

北京城建投资发展股份有限公司

600266

2009 年半年度报告



公司董事长：刘龙华

2009 年 8 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:	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	7
六、董事会报告.....	9
七、重要事项.....	14
八、财务会计报告.....	22
九、备查文件目录.....	85

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、公司董事徐贱云、梁伟明因公务未能出席会议，其他董事均出席董事会会议。
- 三、公司半年度财务报告未经审计。
- 四、本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。
- 五、本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- 六、公司董事长刘龙华、总经理陈代华、总会计师李莉郑重声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

第二章 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

公司英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT &

DEVELOPMENT CO. , LTD.

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：刘龙华

三、公司董事会秘书：张财广

电话：（010）82275538

传真：（010）82275533

E-mail: zhangcg@bucid.com

公司证券事务代表：李威

电话：（010）82275598

传真：（010）82275533

E-mail: liwei@bucid.com

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

四、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：www.bucid.com

公司电子信箱：tz@bucid.com

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司半年度报告备置地点：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

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

第三章 主要财务数据和指标

一、主要会计数据和财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	11,782,798,243.86	10,625,126,725.97	10.90
所有者权益(或股东权益)	3,654,938,073.93	3,506,522,372.20	4.23
每股净资产(元)	4.932	4.732	4.23
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	269,778,323.00	208,520,261.47	29.38
利润总额	266,001,273.39	208,564,961.47	27.54
净利润	185,465,701.73	160,488,146.65	15.56
扣除非经常性损益后的净利润	182,052,983.25	122,544,971.65	48.56
基本每股收益(元)	0.2503	0.2166	15.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.2457	0.1654	48.55
稀释每股收益(元)	0.2503	0.2166	15.56
净资产收益率(%)	5.070	4.555	增加0.515个百分点
经营活动产生的现金流量净额	777,675,111.88	-190,998,324.55	507.16
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	1.0495	-0.2580	506.78

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	50,887.80
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,230,641.32
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,726,161.81
少数股东权益影响额	-3,807.00
所得税影响额	-1,138,841.83
合 计	3,412,718.48

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	2.70
3、其他内资持股									
其中:									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	35,150	47.44				-33,150	-33,150	2,000	2.70
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	97.30
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	38,950	52.56				33,150	33,150	72,100	97.30
三、股份总数	74,100	100				0	0	74,100	100

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。

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非公开发行过程中所认购的2,000万股仍在限售期内。

二、股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		77,812 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	51.84	384,167,199	-7,032,742	20,000,000	无
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	其他	2.21	16,399,909	16,399,909	0	未知
华夏成长证券投资基金	其他	1.56	11,529,228	11,529,228	0	未知
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	其他	1.19	8,808,957	8,808,957	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	1.1	8,168,574	8,168,574	0	未知
交通银行—华安策略优选股票型证券投资基金	其他	1	7,387,369	7,387,369	0	未知
大成价值增长证券投资基金	其他	0.97	7,165,788	7,165,788	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	0.94	6,999,752	6,999,752	0	未知
中信实业银行—招商优质成长股票型证券投资基金	其他	0.94	6,998,282	6,998,282	0	未知
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	0.93	6,924,845	6,924,845	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
北京城建集团有限责任公司	364,167,199		人民币普通股			
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	16,399,909		人民币普通股			
华夏成长证券投资基金	11,529,228		人民币普通股			
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	8,808,957		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)	8,168,574		人民币普通股			
交通银行—华安策略优选股票型证券投资基金	7,387,369		人民币普通股			
大成价值增长证券投资基金	7,165,788		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	6,999,752		人民币普通股			
中信实业银行—招商优质成长股票型证券投资基金	6,998,282		人民币普通股			
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	6,924,845		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	上述股东中,公司第一大股东城建集团与其他流通股股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;华安宏利股票型证券投资基金与华安策略优选股票型证券投资基金同属于华安基金管理有限公司;华夏成长证券投资基金、华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF) 与华夏优势增长股票型证券投资基金同属于华夏基金管理有限公司;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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

第五章 董事、监事和高级管理人员

一、董事、监事、高级管理人员情况

单位:股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
刘龙华	董事长	0			0	
徐贱云	副董事长	0			0	
陈代华	董事、总经理	0			0	
李文	董事、副总经理	0			0	
卢桂菊	董事	0			0	
梁伟明	董事、副总经理	0			0	
张财广	董事、副总经理	0			0	
胡俞越	独立董事	0			0	
李明	独立董事	0			0	
梁伟	独立董事	0			0	
田侃	独立董事	0			0	
胡美行	监事会主席	0			0	
汤舒畅	监事	0			0	
廖廷建	监事	0			0	
肖红卫	监事	0			0	
万江华	监事	0			0	
毛雅清	副总经理	0			0	
张健	副总经理、总工程师	0			0	
程丰	副总经理	0			0	
刘长福	副总经理	0			0	
李学富	总经济师	0			0	
李莉	总会计师	0			0	
窦金山	总建筑师	0			0	
柴强	离任独立董事	0			0	
徐经长	离任独立董事	0			0	
陈行	离任独立董事	0			0	
秘勇	离任监事	0			0	
林庆乐	离任董事	0			0	

二、新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2009年6月30日,公司第三届董事会、监事会任期届满,公司召开2008年年度股东大会,进行了董事会、监事会换届选举,选举刘龙华、徐贱云、陈代华、卢桂菊、李文、梁伟明、张财广、胡俞越(独立董事)、李明(独立董事)、梁伟(独立董事)、田侃(独立董事)为公司董事,选举胡美行、

汤舒畅、万江华为公司监事。另外，2009年6月25日公司召开职工大会，选举廖廷建、肖红卫为第四届监事会职工监事。林庆乐不再担任公司董事，徐经长、陈行、柴强不再担任公司独立董事，秘勇不再担任公司监事。

2009年6月30日，公司召开第四届董事会第一次会议，选举刘龙华为公司董事长，选举徐贱云为公司副董事长，聘任张财广为公司董事会秘书，聘任李文、梁伟明、张财广、毛雅清、张健、程丰、刘长福为公司副总经理，聘任张健为公司总工程师，李学富为公司总经济师，窦金山为公司总建筑师，李莉为公司总会计师。同日，公司召开第四届监事会第一次会议，选举胡美行为监事会主席。

第六章 董事会报告

一、报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司深入研究房地产市场状况，准确把握房地产市场走势，经营状况良好。报告期内公司实现营业收入 8.95 亿元，同比增长 69.39%，营业利润 2.7 亿元，同比增长 29.38%，归属于上市公司股东的净利润 1.85 亿元，同比增长 15.56%。报告期内，公司实现收益同比增长的主要原因是公司所开发的世华水岸项目确认收益和国信证券分配股利。截至报告期末，公司总资产 117.83 亿元，归属于上市公司股东的权益 36.55 亿元。

公司社会影响力进一步提升，荣获 2008 年度“北京市学习型组织先进单位”、2009 年“沪深房地产上市公司投资价值 TOP10”等荣誉称号。

报告期内，公司完成开复工面积 74.15 万平方米。上半年完成销售面积 21.3 万平方米，签约合同额 24.75 亿元，其中，世华水岸项目销售签约 4.5 万平方米，签约合同额 5.05 亿元；公园 2008 项目实现了清盘，上半年销售签约 10 万平方米，签约合同额 10 亿元；首城国际中心以其优越的地理位置和较高的产品品质，实现了良好销售业绩，上半年销售签约 6.8 万平方米，签约合同额 9.7 亿元。

报告期内，公司积极应对市场变化，房地产主业呈持续健康发展态势。公司密切关注北京市土地市场，在 5 月初以 13,460 万元中标宣武区骡马市大街南侧商业项目，为运作该项目而成立的北京城建兴合房地产开发有限公司正在注册中。小营拆迁项目取得较大进展。望坛项目、东坝项目、动感花园项目、重庆西彭项目一级开发工作正在推进。

北苑南区和来广营 4 号地项目已完成立项，为实现开工目标创造了条件。世华水岸 B、C 区住宅楼已全部竣工，剩余 F 区住宅楼正在办理竣工手续，配套公建进入装修和收尾阶段。首城国际中心项目所有住宅项目均进入地上结构施工阶段。世华诚合大厦实现了上半年竣工目标。

