12,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			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					
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>127,029,662.20</b>	<b>62,104,202.50</b>	<b>123,300,000.00</b>	<b>62,089,200.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,962,381.93	29,869,497.20	131,080.00	120,210.00
投资支付的现金		360,000,000.00	217,050,000.00	442,000,000.00	253,550,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		8,900,817.40	19,983,786.45	5,473,229.10	
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>423,863,199.33</b>	<b>266,903,283.65</b>	<b>447,604,309.10</b>	<b>253,670,210.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-296,833,537.13</b>	<b>-204,799,081.15</b>	<b>-324,304,309.10</b>	<b>-191,581,010.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		18,000,000.00	49,500,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		18,000,000.00	49,500,000.00		
取得借款收到的现金		1,712,600,000.00	3,600,000,000.00	1,492,600,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,730,600,000.00</b>	<b>3,649,500,000.00</b>	<b>1,492,600,000.00</b>	<b>1,300,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,030,000,000.00	3,050,000,000.00	1,000,000,000.00	2,150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		400,231,229.28	333,385,630.13	110,371,479.28	219,202,280.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,430,231,229.28</b>	<b>3,383,385,630.13</b>	<b>1,110,371,479.28</b>	<b>2,369,202,280.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-699,631,229.28</b>	<b>266,114,369.87</b>	<b>382,228,520.72</b>	<b>-1,069,202,280.36</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	八、（四十八）	<b>708,256,979.17</b>	<b>-131,594,704.37</b>	<b>1,151,542,259.37</b>	<b>-560,124,964.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	八、（四十八）	1,232,796,730.43	1,364,391,434.80	186,396,226.65	746,521,191.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	八、（四十八）	<b>1,941,053,709.60</b>	<b>1,232,796,730.43</b>	<b>1,337,938,486.02</b>	<b>186,396,226.65</b>

公司董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

合并股东权益变动表  
2009 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	1,639,026,061.23		205,695,534.26		920,800,776.71	103,449,512.92	3,609,971,885.12	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他		20,000,000.00		463,527.18		3,663,740.32		24,127,267.50	
二、本年初余额	741,000,000.00	1,659,026,061.23		206,159,061.44		924,464,517.03	103,449,512.92	3,634,099,152.62	
三、本年增减变动金额		455,791,622.25		54,247,888.22		758,673,576.24	-4,694,126.05	1,264,018,960.66	
(一) 净利润						849,971,464.46	-16,158,374.37	833,813,090.09	
(二) 其他综合收益		477,058,222.25						477,058,222.25	
上述(一)和(二)小计		477,058,222.25				849,971,464.46	-16,158,374.37	1,310,871,312.34	
(三) 所有者投入和减少资本		-21,266,600.00					18,000,000.00	-3,266,600.00	
1、所有者投入资本							18,000,000.00	18,000,000.00	
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他		-21,266,600.00						-21,266,600.00	
(四) 利润分配				54,247,888.22		-91,297,888.22	-6,535,751.68	-43,585,751.68	
1、提取盈余公积				54,247,888.22		-54,247,888.22			
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配						-37,050,000.00	-6,535,751.68	-43,585,751.68	
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	2,114,817,683.48		260,406,949.66		1,683,138,093.27	98,755,386.87	4,898,118,113.28	

公司董事长: 刘龙华

总经理: 李文

总会计师: 李莉

合并股东权益变动表

2009 年度

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项目	上年金额							
	归属于母公司所有者权益合计						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								
其他		20,000,000.00				-5,875,402.85		14,124,597.15
二、本年初余额	741,000,000.00	1,757,672,191.84		205,695,534.26		672,867,390.89	176,424,219.13	3,553,659,336.12
三、本年增减变动金额		-98,646,130.61		463,527.18		251,597,126.14	-72,974,706.21	80,439,816.50
(一) 净利润						326,160,653.32	-4,760,403.30	321,400,250.02
(二) 其他综合收益		7,003,566.48						7,003,566.48
上述(一)和(二)小计		7,003,566.48				326,160,653.32	-4,760,403.30	328,403,816.50
(三) 所有者投入和减少资本		-105,649,697.09					-32,850,302.91	-138,500,000.00
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		-105,649,697.09						-105,649,697.09
(四) 利润分配				463,527.18		-74,563,527.18	-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				463,527.18		-463,527.18		
(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	1,659,026,061.23		206,159,061.44		924,464,517.03	103,449,512.92	3,634,099,152.62

公司董事长：刘龙华

总经理：李文

总会计师：李莉

母公司股东权益变动表  
2009 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	减: 库存 股	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13		164,499,678.97		335,041,252.35	2,982,737,174.45
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13		164,499,678.97		335,041,252.35	2,982,737,174.45
三、本年增减变动金额		459,554,365.97		54,247,888.22		451,180,993.98	964,983,248.17
(一) 净利润						542,478,882.20	542,478,882.20
(二) 其他综合收益		477,058,222.25					477,058,222.25
上述(一)和(二)小计		477,058,222.25				542,478,882.20	1,019,537,104.45
(三) 所有者投入和减少资本		-17,503,856.28					-17,503,856.28
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		-17,503,856.28					-17,503,856.28
(四) 利润分配				54,247,888.22		-91,297,888.22	-37,050,000.00
1、提取盈余公积				54,247,888.22		-54,247,888.22	
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配						-37,050,000.00	-37,050,000.00
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	2,201,750,609.10		218,747,567.19		786,222,246.33	3,947,720,422.62

公司董事长: 刘龙华

总经理: 李文

总会计师: 李莉

## 母公司股东权益变动表

2009 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	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	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							
其他							
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		-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）其他综合收益		7,003,566.48					7,003,566.48
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、提取一般风险准备							-
3、对股东的分配						-74,100,000.00	-74,100,000.00
4、其他							-
（五）所有者权益内部结转		-15,466,569.65					-15,466,569.65
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		-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: 李文

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 2009 年度财务报表附注

### 一、公司的基本情况

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准，由北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）305号批复批准，本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股，发行后总股本40,000万股，注册资本为人民币40,000万元。经历次转增，截至2009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为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的2009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2009年12月31日的财务状况、2009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

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

#### (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

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

##### 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。

## 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。

## 3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。

金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (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

本公司年末对于关联方的应收款项、单项金额超过 500 万元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。

对于其他单项金额不重大的应收款项，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	计提比例
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. 年末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法:年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价。本公司于年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。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

#### (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) 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、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。

#### (二十一) 收入确认方法

##### 1. 商品销售：

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. 提供劳务:

本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时,确认劳务收入的实现:

在资产负债表日,提供劳务交易的结果能够可靠估计的,按完工百分比法确认相关的劳务收入,完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/(已经发生的成本占估计总成本的比例)确定;提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入,并结转已经发生的劳务成本;提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

## 3. 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,确认让渡资产使用权收入的实现。

本公司出租物业时,满足以下条件确认其收入的实现:

- (1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单;
- (2) 履行了合同中规定的义务,开具发票且价款已经取得或确信可以取得;
- (3) 投资性房地产成本能够可靠地计量。

## (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年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) 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。

## (二十六) 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。

## (二十七) 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

本公司企业所得税的适用税率为 25%。

### （四）土地增值税

依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 1%的比例预缴土地增值税；另外，本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。

## 七、企业合并和合并财务报表

## (一) 子公司情况 (单位: 万元)

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>													
北京城建兴华地产有限公司 (以下简称“兴华公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	65,000.00	房地产开发、销售商品房	83,800.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司 (以下简称“重庆地产公司”)	有限责任公司	重庆	房地产开发	2,000.00	房地产开发、销售商品房	376.27	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>													
北京汇和房地产开发有限公司 (以下简称“汇和公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	2,980.00	房地产开发、销售商品房	5,462.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司 (以下简称“城和公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发、销售商品房	7,133.80	0.00	74.40%	74.40%	是	1,450.11	1,450.11	0.00
北京城建中地房地产顾问有限公司 (以下简称“中地公司”) (注①)	有限责任公司	北京	房地产经纪	100.00	房地产经纪业务	75.00	0.00	75.00%	75.00%	是	14.02	14.02	0.00
北京大东房地产开发有限公司 (以下简称“大东公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售商品房	800.00	0.00	80.00%	80.00%	是	121.76	121.76	0.00
北京城建纵横文化传媒有限责任公司 (以下简称“纵横文化公司”)	有限责任公司	北京	广告代理	100.00	代理发布广告	73.66	0.00	85.00%	85.00%	是	0.00	0.00	0.00
<b>其他方式取得的子公司</b>													
北京城建兴业置地有限公司 (以下简称“兴业公司”)	有限责任公司	北京	房地产开发	20,000.00	土地开发、房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
北京首城置业有限公司 (以下简称“首城公司”) (注	有限责任公司	北京	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售商品房	5,000.00	0.00	50.00%	50.00%	是	3,579.96	3,579.96	0.00

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
②)													
重庆尚源地产有限公司（以下简称“尚源公司”）	有限责任公司	重庆	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理	10,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司（以下简称“世纪鸿城公司”）	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售商品房	2,750.00	0.00	55.00%	55.00%	是	0.00	0.00	-851.93
北京城建环保投资发展股份有限公司（以下简称“环保公司”）	有限责任公司	北京	环保项目投资	10,000.00	环保项目投资及投资管理	5,500.00	0.00	55.00%	55.00%	是	4,709.69	4,709.69	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司（以下简称“兴合公司”）	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售商品房	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
北京城建兴达投资开发有限公司（以下简称“兴达公司”）	有限责任公司	北京	投资、资产管理、	1,000.00	投资、资产管理、房地产开发、销售商品房	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00

注① 本公司之子公司中地公司原名北京城建中地房地产经纪有限公司，2009年7月16日更名为北京城建中地房地产顾问有限公司。

注② 本公司之子公司首城公司原名北京惠明置业有限公司，2009年10月26日更名为北京首城置业有限公司。

## (二) 合并范围发生变更的说明

## 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	年末净资产	本年净利润
北京城建兴合房地产开发有限公司	本年新设	100.00%	49,889,212.05	-110,787.95
北京城建兴达投资开发有限公司	本年新设	100.00%	10,000,000.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司	本年同一控制下企业合并	100.00%	7,205,034.71	13,887,941.44

2. 本公司报告期内纳入合并范围的子公司无减少情况。

## (三) 本年度发生的同一控制下企业合并

## 1. 被收购公司的基本情况

子公司名称	注册地	注册资本(万元)	投资金额(万元)	持股比例	经营范围
北京城建重庆地产有限公司	重庆	2,000.00	2,126.66	100.00%	房地产开发、销售商品房

重庆地产公司原名重庆燕城房地产开发有限责任公司，原系北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）、北京城建道桥工程有限公司和北京市第二城市建设工程公司出资，于1998年1月20日在重庆市注册成立的有限责任公司。重庆地产公司注册资本1,000万元，其中：城建集团出资800.00万元，持有重庆地产公司80%股权；北京城建道桥工程有限公司出资100.00万元，持有重庆地产公司10%股权；北京市第二城市建设工程公司出资100.00万元，持有重庆地产公司10%股权。