2009 年初公司收到国信证券公司现金分红 3430 万元。中科招商公司和北京科技园建设公司经营形势良好。国奥公司上半年已组织两批奥运村业主入住。

报告期内，绩溪污水处理厂已建成，投入试运行并产生经济效益。宁国、大城、巢湖、南昌青山湖污水处理厂扩建工程正在加紧施工。

报告期内，公司申请发行 9 亿元公司债券已于 2 月 5 日获得证监会审核通过。

二、公司的主营业务及其经营状况

1、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	89,460.69	48,338.45	45.97	69.39	91.35	减少 6.20 个百分点
产 品						
商品房销售	87,126.92	47,783.57	45.16	69.00	93.56	减少 6.96 个百分点
房屋租赁及其他	2,333.77	554.88	76.22	85.28	-3.69	增加 13.05 个百分点
合计	89,460.69	48,338.45	45.97	69.39	91.35	减少 6.20 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

2、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	89,460.69	69.39

3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位：万元

公司名称	经营范围	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重 (%)
国信证券股份有限公司	证券、投资	3,430	18.49

报告期内，公司取得参股公司国信证券股份有限公司现金分红 3,430 万元。

4、公司在经营中出现的问题与困难

在全球金融危机的大背景下，2009 年上半年房地产市场虽然在一定程度上回暖，但是由于土地价格上涨、拆迁难度加大，影响一级开发进度，企业发展还存在一些困难。

三、公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	116,902.26	10,400.00	91,888.80	25,837.30	尚未使用的募集资金全部存放于公司募集资金专用账户内。
合计	/	116,902.26	10,400.00	91,888.80	25,837.30	/

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金 116,902.26 万元，已累计使用 91,888.8 万元，其中 2009 年上半年使用 10,400.00 万元，截至报告期末，募集资金账户余额为 25,837.30 万元（含同期利息）。

经公司 2008 年 12 月 31 日召开的三届 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账户。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 日召开的三届 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账户。

公司募集资金的使用做到了专款专用，未发生擅自挪用的现象，尚未使用的募集资金 25,837.30 万元（含同期利息）全部存放于公司募集资金专用账户内，将随着项目的后续开发按计划全部投入。

2、承诺项目使用情况

单位:万元

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
小营土地一级开发项目	45,000	否	19,531.30	5,563	报告期内本项目尚未取得收益。	否	是
世华水岸项目	50,000	否	50,455.24	15,416.25	报告期内本项目实现收益约2亿元。	是	是
补充流动资金	21,902.26	否	21,902.26	0	0	是	是
合计	116,902.26	/	91,888.80	20,979.25		/	/

(1) 小营土地一级开发项目

截至报告期末,小营土地一级开发项目拟投入45,000万元,实际投入19,531.3万元。由于受《物权法》出台及小营周边商品房价格不断攀升的影响,项目的前期拆迁工作进展缓慢。为推进项目尽快完成,公司采取货币补偿结合优惠售房的方式,对拆迁方案进行了重新调整,并拟定了《小营住宅小区项目一级开发建设定向安置房实施方案》。目前该方案已获得政府相关部门的批准,公司将依据该方案加快推动小营项目的拆迁工作。2009年上半年,小营项目继续投入募集资金10,400.00万元,剩余募集资金预计2009年底前全部投入。

(2) 世华水岸项目

项目拟投入50,000万元,实际投入50,455.24万元,已实际完成全部投资。报告期内该项目已经实现收益约2亿元,超出预计收益。

(3) 补充流动资金

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

3、非募集资金项目情况

(1) 北苑家园

公司出资669,626.54万元投资该项目,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77亿元。

(2) 花市枣苑

公司出资 187,506.96 万元投资该项目，项目正处于分期建设阶段，部分区块已交付使用。项目销售所取得的收益为公司利润来源之一，截至报告期末已取得销售收入 18 亿元。

(3) 尚源·印象

公司出资 7,936 万元投资该项目，项目尚未确认收益。

(4) 首城国际中心（原广渠路 36 号地）

公司出资 330,231.84 万元投资该项目，项目正处于建设阶段。该项目目前预售状况良好。

(5) 动感花园

公司出资 11,521.38 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(6) 北苑南区

公司出资 32,658.02 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 13,063.55 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(8) 望坛

公司出资 688.08 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 61,494.72 万元投资该项目，项目尚处于开发前期准备阶段。

(10) 西彭

公司出资 5,297.28 万元投资该项目，项目尚处于前期开发阶段。

第七章 重要事项

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。

二、报告期实施的利润分配方案及现金分红政策的执行情况

2009年4月20日，经公司第三届董事会第36次会议审议通过，拟以总股数74,100万股为基数，每10股分派现金股利0.5元（含税），预计支付红利3,705万元。此分配预案经2009年6月30日召开的2008年年度股东大会审议通过，截止报告期末尚未实际执行。

三、重大诉讼仲裁事项

2005年3月，公司向北京市第二中级人民法院起诉北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司，要求判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司支付我公司向其转让的北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让款及逾期违约金，2005年11月25日取得一审判决，法院判令北京强佑房地产开发公司、北京国顺房地产开发有限公司于判决生效之日起十日内向我公司支付转让款6,850万元及逾期付款违约金，并由该两公司承担全部诉讼费用39万元，该两公司不服判决上诉

至北京市高级人民法院。北京市高级人民法院于 2006 年 3 月 20 日开庭审理, 2006 年 12 月 4 日宣布判决结果, 维持一审原判。两公司不服北京市高级人民法院判决, 向最高人民检察院申诉。在最高人民检察院的调解见证下, 为尽快化解诉讼纠纷、收回股权转让款, 公司于 2007 年 4 月 12 日与上述两公司达成和解协议。截至报告日, 公司已按照和解协议的约定如期收到股权转让款 5,530 万元, 公司将于收讫全部款项后再行办理股权过户手续。

四、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额 (万元)	持有数量 (万股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (万元)	报告期损益 (万元)	会计核算科目	股份来源
国信证券股份有限公司	12,740	34,300	4.9	12,740	3,430	长期股权投资	股权认购

五、资产交易事项

1、收购资产情况

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、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 13,775.07 万元。按照合同约定, 尚有 7,595.15 万元未收回, 其中, 已到期欠付金额 3,957.45 万元, 尚未到期欠付金额 3,637.70 万元, 公司将予以收讫全部房款后再行办理产权过户手续。

六、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

报告期内公司无与日常经营相关的重大关联交易。

2、关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京城建集团有限责任公司	母公司			10,383.88	10,000.00
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			31.86	1,231.86
北京城建中稷有限责任公司	联营公司	817.35	22,839.38		
北京天银地热有限责任公司	联营公司	20.00	900.00		
合计		837.35	23,739.38	10,415.74	11,231.86

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, 公司已累计归还 2 亿元, 余额 1 亿元。

(2) 公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元，报告期内计提资金使用费 31.86 万元。

(3) 截止报告期末，公司向参股公司北京城建中稷实业发展有限公司提供用于项目开发建设的借款及利息余额为 22,839.38 万元。

(4) 公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京天银地热有限责任公司提供借款及利息余额为 900 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 2 亿元，本期偿还利息 383.88 万元，借款余额 1 亿元；控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团所属工会资金将逐步归还；公司借给北京城建中稷实业发展有限公司和北京天银地热有限责任公司款项将逐步收回。

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响：

将导致公司发生财务利息收支变动。

七、重大合同及其履行情况

1、托管情况

(1) 北京城建集团有限公司将持有的北京城建房地产开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2007 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日。在托管期内，托管收入按被托管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有限公司收取。

(2) 北京城建集团有限公司将持有的北京新城顺城投资开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2009 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。在托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司向北京新城顺城投资开发有限公司收取。

2、承包情况

本年度公司无承包事项。

3、租赁情况

本年度公司无重大租赁事项。

4、担保情况

本年度公司无担保事项。

5、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

2007年2月28日，本公司控股子公司北京城建兴业置地有限公司与北京中合信房地产开发有限公司签订了《东坝三岔河南仓库合作协议书》，标的额为前期工作补偿款7,757.60万元，截至报告期末，已支付前期补偿款6,757.60万元。截止报告期末，因控规未批复等原因，尚未支付北京中合信房地产开发有限公司1000万元。

八、承诺事项履行情况

1、公司原非流通股股东北京城建集团有限责任公司在股权分置改革中承诺：持有的有限售条件的流通股股票上市时间为2007年2月9日，将通过证券交易所挂牌交易持有的原非流通股股票，出售数量占北京城建股份总数的比例在12个月内不超过百分之五，在24个月内不超过百分之十。

2007年2月9日公司的原非流通股股东北京城建集团有限责任公司第一次安排的有限售条件的流通股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。截至报告期末，北京城建集团有限责任公司通过二级市场累计减持了27,432,801股。

2、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。

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

公司股东北京城建集团有限责任公司在后续增持计划实施期间及法定期限内未减持其持有的本公司股份。

4、截至半年报披露日, 是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

5、截至半年报披露日, 是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

九、聘任、解聘会计师事务所情况

2009 年 7 月 20 日, 公司第四届董事会第二次会议审议并通过公司拟续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度审计机构的议案。该议案尚须经公司股东大会审议通过。