2000年6月，城建集团以货币资金对重庆地产公司增资1,000.00万元，增资后重庆地产公司注册资本变更为2,000.00万元。增资后，城建集团持有重庆地产公司90%股权，北京城建道桥工程有限责任公司和北京市第二城市建设工程公司分别持有重庆地产公司5%股权。此增资事项业经重庆公元会计师事务所验资，并出具公元会所验[2000]143号验资报告。

2006年11月，北京城建房地产开发有限公司（城建集团子公司）分别与城建集团、北京市城市建设道桥工程公司签订股权转让协议，受让城建集团持有的重庆地产公司90%股权，股权转让价格1,800.00万元；受让北京市城市建设道桥工程公司持有的重庆地产公司5%股权，股权转让价格100.00万元。北京五维地下工程有限责任公司与北京市第二城市建设工程公司签订股权转让协议，受让北京市第二城市建设工程公司持有的重庆地产公司5%股权，股权转让价格100.00万元。此次股权转让后，北京城建房地产开发有限公司持有重庆地产公司95%股权，北京五维地下工程有限责任公司持有重庆地产公司5%股权。

2008 年 10 月，经重庆地产公司第二届股东会第三次会议决议，重庆燕城房地产开发有限责任公司名称变更为北京城建重庆地产有限公司，另外，股东北京五维地下工程有限责任公司名称变更为北京城建五维市政工程有限公司。

重庆地产公司的经营范围：房地产开发（按资质证书项目承接业务），商品房销售；销售建筑材料（不含危险化学品），楼宇自动化器材。

依据重庆地产公司第二届股东会末次会议决议及本公司 2009 年 7 月 20 日第四届董事会第二次会议决议，本公司与北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司签订股权转让协议，出资 2,020.33 万元和 106.33 万元分别收购后两者持有的重庆地产公司 95%、5% 股权。本次股权转让价值参照以 2008 年 12 月 31 日为基准日、中天华资评报字（2009）第 1002 号《资产评估报告书》评估价值确定。

2. 本次合并属于同一控制下企业合并，参与本次合并的本公司与重庆地产公司均受城建集团最终控制，且该控制是非暂时性的，属于城建集团内部的企业合并。

### 3. 合并日的确定依据及会计处理方法

2009 年 8 月 21 日，重庆地产公司已完成工商变更手续，并取得换发的企业法人营业执照。2009 年 9 月 1 日及 9 月 3 日，本公司分别向北京城建房地产开发有限公司、北京城建五维市政工程有限公司支付股权转让款 1,616.26 万元（总价款的 80%）和 106.33 万元；故本公司将 2009 年 8 月 31 日认定为合并日。

本公司按重庆地产公司母公司报表账面价值作为长期股权投资的初始成本，本公司将股权转让价款与合并日的重庆地产公司母公司报表账面价值差额 17,503,856.28 元冲减资本公积。

### 4. 被合并方的基本财务情况

项目	2009 年 8 月 31 日 2009 年 1-8 月		2008 年 12 月 31 日 2008 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
资产总额	88,435,717.06	87,998,283.09	106,487,210.64	106,459,461.19
负债总额	84,763,661.47	84,235,539.37	82,359,943.14	81,824,189.41
所有者权益	3,672,055.59	3,762,743.72	24,127,267.50	24,635,271.78
营业收入	31,334,457.91	29,912,258.00	75,581,662.77	74,262,145.07
净利润	10,354,962.32	9,937,646.17	10,002,670.35	10,450,520.85
经营活动现金流量净额	-9,965,367.11	-10,341,019.24	-38,613,950.57	-38,416,100.15
净现金流量	-9,967,867.11	-10,343,519.24	-38,613,950.57	-38,416,100.15

## 八、合并财务报表主要项目注释

### (一) 货币资金

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
库存现金	1,071,934.60	709,441.99
银行存款	1,935,185,004.32	1,222,391,573.12
其他货币资金	4,796,770.68	9,695,715.32
<b>合计</b>	<b>1,941,053,709.60</b>	<b>1,232,796,730.43</b>

本公司本年末货币资金比上年增加 708,256,979.17 元，增加比例为 57.45%，主要系本公司发行公司债券及预收房款增加影响。

截至 2009 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	2009 年 12 月 31 日			2008 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	7,023,167.17	42.47%	0.00	887,760.00	2.33%	0.00
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	23,636,245.98	62.16%	2,363,624.60
2-3 年	3,236,245.98	19.57%	485,436.90	13,387,152.00	35.20%	2,199,560.80
3 年以上	6,277,913.93	37.96%	1,501,081.19	117,093.00	0.31%	117,093.00
<b>合计</b>	<b>16,537,327.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,986,518.09</b>	<b>38,028,250.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,680,278.40</b>

#### 2. 应收账款风险分类

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 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	5,929,568.93	35.85%	1,185,913.79	33,520,400.00	88.15%	4,008,060.00
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	348,345.00	2.11%	315,167.40	0.00	0.00%	0.00
其他单项金额不重大的应收账款	10,259,413.15	62.04%	485,436.90	4,507,850.98	11.85%	672,218.40
<b>合计</b>	<b>16,537,327.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,986,518.09</b>	<b>38,028,250.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,680,278.40</b>

(1) 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京交通大学	5,929,568.93	1,185,913.79	20.00%	单项金额重大, 依据坏账政策计提
应收房款	6,070,548.00	0.00	0.00%	资产负债表日后已收回, 年末不存在坏账风险
应收其他单位款项	952,619.17	0.00	0.00%	年末不存在坏账风险
应收其他单位、个人款项	306,873.00	306,873.00	100.00%	预计收回可能性较小
<b>合计</b>	<b>13,259,609.10</b>	<b>1,492,786.79</b>		

(2) 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

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3 年以上	348,345.00	100.00%	315,167.40	0.00	0.00%	0.00
<b>合计</b>	<b>348,345.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>315,167.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>

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 21,490,923.90 元, 减少比例 56.51%, 主要系本公司之子公司兴华公司收回项目转让款 20,400,000.00 元所致;

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应收账款;

5. 本公司本年度无实际核销的应收账款;

6. 截至 2009 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 2009 年 12 月 31 日, 本公司应收账款余额中主要单位欠款 15,144,362.91 元, 占应收账款总额的 91.58%, 其中应收北京交通大学代建项目款 5,929,568.93 元, 应收业主购房款 9,214,793.98 元;

8. 截至 2009 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

## 1. 预付款项账龄

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,084,102,772.74	85.24%	699,010,801.44	67.65%
1-2 年	74,046,024.68	5.82%	315,906,701.55	30.57%
2-3 年	104,604,753.63	8.22%	10,197,788.39	0.99%
3 年以上	9,125,139.00	0.72%	8,140,506.50	0.79%
<b>合计</b>	<b>1,271,878,690.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,033,255,797.88</b>	<b>100.00%</b>

2. 截至 2009 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。

3. 截至 2009 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 238,622,892.17 元, 增加比例为 23.09%, 主要系本年预付北京市土地整理储备中心宣武区骡马市项目、房山区长阳 4 号地项目土地款所致。

## 4. 截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司预付款项前五名单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
北京市土地整理储备中心	非关联方	680,361,200.00	1 年以内	预付土地款
预付待摊税金	非关联方	210,623,565.23	1 年以内	预付税费
北京市金石庄源投资管理公司	非关联方	90,000,000.00	4 年以内	预付土地款
北京国电龙源京海电气工程公司	非关联方	23,500,000.00	1 年以内	工程未结算
北京腾宇拆迁有限责任公司	参股公司	13,851,487.00	1 年以内	工程未结算
<b>合计</b>		<b>1,018,336,252.23</b>		

5. 截至 2009 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	2009 年 12 月 31 日			2008 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	461,508,501.54	62.73%	1,078,395.64	153,172,042.46	40.87%	5,511,542.03
1-2 年	100,083,449.09	13.61%	940,029.21	141,186,377.49	37.67%	13,987,352.32
2-3 年	140,765,909.84	19.14%	1,240,236.79	57,327,889.88	15.30%	4,995,998.29
3 年以上	33,260,764.18	4.52%	9,935,008.95	23,080,441.83	6.16%	5,848,835.42
<b>合计</b>	<b>735,618,624.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,193,670.59</b>	<b>374,766,751.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,343,728.06</b>

## 2. 其他应收款风险分类

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 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	689,914,853.57	93.78%	3,585,839.71	322,098,103.08	85.95%	19,966,517.91
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	21,237,696.08	2.89%	7,428,407.93	23,080,441.83	6.16%	5,848,835.42
其他单项金额不重大的其他应收款	24,466,075.00	3.33%	2,179,422.95	29,588,206.75	7.89%	4,528,374.73
<b>合计</b>	<b>735,618,624.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,193,670.59</b>	<b>374,766,751.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,343,728.06</b>

## (1) 年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

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
锦州银行股份有限公司	260,000,000.00	0.00	0.00%	股权认购款, 参见本附注十四、(四) 注释
北京中鸿房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00%	股权收购订金, 参见本附注十四、(三) 注释
北京城建中稷实业发展有限公司	234,137,246.15	0.00	0.00%	资产负债表日后已收回, 参见本附注十三、(二) 2 注释
重庆市九龙坡区西彭镇人民政府	55,632,095.20	0.00	0.00%	土地整治垫支资金, 参见本附注八、(五) 3 注①注释
北京市土地储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	0.00	0.00%	投标保证金
北京易事达投资有限公司	8,700,869.75	435,043.49	5.00%	依据坏账政策计提
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	20.00%	依据坏账政策计提

北京天华创业科贸有限公司	7,199,852.00	469,992.60	5.00-10.00%	依据坏账政策计提
北京市住房资金管理中心	6,244,790.47	1,080,803.62	5.00-20.00%	依据坏账政策计提
北京华威家具制造有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
乾宇拆迁公司公建拆迁款	1,399,683.51	1,399,683.51	100.00%	预计无法收回
重庆市沙坪坝区合作建房办公室合作建房款	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00%	北京城建集团有限责任公司城建财发[2006]319号文确认并批准的清产核资预计损失
广顺房地产开发有限公司	300,000.00	300,000.00	100.00%	同上
其他单位押金等	1,335,186.53	0.00	0.00%	无回收风险
其他单位往来款	54,775.23	54,775.23	100.00%	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>697,365,661.84</b>	<b>7,701,461.45</b>		

(2) 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

项目	2009年12月31日			2008年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3年以上	21,237,696.08	100.00%	7,428,407.93	23,080,441.83	100.00%	5,848,835.42
<b>合计</b>	<b>21,237,696.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,428,407.93</b>	<b>23,080,441.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,848,835.42</b>

3. 本公司本年末其他应收款金额比上年末其他应收款金额增加 360,851,872.99 元, 增加比例为 96.29%, 主要系本公司预付认购锦州银行股权款 26,000.00 万元、向子公司世纪鸿城公司少数股东支付股权收购定金 10,000.00 万元所致。

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. 本公司本年度实际核销的其他应收款

单位名称	应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
北京市崇文小学	代垫水电费	126,401.35	难以收回	否
其他	往来款	4,691.75	难以收回	否
<b>合计</b>		<b>131,093.10</b>		

6. 截至 2009 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 2009 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
锦州银行股份有限公司	拟投资企业	260,000,000.00	1 年以内	股权认购款
北京城建中稷实业发展有限公司	联营企业	234,137,246.15	3 年以内	借款及利息
北京中鸿房地产开发有限公司	世纪鸿城公司少数股东	100,000,000.00	1 年以内	股权收购定金
重庆市九龙坡区西彭镇人民政府	非关联方	55,632,095.20	1 年以内	土地整治垫支资金
北京市土地储备中心朝阳分中心	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	项目保证金
<b>合计</b>		<b>659,769,341.35</b>		

## (五) 存货及跌价准备

## 1. 存货的类别

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	余额	跌价准备	净额	余额	跌价准备	净额
开发成本	8,390,744,777.14	6,003,143.97	8,384,741,633.17	5,992,403,101.96	6,003,143.97	5,986,399,957.99
开发产品	95,228,897.28	0.00	95,228,897.28	246,122,707.57	0.00	246,122,707.57
其他	30,000.00	0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	30,000.00
<b>合计</b>	<b>8,486,003,674.42</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>8,480,000,530.45</b>	<b>6,238,555,809.53</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>6,232,552,665.56</b>

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司开发成本余额中包含利息资本化金额 669,241,175.82 元。

## 2. 存货的跌价准备

项目	2008 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2009 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
开发成本	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62# 院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
<b>合计</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6,003,143.97</b>

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

## 3. 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009年12月31日	2008年12月31日
首城国际项目	2008年	2010年	63亿	3,921,417,126.99	3,230,693,205.26
世华水岸项目	2006年	2010年	17亿	651,005,336.78	1,259,860,126.91
北苑家园项目	2002年	2010年	65亿	69,173,988.32	78,083,624.51
小营项目	2005年		15亿	724,944,034.83	296,833,435.26
世华诚合大厦	2006年	已竣工	5.65亿	0.00	515,050,525.42
动感花园项目	2006年	2010年	5.78亿	122,784,610.57	109,442,391.03
北苑南区项目	2009年	2012年	21.02亿	471,417,862.38	317,878,374.00
西彭项目 (注①)	2009年			0.00	44,892,331.50
来广营四号地	2009年		39.31亿	1,978,623,258.90	4,013,417.52
骡马市大街南侧 商业项目	2009年	2010年	2.82亿	139,118,765.39	0.00
东坝项目				132,374,255.00	126,467,627.49
尚源·熙城项目 (注②)	2010年	2013年	10.42亿	164,357,622.60	0.00
望坛项目	2009年	2014年	40.17亿	9,524,771.41	3,184,899.09
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
62#院项目				471,984.00	471,984.00
<b>合计</b>				<b>8,390,744,777.14</b>	<b>5,992,403,101.96</b>

注① 西彭项目系尚源公司之子公司春熙公司与重庆市九龙坡区西彭镇人民政府签订《统征土地协议》、《统征土地协议书补充协议》及《借款合同》，对位于九龙坡区西彭镇元通村24社、石塔村17社、重庆铝产业区部分土地进行整治。截至2009年12月31日，西彭项目已发生垫支开发支出55,632,095.20元。

注② 尚源·熙城项目系重庆地产公司于2009年11月18日竞拍取得的位于九龙坡西彭组团C13-8/02、C17-2/02号土地，截至2009年12月31日，已支付土地出让金157,570,000.00元。

#### 4. 开发产品明细情况

项目	竣工时间	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
富海中心项目	2004年	55,957,802.41	0.00	48,181,090.57	7,776,711.84
北苑家园项目	2010年	126,268,939.30	121,702,373.50	179,679,639.32	68,291,673.48
花市枣苑项目	2006年	33,877,425.23	0.00	29,080,895.01	4,796,530.22
世华诚合大厦	2009年	0.00	632,107,465.17	632,107,465.17	0.00

项目	竣工时间	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009年 12月31日
项目					
尚源·印象项目	2007年	30,018,540.63	0.00	15,654,558.89	14,363,981.74
世华水岸项目	2010年	0.00	873,248,817.46	873,248,817.46	0.00
<b>合计</b>		<b>246,122,707.57</b>	<b>1,627,058,656.13</b>	<b>1,777,952,466.42</b>	<b>95,228,897.28</b>

5. 本公司之子公司首城公司 2008 年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 2009 年 12 月 31 日,首城公司该抵押项下的借款余额为 1,700,000,000.00 元。用于抵押的土地使用权账面价值为 2,783,116,887.58 元。

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
一年内到期的非流动资产	55,188,991.03	36,376,954.39	29,664,157.25	61,901,788.17
减:未确认融资收益	16,731,010.76	3,733,282.45	17,419,523.27	3,044,769.94
账面价值	38,457,980.27	32,643,671.94	12,244,633.98	58,857,018.23

一年内到期的长期应收款的情况参见本附注八、(八)注释。

(七) 可供出售金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	580,000,000.00	0.00
其中:北京五棵松文化体育中心有限公司	330,000,000.00	0.00
北京城建中稷实业发展有限公司	250,000,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>580,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

北京五棵松文化体育中心有限公司、北京城建中稷实业发展有限公司股权转让事项参见本附注十三、(二)注释。

(八) 长期应收款

项目	原始金额	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009年 12月31日
长期应收款	211,968,088.17	36,376,954.39	0.00	36,376,954.39	0.00
减:未确认融资收益	23,713,161.44	3,733,282.45	0.00	3,733,282.45	0.00
账面价值	188,254,926.73	32,643,671.94	0.00	32,643,671.94	0.00

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。

本公司本年度收到房屋转让款 29,664,157.25 元，截至 2009 年 12 月 31 日，尚有 61,901,788.17 元未收回，已全部列示于一年内到期的非流动资产。

### (九) 长期股权投资

#### 1. 长期股权投资

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	300,125,712.26	300,125,712.26
按权益法核算长期股权投资	1,057,078,599.19	948,329,424.23
<b>长期股权投资合计</b>	<b>1,357,204,311.45</b>	<b>1,248,455,136.49</b>
减：长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
<b>长期股权投资净值</b>	<b>1,203,461,686.92</b>	<b>1,094,712,511.96</b>

## 2. 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日	本年现金红利
<b>成本法核算</b>								
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	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京盛弘基房地产开发有限责任公司(注①)	48.60%	0.00%	7,776,000.00	6,901,200.00	0.00	0.00	6,901,200.00	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
<b>小计</b>			<b>300,992,761.51</b>	<b>300,125,712.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>300,125,712.26</b>	<b>34,300,000.00</b>
<b>权益法核算</b>								
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	30,711,612.38	4,021,615.77	3,729,662.20	31,003,565.95	3,729,662.20
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	19,715,305.00	20,063,938.51	-746,052.82	0.00	19,317,885.69	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	2,846,574.53	1,585,741.42	0.00	4,432,315.95	0.00
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	337,756,064.42	40,265,974.86	0.00	378,022,039.28	0.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日	本年现金红利
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	154,227,697.54	148,899,013.49	9,000,000.00	294,126,711.03	9,000,000.00
北京五棵松体育中心有限公司(注②)	25.00%	25.00%	150,000,000.00	129,159,135.57	0.00	129,159,135.57	0.00	0.00
北京城建中稷实业发展有限公司(注③)	40.00%	40.00%	40,000,000.00	6,748,910.06	0.00	6,748,910.06	0.00	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	266,815,491.22	63,360,590.07	0.00	330,176,081.29	0.00
小计			<b>921,158,791.91</b>	<b>948,329,424.23</b>	<b>257,386,882.79</b>	<b>148,637,707.83</b>	<b>1,057,078,599.19</b>	<b>12,729,662.20</b>
合计			<b>1,222,151,553.42</b>	<b>1,248,455,136.49</b>	<b>257,386,882.79</b>	<b>148,637,707.83</b>	<b>1,357,204,311.45</b>	<b>47,029,662.20</b>

注① 北京盛弘基房地产开发有限责任公司股权转让事项参见本附注十四、(一)注释;

注② 北京五棵松体育中心有限公司股权转让事项参见本附注十三、(二)1注释;

注③ 北京城建中稷实业发展有限公司股权转让事项参见本附注十三、(二)2注释。

## 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	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%	128,176,144.25	69,964,076.00	22,039,218.83
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%	67,612,599.92	19,428,072.05	-2,611,184.86
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%	9,849,591.01	15,687,619.28	3,523,869.83
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京	房地产	21.54%	21.54%	1,755,069,820.23	2,364,692,108.49	178,053,136.10
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%	974,028,292.52	0.00	21,042,589.88
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产	25.00%	25.00%	432,855,414.67	5,905,116.38	-132,116,145.51
北京城建中稷实业发展有限公司	北京	房地产	40.00%	40.00%	66,442,192.27	0.00	-33,723,573.53
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	20.00%	20.00%	1,650,880,406.48	4,237,217,770.10	316,803,337.04

本公司联营企业年末净资产和本年净利润按该企业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	2008年 12月31日	本年增加	本年减少		2009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	153,742,624.53	0.00	0.00	0.00	153,742,624.53
<b>合计</b>	<b>153,742,624.53</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>153,742,624.53</b>

截至2009年12月31日,由于北京首都国际投资管理有限公司已停业,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2009年12月31日,本公司无处置受到重大限制的长期股权投资。

## (十) 投资性房地产

## 1. 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
原价	377,485,994.78	76,362,224.55	39,894,337.67	413,953,881.66
房屋建筑物	377,485,994.78	76,362,224.55	39,894,337.67	413,953,881.66
累计摊销	31,376,910.93	12,963,458.20	3,068,711.51	41,271,657.62

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
房屋建筑物	31,376,910.93	12,963,458.20	3,068,711.51	41,271,657.62
<b>账面价值</b>	<b>346,109,083.85</b>			<b>372,682,224.04</b>
房屋建筑物	346,109,083.85			372,682,224.04

2. 本公司本年度投资性房地产增加为开发产品转入；
3. 本公司未办理产权的投资性房地产为世华水岸项目的幼儿园，产权正在办理；
4. 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产不存在减值迹象。

(十一) 固定资产

1. 固定资产明细表

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
<b>原价</b>	<b>77,419,782.62</b>	<b>3,276,476.00</b>	<b>887,554.00</b>	<b>79,808,704.62</b>
房屋建筑物	57,108,194.51	0.00	0.00	57,108,194.51
运输设备	10,735,637.55	1,913,383.00	731,915.00	11,917,105.55
其他	9,575,950.56	1,363,093.00	155,639.00	10,783,404.56
<b>累计折旧</b>	<b>13,448,154.47</b>	<b>3,715,486.52</b>	<b>706,783.49</b>	<b>16,456,857.50</b>
房屋建筑物	3,102,347.76	1,140,127.33	0.00	4,242,475.09
运输设备	4,216,998.57	1,253,887.28	553,189.44	4,917,696.41
其他	6,128,808.14	1,321,471.91	153,594.05	7,296,686.00
<b>账面价值</b>	<b>63,971,628.15</b>			<b>63,351,847.12</b>
房屋建筑物	54,005,846.75			52,865,719.42
运输设备	6,518,638.98			6,999,409.14
其他	3,447,142.42			3,486,718.56

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 2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在减值迹象；
4. 截至 2009 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，本公司之子公司兴华公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，实际购买金额为 4,202.37 万元，该项收购资产作为兴华公司的办公场所。截至 2009 年 12 月 31 日，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。