十、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。

十一、其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

2008 年 10 月 28 日, 根据第三届董事会第三十二次会议决议, 本公司拟发行总规模为人民币 9 亿元、存续期限为 7 年的长期债券。2009 年 2

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

十二、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
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 5 日	www.sse.com.cn
关联交易公告	《中国证券报》C10、 《上海证券报》C10	2009 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
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
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
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
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
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
2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B071、 《上海证券报》C14	2009 年 2 月 11 日	www.sse.com.cn
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
2008 年度报告摘要	《中国证券报》D076、 《上海证券报》C82	2009 年 4 月 22 日	www.sse.com.cn
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
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
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
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
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
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
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
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》C14	2009 年 6 月 24 日	www.sse.com.cn
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

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
第四届董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
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
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

第八章 财务会计报告（未经审计）

一、财务报表

资产负债表

2009 年 6 月 30 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	行次	合并		行次	母公司	
		期末数	期初数		期末数	期初数
流动资产：						
货币资金		1,980,452,877.91	1,211,076,142.42		938,021,868.29	186,396,226.65
交易性金融资产						
应收票据						
应收账款		27,960,212.58	33,347,972.58		11,152,340.00	11,152,340.00
预付款项		1,280,891,259.64	1,031,256,681.18		842,056,538.75	773,154,078.99
应收利息		1,000,000.00	800,000.00			
应收股利						
其他应收款		511,921,571.13	304,046,929.32		1,079,564,350.50	1,192,818,610.16
存货		6,203,953,483.94	6,202,534,124.93		886,146,239.46	1,315,817,929.32
一年内到期的非流动资产		55,487,192.21	38,457,980.27		55,487,192.21	38,457,980.27
其他流动资产						
流动资产合计		10,061,666,597.41	8,821,519,830.70		3,812,428,529.21	3,517,797,165.39
非流动资产：						
可供出售金融资产						
持有至到期投资						
长期应收款			32,643,671.94			32,643,671.94
长期股权投资		1,078,033,166.47	1,094,712,511.96		2,344,153,832.95	2,362,810,864.53
投资性房地产		332,185,888.58	336,138,731.33		48,897,259.64	49,509,108.20
固定资产		60,608,721.12	61,569,109.65		2,080,836.47	2,357,845.74
在建工程		63,568,964.86	47,029,858.7			
工程物资						
固定资产清理						
无形资产						
开发支出						
商誉		29,199,046.08	29,199,046.08			
长期待摊费用						
递延所得税资产		157,535,859.34	202,313,965.61		50,162,917.83	62,325,497.49
其他非流动资产						
非流动资产合计		1,721,131,646.45	1,803,606,895.27		2,445,294,846.89	2,509,646,987.90
资产总计		11,782,798,243.86	10,625,126,725.97		6,257,723,376.10	6,027,444,153.29

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

资产负债表（续）

2009 年 6 月 30 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	行次	合并		行次	母公司	
		期末数	期初数		期末数	期初数
流动负债：						
短期借款		700,000,000.00	500,000,000.00		700,000,000.00	500,000,000.00
交易性金融负债						
应付票据						
应付账款		852,786,614.46	874,407,019.85		85,276,465.06	61,214,939.97
预收款项		2,178,652,908.18	1,158,288,720.45		236,001,646.00	511,973,372.14
应付职工薪酬		19,561,570.37	17,778,249.27		-109,217.26	2,426.91
应交税费		93,771,525.83	243,010,368.47		59,705,043.85	72,399.82
应付利息		18,051,933.33	2,533,333.33		17,733,333.33	2,533,333.33
应付股利		37,069,200.00	19,200.00		37050000	
其他应付款		1,024,412,179.73	1,113,888,114.96		1,420,406,504.89	1,175,680,672.15
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	300,000,000.00		100,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债						
流动负债合计		5,024,305,931.90	4,209,925,006.33		2,656,063,775.87	2,551,477,144.32
非流动负债：						
长期借款		2,500,000,000.00	2,300,000,000.00			
应付债券		488,838,608.17	487,979,422.53		488,838,608.17	487,979,422.53
长期应付款		12,000,000.00	12,000,000.00			
专项应付款						
预计负债						
递延所得税负债		5,250,411.99	5,250,411.99		5,250,411.99	5,250,411.99
其他非流动负债						
非流动负债合计		3,006,089,020.16	2,805,229,834.52		494,089,020.16	493,229,834.52
负债合计		8,030,394,952.06	7,015,154,840.85		3,150,152,796.03	3,044,706,978.84
股东权益：						
股本		741,000,000.00	741,000,000.00		741,000,000.00	741,000,000.00
资本公积		1,639,026,061.23	1,639,026,061.23		1,742,196,243.13	1,742,196,243.13
减：库存股						
盈余公积		205,695,534.26	205,695,534.26		164,499,678.97	164,499,678.97
未分配利润		1,069,216,478.44	920,800,776.71		459,874,657.97	335,041,252.35
外币报表折算差额						
归属于母公司权益合计		3,654,938,073.93	3,506,522,372.20		3,107,570,580.07	2,982,737,174.45
少数股东权益		97,465,217.87	103,449,512.92			
所有者权益合计		3,752,403,291.80	3,609,971,885.12		3,107,570,580.07	2,982,737,174.45
负债和所有者权益总计		11,782,798,243.86	10,625,126,725.97		6,257,723,376.10	6,027,444,153.29

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

利润表

2009 年 1-6 月

编制单位: 北京城建投资发展股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	合并		行次	母公司	
		本期数	上年同期数		本期数	上年同期数
一、营业总收入		894,606,920.46	528,135,775.21		782,590,574.14	13,298,017.98
其中: 营业收入		894,606,920.46	528,135,775.21		782,590,574.14	13,298,017.98
利息收入						
二、营业总成本		651,449,251.97	369,930,255.71		581,733,453.75	53,744,316.89
其中: 营业成本		483,384,499.36	252,623,950.33		457,392,483.39	4,546,054.62
利息支出						
手续费及佣金支出						
营业税金及附加		96,196,565.68	33,350,883.11		90,337,438.32	709,596.75
销售费用		12,177,806.52	7,722,093.37		3,871,605.78	1,687,617.44
管理费用		53,932,183.66	71,470,597.37		18,038,573.31	35,668,428.29
财务费用		5,714,499.55	11,660,704.90		11,687,406.26	20,358,991.11
资产减值损失		43,697.20	-6,897,973.37		405,946.69	-9,226,371.32
加: 公允价值变动收益						
投资收益		26,620,654.51	50,314,741.97		24,642,968.42	50,314,741.97
其中: 对联营企业和合营企业的收益		-7,679,345.49	15,025,541.97		-9,657,031.58	15,025,541.97
汇兑收益						
三、营业利润		269,778,323.00	208,520,261.47		225,500,088.81	9,868,443.06
加: 营业外收入		41,000.00	221,245.00		20,000.00	221,245.00
减: 营业外支出		3,818,049.61	176,545.00		3,715,129.00	171,545.00
其中: 非流动资产处置损失						
四、利润总额		266,001,273.39	208,564,961.47		221,804,959.81	9,918,143.06
减: 所得税费用		86,519,866.71	36,147,518.16		59,921,554.19	-7,672,424.87
五、净利润		179,481,406.68	172,417,443.31		161,883,405.62	17,590,567.93
归属于母公司所有者的净利润		185,465,701.73	160,488,146.65		161,883,405.62	17,590,567.93
少数股东损益		-5,984,295.05	11,929,296.66			
六、每股收益:						
(一) 基本每股收益		0.2503	0.2166		0.2185	0.0237
(二) 稀释每股收益		0.2503	0.2166		0.2185	0.0237

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

现金流量表
 2009 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	行次	合并		母公司	
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,938,451,409.83	718,141,470.11	526,950,644.89	178,421,319.35
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		46,818,790.29	387,014,273.73	496,102,416.39	695,127,053.06
经营活动现金流入小计		1,985,270,200.12	1,105,155,743.84	1,023,053,061.28	873,548,372.41
购买商品、接受劳务支付的现金		572,506,305.69	1,052,881,400.72	107,359,108.01	666,898,767.86
支付给职工以及为职工支付的现金		40,277,475.76	77,832,187.12	10,222,574.86	17,772,323.14
支付的各项税费		319,282,849.07	94,496,935.29	28,123,192.87	29,034,135.69
支付其他与经营活动有关的现金		275,528,457.72	70,943,545.26	45,927,326.40	23,456,515.23
经营活动现金流出小计		1,207,595,088.24	1,296,154,068.39	191,632,202.14	737,161,741.92
经营活动产生的现金流量净额		777,675,111.88	-190,998,324.55	831,420,859.14	136,386,630.49
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金			48,989,200.00		48,989,200.00
取得投资收益收到的现金		43,300,000.00	5,400,000.00	43,300,000.00	5,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,000.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		43,350,000.00	54,389,200.00	43,300,000.00	54,389,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,766,988.89	952,372.04	122,080.00	120,210.00
投资支付的现金			248,500,000.00		253,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		20,766,988.89	249,452,372.04	122,080.00	253,620,210.00
投资活动产生的现金流量净额		22,583,011.11	-195,063,172.04	43,177,920.00	-199,231,010.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		600,000,000.00	1,500,000,000.00	400,000,000.00	700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		600,000,000.00	1,500,000,000.00	400,000,000.00	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		550,000,000.00	1,300,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		80,881,387.50	133,354,387.63	22,973,137.50	72,684,987.50
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					
筹资活动现金流出小计		630,881,387.50	1,433,354,387.63	522,973,137.50	1,072,684,987.50
筹资活动产生的现金流量净额		-30,881,387.50	66,645,612.37	-122,973,137.50	-372,684,987.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		769,376,735.49	-319,415,884.22	751,625,641.64	-435,529,367.01
加：期初现金及现金等价物余额		1,211,076,142.42	1,304,056,896.22	186,396,226.65	746,521,191.38
六、期末现金及现金等价物余额		1,980,452,877.91	984,641,012.00	938,021,868.29	310,991,824.37

公司董事长：刘龙华

总经理：陈代华

总会计师：李莉

合并股东权益变动表
2009 年 1-6 月

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项目	本期金额							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									
二、本年初余额	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	
三、本期增减变动金额						148,415,701.73	-5,984,295.05	142,431,406.68	
(一) 净利润						185,465,701.73	-5,984,295.05	179,481,406.68	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1、可供出售金融资产公允价值变动净额									
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4、其他									
上述(一)和(二)小计						185,465,701.73	-5,984,295.05	179,481,406.68	
(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						-37,050,000.00		-37,050,000.00	
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配						-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、本期期末余额	741,000,000.00	1,639,026,061.23		205,695,534.26		1,069,216,478.44	97,465,217.87	3,752,403,291.80	

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

合并股东权益变动表
2009 年度 1-6 月

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项目	上年同期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益合计								
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	741,000,000.00	1,737,672,191.84		205,695,534.26		678,742,793.74	176,424,219.13	3,539,534,738.97	
加:会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	741,000,000.00	1,737,672,191.84	0	205,695,534.26	0	678,742,793.74	176,424,219.13	3,539,534,738.97	
三、本期增减变动金额						160,488,146.65	-120,506,843.40	39,981,303.25	
(一)净利润						160,488,146.65	11,929,296.66	172,417,443.31	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1、可供出售金融资产公允价值变动净额									
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4、其他									
上述(一)和(二)小计						160,488,146.65	11,929,296.66	172,417,443.31	
(三)所有者投入和减少资本							-97,072,140.06	-97,072,140.06	
1、所有者投入资本									
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他							-97,072,140.06	-97,072,140.06	
(四)利润分配							-35,364,000.00	-35,364,000.00	
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配							-35,364,000.00	-35,364,000.00	
4、其他									
(五)所有者权益内部结转									
1、资本公积转增股本									
2、盈余公积转增股本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
四、本期期末余额	741,000,000.00	1,737,672,191.84		205,695,534.26		839,230,940.39	55,917,375.73	3,579,516,042.22	

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

母公司股东权益变动表
2009 年 1-6 月

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项目	本期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13	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					
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、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				124,833,405.62	124,833,405.62
(一) 净利润				161,883,405.62	161,883,405.62
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					
1、可供出售金融资产公允价值变动净额					
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述(一)和(二)小计				161,883,405.62	161,883,405.62
(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				-37,050,000.00	-37,050,000.00
1、提取盈余公积					
2、对所有者(或股东)的分配				-37,050,000.00	-37,050,000.00
3、其他					
(五) 所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本(或股本)					
2、盈余公积转增资本(或股本)					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本期期末余额	741,000,000.00	1,742,196,243.13	164,499,678.97	459,874,657.97	3,107,570,580.07

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

母公司股东权益变动表
2009 年 1-6 月

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:人民币元

项目	上年同期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	480,335,408.06	3,136,494,333.33
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	480,335,408.06	3,136,494,333.33
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				17,590,567.93	17,590,567.93
(一) 净利润				17,590,567.93	17,590,567.93
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					
1、可供出售金融资产公允价值变动净额					
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述(一)和(二)小计				17,590,567.93	17,590,567.93
(三) 所有者投入和减少资本					
1、所有者投入资本					
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
(四) 利润分配					
1、提取盈余公积					
2、对所有者(或股东)的分配					
3、其他					
(五) 所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本(或股本)					
2、盈余公积转增资本(或股本)					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本期期末余额	741,000,000.00	1,750,659,246.30	164,499,678.97	497,925,975.99	3,154,084,901.26

公司董事长: 刘龙华

总经理: 陈代华

总会计师: 李莉

二、报告附注

北京城建投资发展股份有限公司 2009 年上半年财务报表附注

一、公司的基本情况

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

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

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司2009年上半年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6月30日的财务状况、2009年1-6月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6月30日。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司在对会计要素进行计量时一般采用历史成本，当所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，且该计量符合《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定时，

则适度采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值进行计量，具体见各主要会计要素的计量。

(四) 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(五) 外币折算

1. 外币交易

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

2. 外币财务报表的折算方法

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

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

(六) 金融资产及金融负债的核算方法

1. 金融资产

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 金融负债

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(七) 应收款项

1. 应收款项坏账的确认标准如下：

(1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

(2) 债务人逾期三年未履行其偿债义务；资不抵债、现金流量严重不足以及其他确凿证据表明确实无法收回或收回可能性不大的应收款项。

2. 坏账准备的核算方法

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

3. 坏账准备的计提方法

本公司期末对于关联方的应收款项、单项金额重大的非关联方应收款项，以及单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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

本公司信用风险特征组合确定的方法为账龄分析法，坏账准备计提比例一般为：

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

(八) 存货

1. 本公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品和其他。

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

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

成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

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

4. 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

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

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

（九）长期股权投资

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

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

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

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。在合并（购买）日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费

用、税金及其他必要支出；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

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

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

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

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

(十) 投资性房地产

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

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

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

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

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固

定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

(十一) 固定资产

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

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

2. 固定资产的分类：房屋建筑物、运输设备及其他。

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

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

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

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

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁（实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁）取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。

4. 固定资产的折旧方法：年限平均法。

5. 各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧率：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值	年折旧率
房屋建筑物	25-40 年	5%	2.375-3.80%
运输设备	5-10 年	5%	9.50-19.00%
其他	5-10 年	5%	9.50-19.00%

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产折旧。

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

(十二) 在建工程

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

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

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

(十三) 无形资产

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

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

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

(十四) 借款费用

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

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

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

(2) 借款费用已经发生;

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

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

4. 借款费用资本化的暂停和停止:本公司对符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过三个月,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生,但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用,本公司对该等费用采用直线法在其受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十六) 商誉

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

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

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

(十八) 除存货及金融资产外，其他主要资产减值

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

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

出现减值的迹象如下：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(十九) 职工薪酬

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

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

(二十) 预计负债

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

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

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

(二十一) 收入确认方法

1. 本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

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

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

2. 本公司对外提供劳务时，按以下原则确认收入：

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

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

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

如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：

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

(二十二) 政府补助

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

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

(二十三) 所得税的会计处理方法

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

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

(二十四) 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

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

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

(二十五) 重要会计估计和判断

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

1. 房地产开发成本

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

2. 存货减值准备

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

3. 递延所得税资产

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

4. 税项

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

(二十六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表所采用的会计方法

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

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

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

五、重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本公司本年度无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正事项。

六、税项

本公司适用的主要税种及税率如下：

(一) 营业税

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

(二) 城建税及教育费附加

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

(三) 企业所得税

本公司企业所得税的适用税率为 25%。

(四) 土地增值税

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

七、企业合并和合并财务报表

(一) 重要子公司

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

注1 2007年3月,本公司与北京城市开发集团有限责任公司分别出资5,000.00万元设立北京惠明置业有限公司,双方各持惠明公司50%股权。根据惠明公司章程规定,本公司有

权任命其 7 名董事会成员中的 4 名，并且能够决定惠明公司的财务和经营政策，故本公司将其纳入合并范围。

(二) 合并范围的变动

本公司报告期内合并范围未发生变化。

八、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
库存现金	1,109,986.76	653,192.77
银行存款	1,976,524,219.32	1,207,608,458.17
其他货币资金	2,818,671.83	2,814,491.48
合计	1,980,452,877.91	1,211,076,142.42