(十二) 在建工程

## 1. 在建工程明细表

工程名称	工程预算	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009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	17,895,231.90	6,695,124.89	24,590,356.79	0.00	自筹	100.00%
宁国市华晨污水处理项目一期工程	51,130,000.00	16,586,880.70	26,375,315.72	0.00	42,962,196.42	自筹 借款	84.00%
巢湖市花山污水处理项目一期工程	26,160,000.00	7,521,249.44	10,441,222.50	0.00	17,962,471.94	自筹	68.66%
大城县污水处理项目一期工程	32,200,000.00	5,026,496.66	19,050,915.81	0.00	24,077,412.47	自筹	75.00%
<b>合计</b>	<b>132,490,000.00</b>	<b>47,029,858.70</b>	<b>62,562,578.92</b>	<b>24,590,356.79</b>	<b>85,002,080.83</b>		
其中：借款费用 资本化金额	0.00	0.00	516,896.23	0.00	516,896.23		

截至 2009 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 2009 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

## (十三) 无形资产

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
<b>原值</b>	<b>0.00</b>	<b>24,590,356.79</b>	<b>0.00</b>	<b>24,590,356.79</b>
BOT经营权	0.00	24,590,356.79	0.00	24,590,356.79
<b>累计摊销</b>	<b>0.00</b>	<b>411,221.86</b>	<b>0.00</b>	<b>411,221.86</b>
BOT经营权	0.00	411,221.86	0.00	411,221.86
<b>账面价值</b>	<b>0.00</b>			<b>24,179,134.93</b>
BOT经营权	0.00			24,179,134.93

2009 年 6 月，本公司之子公司绩溪公司的 BOT 项目绩溪县华辰污水处理项目一期工程于本年完工，转入无形资产核算。

## (十四) 商誉

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城和房地产开发有限责任公司	0.00	29,199,046.08
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>29,199,046.08</b>

本公司因非同一控制下企业合并形成的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 2007 年合并资产负债表时将其列为“商誉”。

2009 年 7 月，随城和公司所开发的世华诚合大厦项目的销售，商誉得以实现。

(十五) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异之递延所得税资产	239,630,959.57	201,675,923.78
可抵扣的经营亏损之递延所得税资产	0.00	638,041.83
<b>合计</b>	<b>239,630,959.57</b>	<b>202,313,965.61</b>

2. 可抵扣暂时性差异项目

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
减值准备	172,084,020.12	191,773,102.34
其中：应收账款	1,867,605.09	4,561,365.40
其他应收款	10,470,646.53	27,465,968.44
存货	6,003,143.97	6,003,143.97
长期股权投资	153,742,624.53	153,742,624.53
开办费	0.00	444,735.85
预提土地增值税	216,503,318.40	255,661,392.60
预提未发放的职工薪酬	9,308,000.00	0.00
预收售房款	269,705,557.63	149,715,368.15
预提开发成本	290,922,942.02	209,109,096.13
可抵扣亏损	0.00	2,552,167.32
<b>合计</b>	<b>958,523,838.17</b>	<b>809,255,862.39</b>
税率	25%	25%
确认递延所得税资产	239,630,959.57	202,313,965.61

本公司之子公司大东公司、兴业公司、世纪鸿城公司等，由于处于项目开发前期，其可弥补亏损期限内能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，而未对可抵扣亏损确认递延所得税资产。

## (十六) 资产减值准备表

项目	2008 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2009 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
坏账减值准备	35,024,006.46	-19,588,213.25	124,511.43	131,093.10	15,180,188.68
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	153,742,624.53	0.00	0.00	0.00	153,742,624.53
<b>合计</b>	<b>194,769,774.96</b>	<b>-19,588,213.25</b>	<b>124,511.43</b>	<b>131,093.10</b>	<b>174,925,957.18</b>

## (十七) 短期借款

借款类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
信用借款	400,000,000.00	500,000,000.00
<b>合计</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>500,000,000.00</b>

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无逾期未偿还的短期借款。

## (十八) 应付账款

## 1. 应付账款

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
<b>合计</b>	<b>1,182,709,796.78</b>	<b>880,514,529.58</b>
其中：1 年以上	79,755,365.91	119,277,368.62

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 302,195,267.20 元，增加比例为 34.32%，主要系应付工程款增加所致；

3. 截至 2009 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 2009 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 232,510,435.40 元计入应付账款科目核算，其中本公司预提 112,994,621.42 元，本公司之子公司汇和公司预提 64,006,571.98 元，本公司之子公司城和公司预提 55,509,242.00 元；

6. 本公司之子公司兴华公司本年度根据 2009 年 9 月 4 日北京市海淀区地方税务局第二税务所出具的海地税清税（审）[2009]005 号《土地增值税清算核准通知书》及 2009 年 5

月 30 日北京中孚恒税务师事务所有限公司出具的中孚恒 税字（2009）第 0069 号《土地增值税清算鉴证报告》，冲回预提的土地增值税 160,066,319.60 元。

(十九) 预收款项

1. 预收款项

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	3,139,679,250.14	1,187,144,221.45
其中：1 年以上	148,551,262.98	227,560,330.14

2. 本公司本年末预收款项金额比上年年末预收款项金额增加 1,952,535,028.69 元，增加比例为 164.47%，系本年度预收售房款增加所致；

3. 截至 2009 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的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	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	竣工时间	预售/销售比例
首城国际中心项目	2,381,334,627.39	110,575,442.00	2010 年	A 区 98.12% B 区 36.85% C 区 98.60%
北苑家园项目	671,689,807.46	149,053,912.98	2010 年	100.00%
世华水岸项目 B 区、C 区	58,601,588.00	479,950,248.14	已竣工	100.00%
花市枣苑项目	5,100,000.00	4,777,618.63	已竣工	100.00%
富海中心项目	2,036,160.00	32,023,124.00	已竣工	100.00%
世华诚合大厦项目	0.00	335,000,000.00	已竣工	100.00%
合计	3,118,762,182.85	1,111,380,345.75		

5. 截至 2009 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。

(二十) 应付职工薪酬

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2009 年 12 月 31 日
工资(含奖金、津贴和补贴)	15,242,216.56	104,317,426.29	93,050,051.64	26,509,591.21
职工福利费	0.00	6,000,576.42	6,000,576.42	0.00
社会保险费	1,304,817.58	25,208,216.34	24,663,210.67	1,849,823.25
其中：1. 医疗保险费	308,622.46	9,567,893.97	9,049,958.20	826,558.23

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2009 年 12 月 31 日
2. 基本养老保险费	602,260.18	14,097,563.98	14,044,417.89	655,406.27
3. 失业保险费	245,327.26	736,052.96	764,483.57	216,896.65
4. 工伤保险费	4,242.51	277,849.94	273,581.64	8,510.81
5. 生育保险费	144,365.17	528,855.49	530,769.37	142,451.29
住房公积金	345,571.33	13,153,914.43	13,201,784.24	297,701.52
工会经费和职工教育经费	1,461,799.16	2,934,508.63	2,595,574.71	1,800,733.08
非货币性福利	0.00	242,302.00	242,302.00	0.00
<b>合计</b>	<b>18,354,404.63</b>	<b>151,856,944.11</b>	<b>139,753,499.68</b>	<b>30,457,849.06</b>

## (二十一) 应交税费

税种	适用税率	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
营业税	5%	21,782,473.74	9,668,367.38
城建税	7%	1,524,608.50	664,591.77
企业所得税	25%	300,483,676.45	223,988,040.67
个人所得税	超额累进税率	2,201,120.98	1,628,822.54
土地增值税	1%	6,376,040.39	10,318,485.62
房产税		9,028.80	5,482.17
土地使用税		163,764.43	0.00
教育费附加	3%	653,678.71	285,100.13
其他		1,636,855.80	512,446.52
<b>合计</b>		<b>334,831,247.80</b>	<b>247,071,336.80</b>

本公司本年末应交税费比上年增加 87,759,911.00 元，增加比例为 35.52%，主要由于本公司、本公司之子公司兴华公司、城和公司计提应交企业所得税增加所致。

## (二十二) 应付利息

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
债券利息	17,833,333.33	2,533,333.33
应付城建集团工会利息	637,200.00	0.00
<b>合计</b>	<b>18,470,533.33</b>	<b>2,533,333.33</b>

本公司本年末应付债券利息的债券情况参见本附注八、(二十七)注释。

## (二十三) 应付股利

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付股利	21,167,554.55	19,200.00
<b>合计</b>	<b>21,167,554.55</b>	<b>19,200.00</b>

截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司应付股利余额包含应付给股东的股利 18,852,602.87 元, 本公司之子公司城和公司应付给少数股东的股利 2,314,951.68 元。

## (二十四) 其他应付款

## 1. 其他应付款

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
<b>合计</b>	<b>1,603,656,843.14</b>	<b>1,156,647,923.68</b>
其中: 1 年以上	410,717,715.65	814,036,303.98

2. 本公司本年末其他应付款金额比上年末其他应付款金额增加 447,008,919.46 元, 增加比例为 38.65%, 主要系本公司之子公司世纪鸿城公司向股东方北京中鸿房地产开发有限公司借款增加所致。

3. 截至 2009 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。

4. 截至 2009 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	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	184,933,617.20	387,431,941.18
<b>合计</b>	<b>184,933,617.20</b>	<b>387,431,941.18</b>

## 5. 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京中鸿房地产开发有限公司	881,149,287.95	1 年以内	代垫土地款
北京城建集团有限责任公司 (基建)	184,933,617.20	1-5 年以上	往来款
北京城市开发集团有限责任公司	182,677,203.75	1 年以内	代垫土地款
小营项目往来款	85,741,004.00	1 年以内	拆迁补偿款
重庆市九龙坡区西彭镇政府 (注)	67,001,306.00	1 年以内	代收代付款
<b>合计</b>	<b>1,401,502,418.90</b>		

注 应付重庆市九龙坡区西彭镇政府 67,001,306.00 元系本公司之子公司重庆地产公司代收的应付给广西春熙置业有限公司垫支的土地开发支出借款。

## (二十五) 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	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	0.00	300,000,000.00
一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>300,000,000.00</b>

2. 本公司上年末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 20,000.00 万元，从光大银行世纪城支行取得的信用借款 10,000.00 万元，本年度已偿还。

3. 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无逾期借款情况。

## (二十六) 长期借款

## 1. 按借款条件列示

借款类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
信用借款	200,000,000.00	0.00
保证借款	20,000,000.00	0.00
抵押借款	1,700,000,000.00	2,300,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,920,000,000.00</b>	<b>2,300,000,000.00</b>

经本公司第三届董事会第三十九次会议决议，本公司为子公司环保公司之子公司宁国市城建污水处理有限公司向中国建设银行宁国支行申请的长期借款 2,000.00 万元提供保证担保，借款期限六年。

截至 2009 年 12 月 31 日，抵押借款为本公司之子公司首城公司以首城国际项目土地使用权作抵押取得的借款，土地抵押情况参见本附注八、（五）注释。

## 2. 长期借款情况说明

提供借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	2009.7.24	2011.7.23	5.40%	200,000,000.00	0.00
中信银行总行营业部	2 年 6 个月		浮动利率	1,700,000,000.00	2,300,000,000.00
中国建设银行宁国支行	2009.7.29	2015.7.28	浮动利率	20,000,000.00	0.00
<b>合计</b>				<b>1,920,000,000.00</b>	<b>2,300,000,000.00</b>