截至 2009 年 6 月 30 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 6 月 30 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				887,760.00	2.33%	
1-2 年	18,636,245.98	58.20	1,863,624.60	23,636,245.98	62.16%	2,363,624.60
2-3 年	13,385,332.00	41.80	2,197,740.80	13,387,152.00	35.20%	2,199,560.80
3 年以上				117,093.00	0.31%	117,093.00
合计	32,021,577.98	100.00	4,061,365.40	38,028,250.98	100.00%	4,680,278.40

2. 应收账款风险分类

项目	2009 年 6 月 30 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	28,520,400.00	89.07%	3,508,060.00	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	0	0.00%	0	0.00	0.00%	0.00
其他单项金额不重大的应收账款	3,501,177.98	10.93%	553,305.40	4,507,850.98	11.85%	672,218.40
合计	32,021,577.98	100.00%	4,061,365.40	38,028,250.98	100.00%	4,680,278.40

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 6 月 30 日，本公司应收账款中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司应收账款余额中前五名单位欠款 31,944,605.98 元，占应收账款总额的 99.75%，其中应收北京交通大学代建项目工程款 13,120,400.00 元，应收北京旭东置业有限公司项目转让款 15,400,000.00 元。

7. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司应收账款余额中无应收关联方款项。

（三）预付款项

项目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	843,776,953.42	65.88%	687,243,066.13	66.64%
1-2 年	309,349,923.22	24.15%	245,852,511.05	23.84%
2-3 年	105,671,264.00	8.25%	90,020,597.50	8.73%
3 年以上	22,093,119.00	1.72%	8,140,506.50	0.79%
合计	1,280,891,259.64	100%	1,031,256,681.18	100.00%

1. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司账龄超过 1 年的预付款项系因工程尚未完工而未结算的工程款及预付的土地款。

2. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司预付款项前五名单位

单位名称	金额	比例	账龄	款项性质
北京市土地整理储备中心	620,521,910.00	48.45%	2 年以内	土地出让金
北苑南区投标保证金	122,235,100.00	9.55%	1 年内	土地出让金
北京市金石庄源投资管理公司	90,000,000.00	7.04%	3 年以内	土地补偿款
两税一费/北苑	45,889,023.05	3.59%	1 年内	预缴税费
预摊销税金/首城国际中心	41,628,338.85	3.26%	2 年以内	预缴税费
合计	920,274,371.90	71.89%		

3. 截至 2009 年 6 月 30 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6月30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	359,789,627.79	67.00%	5,932,147.86	153,121,697.19	46.17%	5,634,389.20
1-2年	142,607,865.48	26.00%	14,231,355.19	141,107,245.39	42.54%	13,855,023.28
2-3年	17,024,064.99	3.00%	2,452,232.67	14,581,263.42	4.40%	2,334,835.29
3年以上	21,489,581.75	4.00%	5,428,833.16	22,868,688.10	6.89%	5,807,717.01
合计	540,911,140.01	100%	28,044,568.88	331,678,894.10	100%	27,631,964.78

2. 其他应收款风险分类

项目	2009年6月30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	493,211,512.80	91.18%	20,521,474.18	282,098,103.08	85.05%	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	17,244,851.58	3.19%	3,448,970.32	17,244,851.58	5.20%	3,448,970.32
其他单项金额不重大的其他应收款	30,454,775.63	5.63%	4,074,124.38	32,335,939.44	9.75%	4,216,476.55
合计	540,911,140.01	100%	28,044,568.88	331,678,894.10	100%	27,631,964.78

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 209,232,245.91 元, 减少比例为 63.08%, 主要系本公司子公司北京惠明置业有限公司支付土地投标保证金所致。

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 6 月 30 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 6 月 30 日, 本公司其他应收款余额中前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
北京城建中稷实业发展有限公司	联营企业	228,393,758.78	2年以内	借款及利息
北京市土地整理储备中心	无	200,000,000.00	1年以内	土地保证金
北京城建重庆地产有限公司	受同一最终控制方控制	40,000,000.00	1年以内	项目合作款
北京市天银地热开发有限责任公司	子公司之联营企业	8,000,000.00	2-3年	借款

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
北京易事达投资有限公司	无	10,572,963.55	1 年以内	房租
合计		486,966,722.33		

(五) 存货及跌价准备

1. 存货的类别

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 6 月 30 日
开发成本	5,992,403,101.96	38,392,410.16		6,030,795,512.12
开发产品	216,104,166.94		36,973,051.15	179,131,115.79
其他	30000			30,000.00
合计	6,208,537,268.90	38,392,410.16	36,973,051.15	6,209,956,627.91

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 6 月 30 日
			转回	其他转出	
开发成本					
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62#院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
合计	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97

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

3. 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
首城国际项目	2008 年	2010 年	63 亿	3,535,355,828.52	3,230,693,205.26
世华水岸项目	2006 年	2009 年	17 亿	831,210,177.10	1,259,860,126.91
北苑家园项目	2002 年	2009 年	65 亿	86,918,987.99	78,083,624.51
小营项目	2005 年		15 亿	404,204,619.36	296,833,435.26
世华诚合大厦	2006 年	2009 年	5.65 亿	527,850,601.99	515,050,525.42
动感花园项目	2006 年	2009 年	5.78 亿	115,213,778.00	109,442,391.03
北苑南区项目	2006 年	2008 年	6 亿	326,580,150.00	317,878,374.00
西彭项目	2009 年			52,975,159.06	44,892,331.50

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009年6月30日	2008年12月31日
来广营四号地			35 亿	9,425,318.02	4,013,417.52
东坝项目				128,176,963.74	126,467,627.49
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
望坛项目				6,880,784.37	3,184,899.09
62#院项目				471,984.00	471,984.00
合计				6,030,795,512.12	5,992,403,101.96

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6月30日
富海中心项目	2004年	55,957,802.41		1,021,740.05	54,936,062.36
北苑家园项目	2009年	126,268,939.30		35,070,319.10	91,198,620.20
花市枣苑项目	2006年	33,877,425.23		880,992.00	32,996,433.23
世华水岸项目	2009年		455,758,894.78	455,758,894.78	
合计		216,104,166.94	455,758,894.78	492,731,945.93	179,131,115.79

(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6月30日
一年内到期的非流动资产	55,188,991.03	36,376,954.39	15,614,460.00	75,951,485.42
减：未确认融资收益	16,731,010.76	3,733,282.45		20,464,293.21
账面价值	38,457,980.27	32,643,671.94	15,614,460.00	55,487,192.21

注 一年内到期的长期应收款的情况参见长期应收款注释。

(七) 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6月30日
长期应收款	211,968,088.17	36,376,954.39		36,376,954.39	0.00
减：未确认融资收益	23,713,161.44	3,733,282.45		3,733,282.45	0.00
账面价值	188,254,926.73	32,643,671.94	0	32,643,671.94	0.00

2009年6月30日，本公司长期应收款 55,487,192.21 元全部为一年内到期的长期应收款，在一年内到期的非流动资产项目列示。

长期应收款系本公司应收北京市五道口服装百货市场中心的房屋转让款。2006 年 11 月，本公司与北京市五道口服装百货市场中心签订《房屋买卖合同》，向其转让本公司拥有的座落在北京市海淀区学清路 38 号 B 座 A1、B 及 2、3、4 层的房产。合同约定：本公司自合同签订之日起 39 个月内，分次向对方收取房屋转让价款共计 211,968,088.17 元，本公司按 11.43% 的实际利率折现，确认了 23,713,161.44 元的未确认融资收益。

本公司本期收到房屋转让款 15,614,460.00 元，截至 2009 年 6 月 30 日，尚有 55,487,192.21 元应在一年内收回。

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
对联营企业投资	931,650,078.74	948,329,424.23
对其他企业投资	300,125,712.26	300,125,712.26
长期股权投资合计	1,231,775,791.00	1,248,455,136.49
减：长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
长期股权投资净值	1,078,033,166.47	1,094,712,511.96

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6月30日	本年现金红利
成本法核算								
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	649,188.71	0	0	649,188.71	0
北京花市枣苑物业管理有限公司	10.00%	10.00%	117,710.74	117,710.74			117,710.74	0
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00			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			10,007,750.75	0
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			153,742,624.53	0
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			6,901,200.00	0
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	10.00%	824,646.21	824,646.21			824,646.21	0
北京城承物业管理有限责任公司	6.10%	6.10%	482,591.32	482,591.32			482,591.32	0
小计			300,992,761.51	300,125,712.26	0.00	0.00	300,125,712.26	34,300,000.00
权益法核算								
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	30,711,612.38	1,977,686.09		32,689,298.47	0.00
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			20,063,938.51	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	2,846,574.53			2,846,574.53	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	5,987,692.14		343,743,756.56	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	565,985.58	9,000,000.00	145,793,683.12	9,000,000.00