## (二十七) 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	折价额	2009年12月31日
公司债券 I (注①)	500,000,000.00	2007年11月21日	7年	10,292,778.28	489,707,221.72
公司债券 II (注②)	900,000,000.00	2009年9月28日	7年	8,798,165.60	891,201,834.40
<b>合计</b>	<b>1,400,000,000.00</b>			<b>19,090,943.88</b>	<b>1,380,909,056.12</b>

续上表

债券种类	面值总额	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息
公司债券 I (注①)	500,000,000.00	2,533,333.33	30,400,000.00	30,400,000.00	2,533,333.33
公司债券 II (注②)	900,000,000.00	0.00	15,300,000.00	0.00	15,300,000.00
<b>合计</b>	<b>1,400,000,000.00</b>	<b>2,533,333.33</b>	<b>45,700,000.00</b>	<b>30,400,000.00</b>	<b>17,833,333.33</b>

注① 经国家发展和改革委员会发改财金[2007]3109号“关于同意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。

注② 经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2009年9月28日发行公司债券，发行总额900,000,000.00元，折价额9,060,000.00元，期限7年。债券采用单利按年计息，固定年利率为6.80%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2009年11月16日，本公司支付了2008年11月21日至2009年11月20日期间的利息30,400,000.00元。截至2009年12月31日，本公司尚未支付的利息17,833,333.33元已计入应付利息，参见本附注八、（二十二）注释。

## （二十八）长期应付款

借款单位	期限	2008年12月31日	应计利息	2009年12月31日
北京城建集团有限责任公司（工会）	3年	12,000,000.00	637,200.00	12,000,000.00
<b>合计</b>		<b>12,000,000.00</b>	<b>637,200.00</b>	<b>12,000,000.00</b>

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。

(二十九) 递延所得税负债

1. 已确认递延所得税负债

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
应纳税暂时性差异之所得税额	116,273,400.59	5,250,411.99
<b>合计</b>	<b>116,273,400.59</b>	<b>5,250,411.99</b>

2. 应纳税暂时性差异项目

应纳税暂时性差异项目	2009年12月31日	2008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
可供出售金融资产-公允价值变动	444,091,954.37	0.00
<b>合计</b>	<b>465,093,602.33</b>	<b>21,001,647.96</b>
税率	25%	25%
确认递延所得税负债	116,273,400.59	5,250,411.99

(三十) 股本

股东类别	2008年12月31日		本年增加	本年减少	2009年12月31日	
	金额	比例			金额	比例
<b>有限售条件股份</b>						
国家持有股	351,500,000.00	47.44%	-331,500,000.00	0.00	20,000,000.00	2.70%
其中：国有法人持股	351,500,000.00	47.44%	-331,500,000.00	0.00	20,000,000.00	2.70%
其他内资持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：境内法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>351,500,000.00</b>	<b>47.44%</b>	<b>-331,500,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>2.70%</b>
<b>无限售条件股份</b>						
人民币普通股	389,500,000.00	52.56%	349,165,828.00	17,665,828.00	721,000,000.00	97.30%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>389,500,000.00</b>	<b>52.56%</b>	<b>349,165,828.00</b>	<b>17,665,828.00</b>	<b>721,000,000.00</b>	<b>97.30%</b>
<b>股份总额</b>	<b>741,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,665,828.00</b>	<b>17,665,828.00</b>	<b>741,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>其中：城建集团</b>	<b>391,199,941.00</b>	<b>52.79%</b>	<b>0.00</b>	<b>17,665,828.00</b>	<b>373,534,113.00</b>	<b>50.41%</b>
有限售条件股份	351,500,000.00	47.44%	-331,500,000.00	0.00	20,000,000.00	2.70%
无限售条件股份	39,699,941.00	5.36%	331,500,000.00	17,665,828.00	353,534,113.00	47.71%

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331,500,000.00股解禁，变

更为可上市流通股。

(三十一) 资本公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
股本溢价	1,564,125,119.36	0.00	21,266,600.00	1,542,858,519.36
其他资本公积	94,900,941.87	477,058,222.25	0.00	571,959,164.12
<b>合计</b>	<b>1,659,026,061.23</b>	<b>477,058,222.25</b>	<b>21,266,600.00</b>	<b>2,114,817,683.48</b>

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深圳市中科招商创业投资有限公司可供出售金融资产公允价值变动影响增加 143,480,455.15 元；长期股权投资权益法下被投资单位北京科技园建设股份有限公司其他权益变动影响增加 508,801.33 元；本公司年末将北京城建中稷实业发展有限公司、北京五棵松文化体育中心有限公司的股权转让入可供出售金融资产并采用公允价值计量，公允价值变动影响增加 333,068,965.77 元，股权转让事项参见本附注十三、（二）注释。

如本附注七、（三）注释，重庆地产公司因本年度发生同一控制下企业合并，本公司按重庆地产公司 2008 年 12 月 31 日所有者权益 24,127,267.50 元模拟确认比较报表项目长期股权投资并同时调增 2008 年 12 月 31 日资本公积 20,000,000.00 元，盈余公积 463,527.18 元、未分配利润 3,663,740.32 元；本公司本年度资本公积减少为需向原股东支付股权转让价款 21,266,600.00 元。

(三十二) 盈余公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
法定盈余公积	206,159,061.44	54,247,888.22	0.00	260,406,949.66
<b>合计</b>	<b>206,159,061.44</b>	<b>54,247,888.22</b>	<b>0.00</b>	<b>260,406,949.66</b>

如附注八、（三十一）注释，本公司同一控制下企业合并重庆地产公司调增 2008 年 12 月 31 日盈余公积 463,527.18 元。

(三十三) 未分配利润

项目	金额
<b>上年年末金额</b>	<b>920,800,776.71</b>
加：年初未分配利润调整数	3,663,740.32
其中：同一控制合并范围变更	3,663,740.32
<b>本年年初金额</b>	<b>924,464,517.03</b>
加：本年归属于母公司股东净利润	849,971,464.46
减：提取盈余公积	54,247,888.22

项目	金额
支付普通股现金股利	37,050,000.00
<b>本年年末金额</b>	<b>1,683,138,093.27</b>
其中：拟分配现金股利	74,100,000.00

本公司同一控制下企业合并重庆地产公司调增年初未分配利润参见本附注八、（三十一）注释。

本公司资产负债表日后拟分配现金股利情况参见本附注十三、（一）注释。

（三十四） 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2009年12月31日	2008年12月31日
北京城建城和房地产开发有限责任公司	25.60%	14,501,073.58	4,192,846.51
北京首城置业有限公司	50.00%	35,799,586.50	47,604,617.88
北京城建中地房地产顾问有限公司	25.00%	140,221.02	217,007.87
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	1,217,563.60	1,520,730.82
北京世纪鸿城置业有限公司	45.00%	0.00	4,319,058.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	45.00%	47,096,942.17	45,595,251.84
<b>合计</b>		<b>98,755,386.87</b>	<b>103,449,512.92</b>

（三十五） 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2009年度	2008年度
主营业务收入	3,365,474,030.14	2,456,198,097.47
其他业务收入	72,628,840.66	59,317,110.06
<b>合计</b>	<b>3,438,102,870.80</b>	<b>2,515,515,207.53</b>
主营业务成本	1,970,411,924.87	1,428,128,579.47
其他业务成本	30,301,301.46	22,909,420.90
<b>合计</b>	<b>2,000,713,226.33</b>	<b>1,451,038,000.37</b>

## 2. 主营业务—按地区分类

项目名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	3,326,971,655.14	1,953,793,460.51	2,382,956,533.00	1,377,617,817.00
重庆地区	38,502,375.00	16,618,464.36	73,241,564.47	50,510,762.47
合计	<b>3,365,474,030.14</b>	<b>1,970,411,924.87</b>	<b>2,456,198,097.47</b>	<b>1,428,128,579.47</b>

3. 本年度商品房销售收入中，本公司之子公司城和公司将世华诚合大厦整体销售给北京常胜鼎业实业发展有限公司、北京兴茂投资有限公司和北京宝丰泰投资有限公司，销售额为 930,779,832.00 元，占本公司本年度销售收入的比例为 27.66%，导致本年营业收入较大增长。

## (三十六) 营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2009 年度	2008 年度
营业税	应税收入	5%	160,739,735.69	123,693,437.15
城市维护建设税	流转税	7%	11,251,781.50	8,546,240.53
教育费附加	流转税	3%	4,822,192.10	3,774,974.62
土地增值税	土地增值额	30%-60%	20,602,953.67	274,274,494.09
文化事业建设费	流转税	3%	0.00	422.70
合计			<b>197,416,662.96</b>	<b>410,289,569.09</b>

本公司本年度营业税金及附加比上年度减少 212,872,906.13 元，减少比例为 51.88%，主要原因参见本附注八、(十八)6 注释。

## (三十七) 销售费用

项目	2009 年度	2008 年度
销售代理费	36,995,926.29	18,508,473.65
广告费	25,772,465.51	10,175,208.60
职工薪酬	6,916,454.07	4,661,616.04
售楼处费用	6,028,534.40	2,810,874.15
展览费	347,345.00	1,190,000.00
样板间费用	341,869.00	242,323.95
其他	4,317,963.44	1,741,505.06
合计	<b>80,720,557.71</b>	<b>39,330,001.45</b>

本公司世华水岸项目、本公司之子公司首城公司首城国际项目、本公司之子公司兴华公司北苑家园项目本年度实现销售，相应的销售代理费、广告费增加。

## (三十八) 管理费用

项目	2009 年度	2008 年度
职工薪酬、福利支出	82,555,804.37	71,666,265.48
办公费、差旅费	42,154,319.38	38,986,148.83
税金	8,214,910.14	2,350,973.23
业务招待费	7,295,820.29	6,160,875.62
聘请中介机构费用	4,202,885.10	5,718,124.00
折旧费	2,166,978.75	2,111,713.99
其他	9,949,919.41	11,631,525.84
<b>合计</b>	<b>156,540,637.44</b>	<b>138,625,626.99</b>

## (三十九) 财务费用

项目	2009 年度	2008 年度
利息支出	1,754,780.22	57,872,390.11
减：利息收入	31,795,470.42	38,690,848.96
加：其他支出	2,651,938.28	215,117.56
<b>合计</b>	<b>-27,388,751.92</b>	<b>19,396,658.71</b>

本公司本年度财务费用比上年减少 46,785,410.63 元，系本公司借款主要用于项目开发，利息支出已资本化。

## (四十) 资产减值损失

项目	2009 年度	2008 年度
坏账损失	-19,588,213.25	-1,373,950.55
长期股权投资减值准备	0.00	7,687,131.23
<b>合计</b>	<b>-19,588,213.25</b>	<b>6,313,180.68</b>

本公司本年度资产减值损失比上年减少 25,901,393.93 元，主要系本公司在资产负债表日后已收回北京城建中稷实业发展有限公司借款本金及利息 234,137,246.15 元，本年末采用个人认可法未对该款项计提坏帐准备，上年末坏帐准备余额 17,506,446.94 元在本年冲回。

## (四十一) 投资收益

## 1. 投资收益来源

项目	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	113,397,626.31	-42,597,546.58
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	35,289,200.00
<b>合计</b>	<b>147,697,626.31</b>	<b>-7,308,346.58</b>

## 2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年度	2008 年度
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>34,300,000.00</b>	<b>0.00</b>

## 3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年度	2008 年度
<b>合计</b>	<b>113,397,626.31</b>	<b>-42,597,546.58</b>
其中：		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	39,757,173.53	11,807,048.18
深圳市中科招商创业投资有限公司	5,418,558.34	-3,100,830.42
北京五棵松体育中心有限公司	0.00	-15,909,120.82
北京城建中稷实业发展有限公司	0.00	-33,317,396.26
国奥投资发展有限公司	63,360,590.07	-5,967,292.67

## (四十二) 营业外收入

项目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置利得	50,162.24	0.00
其中：固定资产处置利得	50,162.24	0.00
其他利得	442,212.59	520,485.09
<b>合计</b>	<b>492,374.83</b>	<b>520,485.09</b>

## (四十三) 营业外支出

项目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损失	52,932.75	7,762.94
其中：固定资产处置损失	52,932.75	7,762.94
捐赠支出	50,000.00	575,000.00
滞纳金（注①）	67,523,977.00	0.00

项目	2009 年度	2008 年度
赔偿金、违约金及罚款支出	50,032.81	190.64
其他支出（注②）	3,758,604.05	194,052.97
<b>合计</b>	<b>71,435,546.61</b>	<b>777,006.55</b>

注① 本公司之子公司世纪鸿城公司本年度发生欠付土地款而需要交付滞纳金 67,523,977.00元，计入营业外支出。

注② 本公司其他支出中包含根据北京市第二中级人民法院判决，本年度代北京盛兴永泰商贸有限公司支付北京城建弘通物业管理公司3,715,129.00元物业费，计入营业外支出。

#### （四十四）所得税费用

项目	2009 年度	2008 年度
当期所得税	329,947,109.93	239,992,516.70
递延所得税	-37,316,993.96	-118,435,464.52
<b>合计</b>	<b>292,630,115.97</b>	<b>121,557,052.18</b>

本公司本年度所得税费用增长171,073,063.79元，增长比例为140.73%，主要由于本公司经营业绩较上年增加所致。

#### （四十五）借款费用

项目	2009 年度
费用化借款费用	1,754,780.22
资本化借款费用	292,232,208.30
其中：在建工程中资本化借款费用	516,896.23
存货中资本化借款费用	291,715,312.07
<b>合计</b>	<b>293,986,988.52</b>

#### （四十六）基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2009 年度	2008 年度
归属于母公司股东的净利润	1	849,971,464.46	326,160,653.32
归属于母公司的非经常性损益	2	-25,730,746.44	58,506,191.43
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	875,702,210.90	267,654,461.89
年初股份总数	4	741,000,000.00	741,000,000.00

公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 (I)	5	0.00	0.00
发行新股或债转股等增加股份数 (II)	6	0.00	0.00
增加股份 (II) 下一月份起至年末的累计月数	7	0.00	0.00
因回购等减少股份数	8	0.00	0.00
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0.00	0.00
缩股减少股份数	10	0.00	0.00
报告期月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	741,000,000.00	741,000,000.00
<b>基本每股收益 (I)</b>	$13=1\div 12$	1.15	0.44
<b>基本每股收益 (II)</b>	$14=3\div 12$	1.18	0.36
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0.00	0.00
转换费用	16	0.00	0.00
所得税率	17	25%	25%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	0.00	0.00
<b>稀释每股收益 (I)</b>	$19=[1+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	1.15	0.44
<b>稀释每股收益 (II)</b>	$19=[3+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	1.18	0.36

## (四十七) 其他综合收益

项目	2009 年度	2008 年度
1. 可供出售金融资产产生的利得 (损失) 金额	444,091,954.37	0.00
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	111,022,988.60	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	333,068,965.77	0.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	143,989,256.48	7,003,566.48
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	143,989,256.48	7,003,566.48

3. 现金流量套期工具产生的利得（损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
4. 外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>477,058,222.25</b>	<b>7,003,566.48</b>

(四十八) 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	2009年度	2008年度
现金	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43
其中：库存现金	1,071,934.60	709,441.99
可随时用于支付的银行存款	1,935,185,004.32	1,222,391,573.12
可随时用于支付的其他货币资金	4,796,770.68	9,695,715.32
年末现金和现金等价物余额	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43

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	2009 年度
收北京中鸿房地产开发有限公司往来款	457,730,710.00
收投标保证金	289,891,414.64
收重庆九龙坡区西彭镇政府往来款	67,001,306.00
利息收入	24,754,203.77
代收业主缴纳的契税、公共维修基金、印花税	9,798,406.00
收北京城建道桥建设集团有限公司往来款	9,000,000.00
绩溪县非税收入管理局	6,000,000.00

项目	2009 年度
其他	4,087,184.31
<b>合计</b>	<b>868,263,224.72</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度
支付投标保证金	318,264,193.21
销售、管理费用支出	103,256,638.64
代业主缴纳契税、公共维修基金、印花税	21,107,908.42
支付北京新永正置业投资有限公司往来款	10,000,000.00
北京市朝阳区土地储备中心一项目保证金	10,000,000.00
绩溪县非税收入管理局	5,000,000.00
代租赁金码大厦破产企业盛兴永泰支付物业费	3,715,129.00
其他	17,419,016.54
<b>合计</b>	<b>488,762,885.81</b>

## 3. 合并现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	833,813,090.09	321,400,250.02
加: 资产减值准备	-19,588,213.25	6,313,180.68
固定资产折旧	16,699,269.06	12,290,613.17
无形资产摊销	411,221.86	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	819,388.88
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)	2,770.51	7,762.94
财务费用(收益以“-”填列)	1,754,780.22	57,872,390.11
投资损失(收益以“-”填列)	-147,697,626.31	7,308,346.58
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-37,316,993.96	-111,104,725.37
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	111,022,988.60	-5,024,475.92
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,928,266,040.21	68,779,097.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	2,024,818,956.88	-200,550,471.96
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	849,067,542.09	-351,021,350.12

项目	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,704,721,745.58	-192,909,993.09
<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	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
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43
减: 现金的年初余额	1,232,796,730.43	1,364,391,434.80
现金及现金等价物净增加额	708,256,979.17	-131,594,704.37

4. 本年度同一控制下企业合并北京城建重庆地产有限公司(按合并报表口径)的有关信息

项目	2009 年度
取得重庆地产公司的有关信息	
1. 取得重庆地产公司的价格	21,266,600.00
2. 取得重庆地产公司已支付的现金和现金等价物	17,225,950.00
减: 重庆地产公司持有的现金和现金等价物	11,752,720.90
3. 取得重庆地产公司已支付的现金净额	5,473,229.10
4. 取得重庆地产公司的净资产	3,672,055.59
流动资产	76,391,260.94
非流动资产	12,044,456.12
流动负债	84,763,661.47
非流动负债	0.00

#### (四十九) 所有者权益变动表项目注释

由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项: 如本附注七、(三)及附注八、(三十一)注释, 重庆地产公司由于本年度发生同一控制下企业合并, 本公司按重庆地产公司 2008 年 12 月 31 日所有者权益 24,127,267.50 元模拟确认比较报表项目长期股权投资并同时调增 2008 年 12 月 31 日资本公积 20,000,000.00 元, 盈余公积 463,527.18 元、未分配利润 3,663,740.32 元, 合计影响本公司年初所有者权益 24,127,267.50 元。

**九、 租赁**

经营租赁租出资产类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
房屋建筑物	372, 682, 224. 04	346, 109, 083. 85
合计	372, 682, 224. 04	346, 109, 083. 85

**十、 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	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	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 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) 母公司所持股份及其变化 (单位: 万元)**

母公司	持股金额		持股比例		表决权比例	
	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	37, 353. 41	39, 120. 00	50. 41%	52. 79%	50. 41%	52. 79%

**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
北京首城置业有限公司	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

子公司	与本公司关系	公司类型	注册地	法人代表	业务性质
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 子公司	有限责任公司	广西	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 产顾问有限公司	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
绩溪县城建污水处 理有限公司(注)	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
北京城建兴合房地 产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	李学富	房地产开发、销售商品房
北京城建兴达投资 开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	左江南	投资、资产管理、房地产开发、 销售商品房
北京城建重庆地产 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、销售商品房
重庆燕城尚源物业 管理有限责任公司	重庆地产公 司子公司	有限责任公司	重庆	张万国	物业管理

注 环保公司之子公司绩溪县城建污水处理有限公司原名绩溪县华辰污水处理有限公司, 于 2009 年 3 月 10 日更名。

(2) 子公司的注册资本及其变化 (单位: 万元)

子公司名称	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 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
北京首城置业有限公司	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

子公司名称	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
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顾问有限公司	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	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
绩溪县城建污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	0.00	0.00	960.00
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00
北京城建兴达投资开发有限公司	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00
北京城建重庆地产有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
重庆燕城尚源物业管理有限责任公司	50.00	0.00	0.00	50.00

## (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	
	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 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	65,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	2,980.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	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	800.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
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顾问有限公司	75.00	75.00	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司	80.00	80.00	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
北京世纪鸿城置业	2,750.00	550.00	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%

子公司名称	持股金额 (万元)		持股比例		表决权比例	
	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
有限公司						
北京城建环保投资发展股份有限公司	5,500.00	5,500.00	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
绩溪县城建污水处理有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	960.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%
北京城建兴达投资开发有限公司	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%
北京城建重庆地产有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
重庆燕城尚源物业管理有限责任公司	50.00	50.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

### 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顾问有限公司	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	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	赵燕	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	中外	南昌	Uwe	污水处理	9,932.64	20.00%	20.00%

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
处理有限公司	合作有限公司		Gysser				

## (2) 财务信息 (按合并报表口径填列)

联营企业	2009 年 12 月 31 日			2009 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	290,630,557.57	162,454,413.32	128,176,144.25	69,964,076.00	22,039,218.83
北京市天银地热开发有限责任公司	207,944,784.44	140,332,184.52	67,612,599.92	19,428,072.05	-2,611,184.86
北京华恒置地房地产经纪有限公司	11,132,680.74	1,283,089.73	9,849,591.01	15,687,619.28	3,523,869.83
北京科技园建设(集团)股份有限公司	17,955,972,488.14	14,973,403,269.80	2,982,569,218.34	2,364,692,108.49	271,872,556.66
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,032,421,807.05	58,393,514.53	974,028,292.52	0.00	21,042,589.88
北京五棵松体育中心有限公司	5,275,535,322.79	4,842,679,908.12	432,855,414.67	5,905,116.38	-132,116,145.51
北京城建中稷实业发展有限公司	1,008,436,597.73	935,203,192.69	73,233,405.04	0.00	-35,932,360.76
国奥投资发展有限公司	7,376,813,229.96	5,679,464,956.89	1,697,348,273.07	4,237,217,770.10	316,806,816.97

## 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	北京城建八建设发展有限责任公司	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	北京城建国际建设有限责任公司	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	北京市园林古建设计研究院	接受劳务

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	北京城建房地产开发有限公司	受托管理、租入资产
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
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：