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 6 月 30 日	本年现金红利
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	-23,822,739.82		105,336,395.75	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	-4,471,941.32		2,276,968.74	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	266,815,491.22	12,083,971.84		278,899,463.06	0.00
小计			921,158,791.91	948,329,424.23	-7,679,345.49	9,000,000.00	931,650,078.74	9,000,000.00
合计			1,222,151,553.42	1,248,455,136.49	-7,679,345.49	9,000,000.00	1,231,775,791.00	43,300,000.00

3. 对联营企业的投资

单位：万元

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	年末净资产总额 (注 2)	本年营业收入总额	本年净利润
南昌青山湖污水处理有限公司	南昌	污水处理	20.00%	20.00%	1,346.74	3,286.73	988.84
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%	7,022.27	795.96	-0.11
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%	760.30	450.00	127.73
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京	房地产	21.54%	21.54%	158,106.58	17,170.39	2,780.00
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%	47,958.49	0	188.66
北京五棵松体育中心有限公司	北京	房地产	25.00%	25.00%	55,110.87	489.80	-9,529.10
北京城建中稷实业发展有限公司(注 1)	北京	房地产	40.00%	40.00%	12,092.20	0	-1,117.99
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	20.00%	20.00%	134,699.58	246,246.10	6,041.99

注 1 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司与联营企业北京城建中稷实业发展有限公司（以下简称“城建中稷”）的往来款余额为 228,393,758.80 元，其中包括累计计提资金占用费（利息收入）41,828,084.09 元，城建中稷将其全部资本化，计入开发成本。本公司将按持股 40% 比例对应的金额 16,731,233.64 元调整长期股权投资及投资收益。

注 2 联营企业年末净资产和净利润按归属于母公司口径填列。

4. 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2009 年 6 月 30 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				153,742,624.53
合计	153,742,624.53				153,742,624.53

截至 2009 年 6 月 30 日，由于北京首都国际投资管理有限公司已停业，核心资产进一步流失，本公司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 6 月 30 日，本公司无处置受到重大限制的长期股权投资。

(九) 投资性房地产
1. 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 6 月 30 日
原价	365,578,245.73		0	365,578,245.73

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 6 月 30 日
房屋建筑物	365,578,245.73		0	365,578,245.73
累计摊销	29,439,514.40	3,952,842.75	0	33,392,357.15
房屋建筑物	29,439,514.40	3,952,842.75	0	33,392,357.15
账面价值	336,138,731.33	-3,952,842.75		332,185,888.58
房屋建筑物	336,138,731.33	-3,952,842.75		332,185,888.58

2. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司投资性房地产不存在减值迹象。

(十) 固定资产

1. 固定资产明细表

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 6 月 30 日
原价	73,881,637.82	938,395.00	157,800.00	74,662,232.82
房屋建筑物	54,209,690.21			54,209,690.21
运输设备	10,424,600.55		157,800.00	10,266,800.55
其他	9,247,347.06	938,395.00		10,185,742.06
累计折旧	12,312,528.17	1,797,933.57	56,950.04	14,053,511.70
房屋建筑物	2,294,630.96	514,992.06		2,809,623.02
运输设备	4,280,414.57	456,096.13	56,912.20	4,679,598.50
其他	5,737,482.64	826,845.38	37.84	6,564,290.18
账面价值	61,569,109.65			60,608,721.12
房屋建筑物	51,915,059.25			51,400,067.19
运输设备	6,144,185.98			5,587,202.05
其他	3,509,864.42			3,621,451.88

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 6 月 30 日，本公司固定资产不存在减值迹象。

4. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司固定资产不存在被冻结、抵押情形。

5. 2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，实际购买金额为 4,202.37 万元，该项收购资产作为兴华公司的办公场所。截至报告期末，兴华公司已支付房屋购买款 2,941.66 万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

(十一) 在建工程

1. 在建工程明细表

工程名称	工程预算	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年6月30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	1,201,132.10	0	19,096,364.00	自筹	83.03%
宁国市华晨污水处理项目一期工程	51,130,000.00	16,586,880.70	6,647,802.84	0	23,234,683.54	自筹	45.44%
巢湖市花山污水处理项目一期工程	26,160,000.00	7,521,249.44	3,512,833.87	0	11,034,083.31	自筹	42.18%
大城县污水处理项目一期工程	32,200,000.00	5,026,496.66	5,177,337.35	0	10,203,834.01	自筹	31.69%
合计	132,490,000.00	47,029,858.70	16,539,106.16	0	63,568,964.86		
其中：借款费用资本化金额	0	0	0	0	0		

截至 2009 年 6 月 30 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 6 月 30 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

(十二) 商誉

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京城和房地产开发有限责任公司（注 1）	29,199,046.08	29,199,046.08
合计	29,199,046.08	29,199,046.08

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

(十三) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异之递延所得税资产	155,238,720.74	197,944,002.61
可抵扣的经营亏损之递延所得税资产	2,297,138.60	4,369,963.00
合计	157,535,859.34	202,313,965.61

2. 可抵扣暂时性差异项目

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
减值准备	191,709,713.85	191,773,102.34
其中：应收账款	4,063,774.91	4,561,365.40
其他应收款	27,900,170.44	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
预收售房款	163,015,430.79	149,715,368.15
可抵扣亏损	9,188,554.40	2,552,167.32
预提开发成本	202,223,166.32	209,109,096.13
预提土地增值税	64,006,571.98	255,661,392.60
合计	630,143,437.34	809,255,862.39
税率	25%	25%
确认递延所得税资产	157,535,859.33	202,313,965.61

(十四) 短期借款

借款类别	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
信用借款	700,000,000.00	500,000,000.00
合计	700,000,000.00	500,000,000.00

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司无逾期未偿还的短期借款。

(十五) 应付账款

1. 应付账款

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
合计	852,786,614.46	874,407,019.85
其中：1 年以上	107,121,957.37	118,912,399.57

2. 截至 2009 年 6 月 30 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。

3. 截至 2009 年 6 月 30 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。

(十六) 预收款项

1. 预收款项

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
合计	2, 178, 652, 908. 18	1, 158, 288, 720. 45
其中：1 年以上	33, 080, 499. 64	223, 644, 973. 14

2. 本公司本期末预收款项金额比上年年末预收款项金额增加 1, 020, 364, 187. 73 元，增加比例为 88. 09%，主要是由于本期首城国际中心项目和北苑家园项目取得预售房款所致。

3. 截至 2009 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因为预收售房款尚未达到确认收入条件。

4. 预收售房款主要明细情况

项目名称	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
花市枣苑三期	5, 197, 618. 64	4, 777, 618. 63	已竣工	
世华诚合大厦	335, 000, 000. 00	335, 000, 000. 00	2009 年	75. 00%
富海中心	31, 774, 561. 00	32, 023, 124. 00	已竣工	
世华水岸 B 区、C 区	204, 227, 085. 00	479, 950, 248. 14	2009 年	68. 05%
北苑家园一区	860, 462, 444. 76	149, 053, 912. 98	2009 年	96. 93%
首城国际中心 A 区	721, 070, 979. 00	110, 575, 442. 00	2010 年	93. 88%
合计	2, 157, 732, 688. 40	1, 111, 380, 345. 75		

5. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司预收款项中不含预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(十七) 应付职工薪酬

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2009 年 6 月 30 日
工资(含奖金、津贴和补贴)	15, 242, 216. 56	26, 763, 271. 76	25, 539, 878. 59	16, 465, 609. 73
职工福利费	0	2, 666, 248. 27	2, 666, 248. 27	0
社会保险费	1, 037, 055. 78	11, 507, 313. 21	10, 857, 199. 40	1, 687, 169. 59
其中：1. 医疗保险费	185, 845. 83	3, 136, 915. 23	2, 771, 327. 89	551, 433. 17
2. 基本养老保险费	468, 293. 29	7, 681, 294. 63	7, 370, 520. 93	779, 066. 99
3. 失业保险费	232, 741. 47	340, 829. 91	355, 606. 15	217, 965. 23
4. 工伤保险费	5, 165. 34	109, 306. 56	107, 767. 33	6, 704. 57
5. 生育保险费	145, 009. 85	238, 966. 88	251, 977. 10	131, 999. 63
住房公积金	188, 505. 76	6, 396, 983. 64	6, 220, 681. 00	364, 808. 40