关联方名称	项目名称	2009 年度		2008 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建八建设发展有限责任公司	世华水岸项目	0.00	3,000,000.00	51,596,637.00	63,149,600.00
北京城建五建设工程有限公司	世华水岸项目	0.00	20,269,000.00	47,929,272.00	78,026,000.00
北京城建安装工程公司	世华水岸项目	1,769,000.00	3,669,000.00	3,055,166.10	316,000.00
北京城建安装工程有限责任公司	北苑项目	0.00	0.00	6,400,000.00	1,000,000.00
北京城建国际建设有限责任公司	北苑项目	6,800,000.00	12,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑项目	1,500,000.00	7,000,000.00	19,200,000.00	20,000,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑项目	7,500,000.00	12,000,000.00	15,000,000.00	23,500,000.00
北京城建新隆工程有限责任公司	北苑项目	0.00	0.00	0.00	5,300,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	北苑项目	0.00	0.00	0.00	1,594,107.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	小营项目	0.00	7,000,000.00	3,851,487.00	0.00
北京城建安装工程有限责任公司	世华国际中心项目	0.00	167,338.35	2,273,497.65	2,199,159.30
北京城建五建设工程有限公司	首城国际中心项目	67,631,230.00	81,959,412.00	56,808,170.00	13,300,000.00
<b>合计</b>		<b>85,200,230.00</b>	<b>147,064,750.35</b>	<b>225,114,229.75</b>	<b>227,384,866.30</b>

(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	2009年度		2008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	15,033,994.52	14,000,000.00	14,431,808.33	11,000,000.00

## 2. 销售商品

2005年9月,本公司向关联方北京市东湖房地产公司(后被北京城建房地产开发有限公司吸收合并)销售富海中心商品房及转让地下一层餐厅使用权,共计7,599.35平方米,累计金额8,747.42万元。

截至2009年7月31日,本公司累计收款3,174.46万元,北京市东湖房地产公司欠付房款5,572.96万元。2009年7月31日,双方签订《退房协议》,解除买卖合同,本公司依据协议将预收售房款扣除1,103.44万元补偿金,余款退还给北京城建房地产开发有限公司。

## 3. 提供和接受资金

### (1) 借出资金

关联方名称	借出金额	起始日	到期日	备注
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2009.1.1	2009.12.31	尚未归还,固定利率5%
北京城建中稷实业发展有限公司	207,744,110.00	—	—	
<b>合计</b>	<b>215,744,110.00</b>			

### (2) 借入资金

关联方名称	借入金额	起始日	到期日	备注
北京城建集团有限责任公司工会	12,000,000.00	2007.10.1	2010.9.30	尚未归还,市场利率
<b>合计</b>	<b>12,000,000.00</b>			

## 4. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	租赁价格	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
本公司(注)	北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14-16层	无	—	—	—
北京城建房地产开发有限公司(注)	本公司	城建开发大厦地下室,地上第3层、第5-9层	8,755,837.54元/年	市场价格	—	—
北京城建兴华地产有限公司	北京城承物业管理有限责任公司	海淀区丹棱街16号海兴大厦C座	340,180.00元/年	市场价格	2006.5.15	2011.5.14
北京城建兴华地产有限公司	北京腾宇拆迁有限责任公司	海淀区丹棱街16号海兴大厦C座	374,490.00元/年	市场价格	2006.5.15	2011.5.14

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	租赁价格	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
北京城建兴华地产有限公司	北京华恒置地房地产经纪有限公司	北京市朝阳区北苑家园望春园 20 号楼部分房屋	109,500.00 元/年	市场价格	2006.7.1	2009.6.30

注 北京城建房地产开发有限公司使用本公司富海中心 2 号楼 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房，本公司租赁北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室 66.44 平方米，地上第 3 层、第 5-9 层 6,764.63 平方米办公用房。本年度双方尚未就使用方式、租赁价格达成协议，故本公司按上年租赁价格预计相应租赁费用。

### 5. 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有限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 1,616,142.56 元。

2008 年 12 月 31 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新城顺城投资开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京新城顺城投资开发有限公司经审计的销售收入的 0.20% 收取托管费用。由于北京新城顺城投资开发有限公司本年度销售收入为零，本公司本年度未计提应收取的托管费用。

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 关联方其他应收款

关联方	2009 年 12 月 31 日		2008 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	234,137,246.15	0.00	220,220,249.97	17,506,446.94
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,200,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	2,355,936.21	117,796.81	2,088,132.82	104,406.64
北京城承物业管理有限责任公司	2,069,132.14	103,756.61	3,000.00	300.00
北京城建新隆工程有限责任公司	2,000,000.00	200,000.00	2,000,000.00	100,000.00
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
北京城建八建设工程有限公司	69,098.20	8,444.66	33,265.00	5,553.00
北京城建五建设工程有限公司	50,000.00	2,500.00	0.00	0.00

关联方	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
北京城建安装工程公司	36,200.00	0.00	63,200.00	9,940.00
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	3,047.40	15,237.00	3,047.40
北京城建七建设工程有限公司	12,482.00	2,496.40	12,482.00	2,496.40
北京城建集团有限公司	11,088.77	0.00	11,088.77	0.00
北京城建建设工程有限公司	0.00	0.00	1,213,517.04	242,703.41
<b>合计</b>	<b>249,756,420.47</b>	<b>2,238,041.88</b>	<b>234,660,172.60</b>	<b>19,374,893.79</b>

## 2. 关联方预付账款

关联方	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建五建设工程有限公司	16,705,167.71	0.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	13,851,487.00	7,851,487.00
北京城建建设工程有限公司	6,656,459.79	0.00
北京城建八建设工程有限公司	3,000,000.00	0.00
北京城建安装工程公司	93,000.00	0.00
北京市园林古建筑设计研究院	80,000.00	80,000.00
北京城建设计研究总院有限责任公司	19,531.00	1,219,531.00
北京城建安装工程有限公司	0.00	2,900,000.00
北京城建新隆工程有限责任公司	0.00	2,635,787.76
<b>合计</b>	<b>40,405,645.50</b>	<b>14,686,805.76</b>

## 3. 关联方应付账款

关联方	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建五建设工程有限公司	29,179,988.00	47,072,002.29
北京华恒置地房地产经纪有限公司	20,791,369.11	19,757,374.59
北京城建房地产开发有限公司	20,146,674.86	13,006,979.88
北京城承物业管理有限责任公司	9,305,690.01	9,817,144.01
北京城建国际建设有限公司	1,730,000.00	6,930,000.00
北京城建十建设工程有限公司	5,763,169.60	10,263,169.60
北京城建安装工程公司	839,166.10	2,813,504.45

关联方	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建八建设发展有限责任公司	0.00	9,383,540.21
北京城建七建设工程有限公司	0.00	4,964,438.01
北京城建建设工程有限公司	0.00	339,360.81
<b>合计</b>	<b>87,756,057.68</b>	<b>124,347,513.85</b>

#### 4. 关联方其他应付款

关联方	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司（基建）	184,933,617.20	187,431,941.18
北京城建房地产开发有限责任公司	21,841,294.64	8,461,036.87
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京城承物业管理有限责任公司	312,794.91	513,710.21
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00
北京城建集团有限责任公司	0.00	200,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	0.00	1,000.00
<b>合计</b>	<b>207,626,794.75</b>	<b>396,946,776.26</b>

#### 5. 关联方其他往来余额

关联方	科目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建房地产开发有限责任公司	预收账款	0.00	31,744,561.00
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	1,200,000.00	800,000.00

### 十一、或有事项

#### 1、本公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保事项

截至 2009 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 148,521.63 万元（其中本公司提供担保余额为 29,253.02 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 42,430.00 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 1,879.00 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担保余额为 74,759.11 万元，本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司提供担保余额为 200.50 万元）。

#### 2、本公司为宁国市城建污水处理有限公司提供借款担保事项

经本公司第三届董事会第三十九次会议决议，本公司为子公司环保公司之子公司宁国市城建污水处理有限公司向中国建设银行宁国支行申请的长期借款 2,000.00 万元提供保证担保，借款期限六年。

## 十二、承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大承诺事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### (一) 资产负债表日后利润分配

本公司 2009 年度母公司实现净利润 542,478,882.20 元，加上年初未分配利润 335,041,252.35 元，减去本年分配现金股利 37,050,000.00 元，减去按照《公司章程》规定以净利润 10% 计提法定盈余公积金 54,247,888.22 元，年末可供股东分配的利润合计 786,222,246.33 元。本年度拟以总股数 74,100 万股为基数，每 10 股分派现金股利 1 元（含税），预计支付红利 7,410 万元。截止 2009 年 12 月 31 日母公司资本公积 2,201,750,609.10 元，其中股本溢价 1,546,621,263.08 元，公司拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 74,100 万股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 14,820 万股，转增后公司总股本增加到 88,920 万股，母公司资本公积减至 2,053,550,609.10 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

### (二) 资产负债表日后处置股权事项

#### 1、关于转让北京五棵松文化体育中心有限公司股权事项

2009 年 10 月 29 日，本公司召开第四届董事会第七次会议，审议通过了关于转让北京五棵松文化体育中心有限公司股权的议案。2009 年 11 月 3 日，北京市人民政府国有资产管理委员会出具了《关于北京五棵松文化体育中心有限公司股权转让评估项目予以核准的批复》（京国资产权[2009]347 号）。

2009 年 11 月 16 日，本公司召开 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了上述转让事项。本公司按照有关规定，在北京产权交易所挂牌转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司的 25% 股权，最终确定受让方为民航房地产开发有限公司。

2010 年 1 月 18 日，本公司与民航房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，股权转让价为 33,000 万元。

截至本财务报告报出日，本公司已收到股权转让款 23,100 万元，股权变更手续尚未办理。

本公司年末将对北京五棵松文化体育中心有限公司的投资转至可供出售金融资产核算，公允价值按照股权转让价值确定。

#### 2、关于转让北京城建中稷实业发展有限公司股权事项

2009 年 10 月 29 日，本公司召开第四届董事会第七次会议，审议通过了关于转让北京城建中稷实业发展有限公司股权的议案。2009 年 11 月 9 日，本公司收到北京市人民政府国有资产管理委员会《关于北京城建中稷实业发展有限公司股权转让评估项目予以核准的批复》（京国资产权[2009]355 号）。

2009 年 11 月 16 日，本公司召开 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了上述转让事项。本公司按照有关规定，在北京产权交易所挂牌转让所持北京城建中稷实业发展有限公司的 40% 股权，最终确定受让方为舟山绿城房地产开发有限公司。2010 年 1 月 6 日，本公司与舟山绿城房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，股权转让价为 25,000 万元。

截至本财务报告报出日，本公司已收到股权转让款 25,000 万元，股权变更手续已办理完毕。对于城建中稷的往来款 23,413.72 万元业于 2010 年 2 月收回。

本公司年末将对北京城建中稷实业发展有限公司的投资转至可供出售金融资产核算，公允价值按照股权转让价确定。

#### 十四、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 2009 年 12 月 31 日，尚余 1,320 万元。为尽快收回该项欠款，经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，同意强佑公司以位于海淀区清河镇强佑清河新城 2 号楼 202 号商业用房折抵该项欠款。