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2009 年 6 月 30 日
工会经费和职工教育经费	1,310,471.17	708,443.63	974,932.15	1,043,982.65
非货币性福利	0	229,462.00	229,462.00	0
合计	17,778,249.27	48,271,722.51	46,488,401.41	19,561,570.37

(十八) 应交税费

税种	适用税率	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
营业税	5%	17,336,246.54	9,375,051.35
城建税	7%	1,213,372.61	656,088.97
企业所得税	25%、33%	65,200,380.75	220,262,103.62
个人所得税	超额累进税率	-134,796.39	1,627,217.30
土地增值税	1%	9,590,977.91	10,763,398.64
车船使用税		1,546.40	1,546.40
文化事业建设费	3%	43,506.12	43,506.12
教育费附加	3%	520,291.89	281,456.07
合计		93,771,525.83	243,010,368.47

(十九) 其他应付款

1. 其他应付款

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
合计	1,024,412,179.73	1,113,888,114.96
其中：1 年以上	732,156,306.27	772,182,413.45

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司账龄超过 1 年的大额其他应付款未偿还的原因是尚未结算。

2. 截至 2009 年 6 月 30 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 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	286,343,334.00	387,431,941.18
合计	286,343,334.00	387,431,941.18

3. 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京城市开发集团有限责任公司	522,153,053.75	2 年以内	代垫土地款
北京城建集团有限责任公司	100,000,000.00	1 年以内	借款
北京城建集团有限责任公司(基建)	186,343,334.00	1-5 年以上	往来款
榆林市常胜煤化有限责任公司	70,000,000.00	1 年以内	购房保证金
北京城建重庆地产有限公司	40,000,000.00	2-3 年	往来款
小营项目拆迁款	19,698,013.00	1 年以内	代收拆迁补偿款
合计	938,194,400.75		

(二十) 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	100,000,000.00	300,000,000.00
合计	100,000,000.00	300,000,000.00

2. 本公司一年内到期的长期借款包含从光大银行世纪城支行取得的信用借款 100,000,000.00 元。

3. 截至 2009 年 6 月 30 日, 本公司无逾期借款情况。

(二十一) 长期借款

1. 按借款条件列示

借款类别	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
信用借款		0
抵押借款	2,500,000,000.00	2,300,000,000.00
合计	2,500,000,000.00	2,300,000,000.00

截至 2009 年 6 月 30 日, 长期借款为本公司之子公司惠明公司以首城国际项目土地使用权作抵押取得的借款。

2. 按贷款单位列示

贷款单位	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
中信银行总行	2,500,000,000.00	2,300,000,000.00
合计	2,500,000,000.00	2,300,000,000.00

(二十二) 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	折价额	2009年6月30日
公司债券	500,000,000.00	2007年11月21日	7年	11,161,391.83	488,838,608.17
合计	500,000,000.00			11,161,391.83	488,838,608.17

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。

截至2009年6月30日，本公司尚未支付的利息17,733,333.33元已计入应付利息。

(二十三) 长期应付款

借款单位	期限	2008年12月31日	应计利息	2009年6月30日
北京城建集团有限责任公司(工会)	3年	12,000,000.00	0	12,000,000.00
合计		12,000,000.00	0	12,000,000.00

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

(二十四) 递延所得税负债

1. 已确认递延所得税负债

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
应纳税暂时性差异之所得税额	5,250,411.99	5,250,411.99
合计	5,250,411.99	5,250,411.99

2. 应纳税暂时性差异项目

应纳税暂时性差异项目	2009年6月30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
合计	21,001,647.96	21,001,647.96
税率	25%	25%
确认递延所得税负债	5,250,411.99	5,250,411.99

(二十五) 股本

股东类别	2008年12月31日		本年增加	本年减少	2009年6月30日	
	金额	比例			金额	比例
有限售条件股份						
国家持有股	351,500,000.00	47.44%		331,500,000.00	20,000,000.00	2.70%
其中：国有法人持股	351,500,000.00	47.44%		331,500,000.00	20,000,000.00	2.70%
其他内资持股	0	0.00%			0	
其中：境内法人持股	0	0.00%			0	
有限售条件股份合计	351,500,000.00	47.44%		331,500,000.00	20,000,000.00	2.70%
无限售条件股份					0	
人民币普通股	389,500,000.00	52.56%	331,500,000.00		721,000,000.00	97.30%
无限售条件股份合计	389,500,000.00	52.56%	331,500,000.00		721,000,000.00	97.30%
股份总额	741,000,000.00	100.00%	331,500,000.00	331,500,000.00	741,000,000.00	100.00%
其中：城建集团	391,199,941.00	52.79%	331,500,000.00	338,532,742.00	384,167,199.00	51.84%
有限售条件股份	351,500,000.00	47.44%		331,500,000.00	20,000,000.00	2.70%
无限售条件股份	39,699,941.00	5.35%	331,500,000.00	7,032,742	364,167,199.00	49.14%

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股可上市流通。

(二十六) 资本公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年6月30日
股本溢价	1,564,125,119.36			1,564,125,119.36
其他资本公积	74,900,941.87			74,900,941.87
合计	1,639,026,061.23			1,639,026,061.23

(二十七) 盈余公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年6月30日
法定盈余公积	205,695,534.26	0.00	0.00	205,695,534.26
合计	205,695,534.26	0.00	0.00	205,695,534.26

(二十八) 未分配利润

项目	金额
上年年末金额	920,800,776.71
加：年初未分配利润调整数	0
本年年初金额	920,800,776.71
加：本年净利润	185,465,701.73
减：提取盈余公积	0
支付普通股现金股利	37,050,000.00
本年年末金额	1,069,216,478.44
其中：拟分配现金股利	0

(二十九) 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2009年6月30日	2008年12月31日
北京城建兴华地产有限公司	0.00%	0.00	0.00
北京城建城和房地产开发有限责任公司	25.60%	1,553,701.30	4,192,846.51
北京惠明置业有限公司	50.00%	44,302,517.55	47,604,617.88
北京城建中地房地产经纪有限公司	25.00%	159,589.82	217,007.87
北京城建纵横文化传媒有限公司	15.00%	0.00	0.00
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	1,520,730.82	1,520,730.82
北京世纪鸿城置业有限公司	45.00%	4,319,058.00	4,319,058.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	45.00%	45,609,620.38	45,595,251.84
合计		97,465,217.87	103,449,512.92

截至2009年6月30日，本公司之子公司纵横文化公司所有者权益为-1,128,689.08元，超额亏损全部由本公司承担。

(三十) 营业收入、营业成本

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
主营业务收入	871,269,210.14	516,602,228.98
其中：商品房销售	871,269,210.14	515,539,874.00
项目转让	0.00	1,062,354.98
代理收入		
其他业务收入	23,337,710.32	11,533,546.23
其中：租赁收入	22,835,899.32	11,533,546.23

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
其他收入	501,811.00	
合计	894,606,920.46	528,135,775.21
主营业务成本	477,835,739.93	246,862,677.52
其中：商品房销售	477,835,739.93	246,862,677.52
项目转让	0.00	
代理收入		
其他业务成本	5,548,759.43	5,761,272.81
其中：租赁成本	5,353,784.43	5,761,272.81
其他成本	194,975.00	
合计	483,384,499.36	252,623,950.33
主营业务毛利	393,433,470.21	269,739,551.46
其中：商品房销售	393,433,470.21	268,677,196.48
项目转让	0.00	1,062,354.98
代理收入	0.00	0.00
其他业务毛利	17,788,950.89	5,772,273.42
其中：租赁收入	17,482,114.89	5,772,273.42
其他收入	306,836.00	0.00
合计	411,222,421.10	275,511,824.88

本公司本年度商品房销售收入前五名的客户销售额为 12,720,760.00 元，占销售收入的比例为 1.42%。

(三十一) 营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
营业税	应税收入	5%	43,652,480.23	25,836,357.43
城市维护建设税	流转税	7%	3,055,673.62	1,808,545.03
教育费附加	流转税	3%	1,309,574.42	775,090.72
土地增值税	土地增值额	30%-60%	44,340,993.12	4,930,889.93
房产税			3,787,952.51	
土地使用税			49,891.78	0.00
合计			96,196,565.68	33,350,883.11

(三十二) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-7,679,345.49	15,025,541.97
处置长期股权投资产生的投资收益		35,289,200.00
合计	26,620,654.51	50,314,741.97

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	0.00
合计	34,300,000.00	0.00

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
合计	-7,679,345.49	15,025,541.97
其中：		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	5,987,692.14	12,100,113.14
深圳市中科招商创业投资有限公司	565,985.58	2,993,548.87
北京五棵松体育中心有限公司	-23,822,739.82	-283,691.88
北京城建中稷实业发展有限公司	-4,471,941.32	-627,976.08
国奥投资发展有限公司	12,083,971.84	843,547.92
南昌青山湖污水处理有限公司	1,977,686.09	