##### （二）重庆地产公司和尚源公司项目合作收益分配

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”）与北京城建重庆地产有限公司（原名“重庆燕城房地产开发有限公司”，2008 年 10 月更名，）签订了《尚源·印象项目开发协议书》，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，重庆地产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。

根据北京兴华会计师事务所出具的专项审计报告（（2009）京会兴审字第 1-20 号），尚源·印象项目经审计的税后净收益为 58,077,614.00 元，重庆地产公司应分配给尚源公司尚源·印象项目收益 30,810,174.23 元。根据相关协议，重庆地产公司本年度向尚源公司分配项目收益 30,810,174.23 元。

### （三）本公司拟购买世纪鸿城少数股东股权事项

2009 年 12 月 17 日，本公司与北京中鸿房地产开发有限公司（以下简称“中鸿公司”）签订了有关本公司收购中鸿公司所持世纪鸿城公司 45% 股权事项的意向书。在意向书中约定，在此协议签订后三日内，本公司需支付中鸿公司 10,000 万元定金，其余款项分别在取得北京市国资委批复、办理完毕股权交割及工商变更手续两个时点时另行支付。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司已向中鸿公司支付股权收购款定金 10,000 万元。

2010 年 3 月 4 日，本公司第四届董事会第十三次会议审议并同意公司收购世纪鸿城公司 45% 股权。此次收购中鸿公司持有的世纪鸿城公司 45% 股权及其相应债权，总价款为 132,624.00 万元，其中股权转让款为 43,613.92 万元，债权为 89,010.08 万元。

截至本财务报告报出日，此次股权收购尚需取得北京市国资委对《资产评估报告》的核准批复，并经本公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过，《资产评估报告》以北京市国资委核准后的为准。

### （四）本公司拟认购锦州银行股份有限公司拟增资发行股份事项

2009 年 11 月 24 日，本公司与锦州银行股份有限公司签订入股协议，由本公司认购锦州银行股份有限公司拟增资发行股份中的 13,000.00 万股，每股认购价格为 2 元，认购价款总计 26,000.00 万元。协议约定，如果本次发行没有获得中国银监会的批准，则本协议终止，锦州银行股份有限公司应退还本公司的认购款。

2009 年 11 月 26 日，本公司已向锦州银行支付股权认购款 26,000.00 万元。

截至本财务报告报出日，此事项尚未取得中国银监会的回复。

## 十五、 母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	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
2-3 年	0.00	0.00%	0.00	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00
3-4 年	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79	0.00	0.00%	0.00
合计	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00

## 2. 应收账款风险分类

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 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	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00
<b>合计</b>	<b>5,929,568.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,185,913.79</b>	<b>13,120,400.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,968,060.00</b>

年末单项金额重大，或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
北京交通大学	5,929,568.93	1,185,913.79	20.00%	单项金额重大，按账龄计提坏账
<b>合计</b>	<b>5,929,568.93</b>	<b>1,185,913.79</b>		

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 2009 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。

## (二) 其他应收款

## 1. 其他应收款账龄

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	1,807,990,706.76	73.17%	32,057.91	291,132,697.01	24.03%	4,534,154.67
1-2 年	144,085,683.63	7.28%	32,451.81	907,901,699.43	74.95%	13,389,647.47
2-3 年	374,729,812.01	18.94%	589,961.64	10,732,295.33	0.89%	244,817.38
3 年以上	12,150,294.33	0.61%	608,424.78	1,523,674.64	0.13%	303,136.73
<b>合计</b>	<b>2,338,956,496.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,262,896.14</b>	<b>1,211,290,366.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,471,756.25</b>

## 2. 其他应收款风险分类

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 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	2,325,996,390.69	99.45%	0.00	1,200,576,839.17	99.12%	17,506,446.94
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	4,071,355.14	0.17%	608,424.78	1,020,013.44	0.08%	204,002.69
其他单项金额不重大的其他应收款	8,888,750.90	0.38%	654,471.36	9,693,513.80	0.80%	761,306.62

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 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
合计	2,338,956,496.73	100.00%	1,262,896.14	1,211,290,366.41	100.00%	18,471,756.25

(1) 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

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3 年以上	4,071,355.14	100.00%	608,424.78	1,020,013.44	100.00%	204,002.69
合计	4,071,355.14	100.00%	608,424.78	1,020,013.44	100.00%	204,002.69

(2) 年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

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
锦州银行股份有限公司	260,000,000.00	0.00	0.00%	股权认购款,参见本附注十四、(四)注释
北京中鸿房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00%	股权收购订金,参见本附注十四、(三)注释
北京城建中稷实业发展有限公司	234,137,246.15	0.00	0.00%	资产负债表日后已收回,参见本附注十三、(二)2注释
应收子公司往来款	1,736,878,372.85	0.00	0.00%	合并范围内子公司
合计	2,331,015,619.00	0.00		

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增加 1,127,666,130.32 元,增加比例为 93.10%,主要系本公司应收子公司借款及利息增加,预付认购锦州银行股权款 26,000.00 万元、预付收购子公司世纪鸿城公司少数股东股权款 10,000.00 万元所致。

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 2009 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 2009 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	年限	款项性质
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	1,093,902,068.64	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	234,137,246.15	3 年以内	借款及利息
锦州银行股份有限公司	拟投资企业	260,000,000.00	1 年以内	股权认购款

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质
北京首城置业有限公司	子公司	177,806,036.49	3 年以内	借款及利息
北京城建重庆地产有限公司	子公司	160,777,600.00	3 年以内	借款及利息
<b>合计</b>		<b>1,926,622,951.28</b>		

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	1,707,608,933.97	1,621,846,190.25
按权益法核算长期股权投资	1,002,324,831.60	894,707,298.81
<b>长期股权投资合计</b>	<b>2,709,933,765.57</b>	<b>2,516,553,489.06</b>
减：长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
<b>长期股权投资净值</b>	<b>2,556,191,141.04</b>	<b>2,362,810,864.53</b>

## 2. 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日	现金红利
<b>成本法核算</b>								
北京城建兴华地产有限公司	100.00%	100.00%	816,998,352.05	838,000,000.00	0.00	0.00	838,000,000.00	0.00
北京汇和房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	54,619,999.97	54,619,999.97	0.00	0.00	54,619,999.97	0.00
北京城和房地产开发有限公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00	0.00	0.00	71,338,000.00	18,994,528.32
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
北京首城置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京城建中地房地产顾问有限公司	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	586,615.00	0.00	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%	27,500,000.00	5,500,000.00	22,000,000.00	0.00	27,500,000.00	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	55,000,000.00	0.00	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
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司	100.00%	100.00%	3,762,743.72	0.00	3,762,743.72	0.00	3,762,743.72	0.00
北京城建兴达投资开发有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	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	34,300,000.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日	现金红利
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
<b>小计</b>			<b>1,687,537,720.27</b>	<b>1,621,846,190.25</b>	<b>85,762,743.72</b>	<b>0.00</b>	<b>1,707,608,933.97</b>	<b>53,294,528.32</b>
<b>权益法核算</b>								
北京科技园建设(集团) 股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	337,756,064.42	40,265,974.86	0.00	378,022,039.28	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	154,227,697.54	148,899,013.49	9,000,000.00	294,126,711.03	9,000,000.00
北京五棵松体育中心有 限公司	25.00%	25.00%	150,000,000.00	129,159,135.57	0.00	129,159,135.57	0.00	0.00
北京城建中稷实业发展 有限公司	40.00%	40.00%	40,000,000.00	6,748,910.06	0.00	6,748,910.06	0.00	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	266,815,491.22	63,360,590.07	0.00	330,176,081.29	0.00
<b>小计</b>			<b>872,287,411.58</b>	<b>894,707,298.81</b>	<b>252,525,578.42</b>	<b>144,908,045.63</b>	<b>1,002,324,831.60</b>	<b>9,000,000.00</b>
<b>合计</b>			<b>2,559,825,131.85</b>	<b>2,516,553,489.06</b>	<b>338,288,322.14</b>	<b>144,908,045.63</b>	<b>2,709,933,765.57</b>	<b>62,294,528.32</b>

(四) 营业收入、营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	1,806,386,150.14	29,509,653.00
其他业务收入	16,063,423.86	5,842,565.20
<b>合计</b>	<b>1,822,449,574.00</b>	<b>35,352,218.20</b>
主营业务成本	1,062,525,484.24	15,111,641.74
其他业务成本	7,165,739.49	1,491,962.72
<b>合计</b>	<b>1,069,691,223.73</b>	<b>16,603,604.46</b>

本公司本年度前五名客户销售收入总额 218,032,691.00 元，占本年度全部销售收入总额的 12.07%。

(五) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	53,294,528.32	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	108,536,321.94	-46,487,591.99
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	35,289,200.00
<b>合计</b>	<b>161,830,850.26</b>	<b>-11,198,391.99</b>

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2008 年度	2008 年度
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司	18,994,528.32	0.00
<b>合计</b>	<b>53,294,528.32</b>	<b>0.00</b>

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年度	2008 年度
北京科技园建设股份有限公司	39,757,173.53	11,807,048.18
深圳市中科招商创业投资有限公司	5,418,558.34	-3,100,830.42
北京五棵松体育中心有限公司	0.00	-15,909,120.82
北京城建中稷实业发展有限公司	0.00	-33,317,396.26
国奥投资发展有限公司	63,360,590.07	-5,967,292.67
<b>合计</b>	<b>108,536,321.94</b>	<b>-46,487,591.99</b>

(六) 现金流量表补充资料

补充资料	2009 年度	2008 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	542,478,882.20	-71,194,155.71
加: 资产减值准备	-17,991,006.32	7,374,028.26
固定资产折旧、投资性房地产摊销	6,616,177.51	2,030,623.70
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
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)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	92,456,371.09	146,628,395.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-161,830,850.26	11,198,391.99
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,465,325.37	-11,570,167.97
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	111,022,988.60	-5,024,475.92
存货的减少(增加以“-”号填列)	897,905,414.89	-281,829,217.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,527,314,948.52	448,661,943.76
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,153,740,343.93	454,382,959.72
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	1,093,618,047.75	700,658,325.63
<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	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	1,337,938,486.02	186,396,226.65
减: 现金的年初余额	186,396,226.65	746,521,191.38
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,151,542,259.37	-560,124,964.73

## 十六、补充资料

### (一) 本年度非经营性损益表

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	2009 年度
非流动资产处置损益	-2,770.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注①）	13,996,714.57
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益（注②）	10,354,962.32
受托经营取得的托管费收入	1,616,142.56
欠付土地款的滞纳金（注③）	-67,523,977.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出（注③）	-3,416,424.27
小计	-44,975,352.33
所得税影响额	3,061,637.54
少数股东权益影响额（税后）	-22,306,243.43
<b>归属于母公司的非经营性损益</b>	<b>-25,730,746.44</b>

注① 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 13,596,714.57 元及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。

注② 同一控制下企业合并产生的子公司重庆地产公司年初至合并日的当期净损益为本年新增的子公司重庆地产公司 2009 年 1-8 月的净利润，参见本附注七、（三）4 注释。

注③ 参见本附注八、（四十三）注释。

## （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：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	21.59%	1.15	1.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.37%	1.18	1.18

## 十七、财务报告批准

本财务报告于 2010 年 3 月 24 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

2010 年 3 月 24 日