(三十三) 所得税费用

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
当期所得税	41,741,760.44	34,055,595.38
递延所得税	44,778,106.27	2,091,922.78
合计	86,519,866.71	36,147,518.16

本公司本期递延所得税费用较上年同期增长42,686,183.49元，主要由于公司本期增加的预售房款确认递延所得税资产所致。

(三十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2009年1-6月	2008年1-6月
归属于母公司股东的净利润	1	185,465,701.73	160,488,146.65
归属于母公司的非经常性损益	2	3,412,718.48	37,943,175.00
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	182,052,983.25	122,544,971.65
期初股份总数	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		
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6		
增加股份(II)下一月份起至报告期期末的月份数	7		
报告期因回购或缩股等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	9		
报告期月份数	10	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6 \times 7 \div 10 - 8 \times 9 \div 10$	741,000,000.00	741,000,000.00
基本每股收益(I)	$12=1 \div 11$	0.2503	0.2166
基本每股收益(II)	$13=3 \div 11$	0.2457	0.1654
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	14	0	0
转换费用	15	0	0
所得税率	16	25%	25%
认股权证、期权行权增加股份数	17	0	0
稀释每股收益(I)	$18=[1+(14-15) \times (1-16)] \div (11+17)$	0.2503	0.2166
稀释每股收益(II)	$19=[3+(14-15) \times (1-16)] \div (11+17)$	0.2457	0.1654

(三十五) 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6月30日	2008年12月31日
现金	1,980,452,877.91	1,211,076,142.42
其中: 库存现金	1,109,986.76	653,192.77
可随时用于支付的银行存款	1,976,524,219.32	1,207,608,458.17

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
可随时用于支付的其他货币资金	2,818,671.83	2,814,491.48
期末现金和现金等价物余额	1,980,452,877.91	1,211,076,142.42
其中：本公司或子公司使用受限制的现金和现金等价物	0	0

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 1-6 月
代收客户契税	3,616,251.21
代收客户公共维修基金	1,341,925.60
榆林公司往来款	20,000,000.00
收到社保返还金	554,718.28
投标保证金	1,007,401.43
收北京城建重庆地产有限公司往来款	6,200,000.00
收回为北京城建重庆地产有限公司支付的社保款	514,529.29
利息收入	5,510,302.01
其他	8,073,662.47
合计	46,818,790.29

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年 1-6 月
北京市土地整理储备中心	215,000,000.00
销售费用	8,954,159.38
管理费用	21,362,670.20
代付金码大厦物业费	3,715,129.00
代付社会保险费	2,883,069.08
财务费用	3,971.90
代付北京城建重庆地产有限公司社保款	59,934.53
付新永正置业投资有限公司定金返还	10,000,000.00
基建往来款	1,499,679.56
其他	12,049,844.07
合计	275,528,457.72

3. 合并现金流量表补充资料

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	179,481,406.68	172,417,443.31
加：资产减值准备	43,697.20	-6,897,973.37
固定资产折旧	5,743,751.24	5,409,957.74
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	50,887.80	
财务费用（收益以“-”填列）	20,306,637.97	32,048,162.50
投资损失（收益以“-”填列）	-26,620,654.51	-50,314,741.97
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	44,778,106.27	7,116,398.70
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	0.00	-5,024,475.92
存货的减少（增加以“-”填列）	56,617,890.99	-275,466,727.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-448,653,525.31	2,491,582,161.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	945,926,913.55	-2,561,868,529.28
经营活动产生的现金流量净额	777,675,111.88	-190,998,324.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,980,452,877.91	984,641,012.00
减：现金的期初余额	1,211,076,142.42	1,304,056,896.22
现金及现金等价物净增加额	769,376,735.49	-319,415,884.22

九、 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6月30日			2008年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1-2年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
2-3年	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00
合计	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00

2. 应收账款风险分类

项目	2009年6月30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	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00
合计	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00	13,120,400.00	100.00%	1,968,060.00

3. 本公司本期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. 本公司本期无实际核销的应收账款。

5. 截至2009年6月30日，本公司应收账款中不含持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6. 截至2009年6月30日，本公司应收账款全部为应收北京交通大学代建项目工程款。

(二) 其他应收款

1. 其他应收款账龄

项目	2009年6月30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	328,380,872.00	29.90%	4,950,105.83	291,132,697.01	24.03%	4,534,154.67
1-2年	757,854,713.10	68.99%	13,385,519.00	907,901,699.43	74.95%	13,389,647.47
2-3年	10,696,011.53	0.97%	240,941.38	10,732,295.33	0.89%	244,817.38
3年以上	1,510,456.81	0.14%	301,136.73	1,523,674.64	0.13%	303,136.73
合计	1,098,442,053.44	100.00%	18,877,702.94	1,211,290,366.41	100.00%	18,471,756.25

2. 其他应收款风险分类

项目	2009 年 6 月 30 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	1,086,450,243.70	98.91%	17,914,408.16	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	6,481,370.07	0.59%	941,072.80	6,481,370.07	0.53%	941,072.80
其他单项金额不重大的其他应收款	5,510,439.67	0.50%	22,221.98	4,232,157.17	0.35%	24,236.51
合计	1,098,442,053.44	100.00%	18,877,702.94	1,211,290,366.41	100.00%	18,471,756.25

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

4. 本公司本期无实际核销的其他应收款。

5. 截至 2009 年 6 月 30 日,本公司其他应收款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

6. 截至 2009 年 6 月 30 日,本公司余额中前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质
北京惠明置业有限公司	子公司	520,982,536.49	2 年以内	借款及利息
北京城建中稷有限责任公司	联营企业	228,393,758.78	2 年以内	借款及利息
北京城和房地产开发有限责任公司	子公司	205,858,625.33	3 年以内	借款及利息
北京大东房地产开发有限公司	子公司	96,859,232.81	3 年以内	借款及利息
北京城建兴华地产有限公司	子公司	26,681,166.01	1 年以内	往来款
合计		1,078,775,319.42		

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
对联营企业投资	876,050,267.23	908,226,275.92
对其他企业投资	1,621,846,190.25	1,621,846,190.25
长期股权投资合计	2,497,896,457.48	2,530,072,466.17
减: 长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
长期股权投资净值	2,344,153,832.95	2,376,329,841.64

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 6 月 30 日	现金红利
成本法核算								
北京城建兴华地产有限公司	100.00%	100.00%	816,998,352.05	838,000,000.00			838,000,000.00	0
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			54,619,999.97	0
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00			71,338,000.00	0
北京城建兴业置地有限公司	70.00%	70.00%	140,000,000.00	140,000,000.00			140,000,000.00	0
北京惠明置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	0
北京城建中地房地产经纪有限公司	75.00%	75.00%	750,000.00	750,000.00			750,000.00	0
北京城建纵横文化传媒有限公司	70.00%	70.00%	650,000.00	586,615.00			586,615.00	0
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			8,000,000.00	0
北京世纪鸿城置业有限公司	55.00%	55.00%	5,500,000.00	5,500,000.00			5,500,000.00	0
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			55,000,000.00	0
重庆尚源地产有限公司	100.00%	100.00%	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	0
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00			127,400,000.00	34,300,000.00

2009 年半年度报告

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 6 月 30 日	现金红利
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75			10,007,750.75	0
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			153,742,624.53	0
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			6,901,200.00	0
小计			1,603,274,976.55	1,621,846,190.25	0.00	0.00	1,621,846,190.25	34,300,000.00
权益法核算								
北京科技园建设（集团）股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	337,756,064.42	5,987,692.14		343,743,756.56	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	565,985.58	9,000,000.00	145,793,683.12	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	-23,822,739.82		105,336,395.75	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	-4,471,941.32		2,276,968.74	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	266,815,491.22	12,083,971.84		278,899,463.06	0.00
小计			872,287,411.58	908,226,275.92	-9,657,031.58	9,000,000.00	876,050,267.23	9,000,000.00
合计			2,475,562,388.13	2,530,072,466.17	-9,657,031.58	9,000,000.00	2,497,896,457.48	43,300,000.00

(四) 营业收入、营业成本

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务收入	781,902,263.14	12,843,505.98
其中：商品房销售	781,902,263.14	11,781,151.00
项目转让	0.00	1,062,354.98
其他业务收入	688,311.00	454,512.00
其中：租赁收入	562,500.00	454,512.00
其他收入	125,811.00	
合计	782,590,574.14	13,298,017.98
主营业务成本	456,780,634.83	4,150,412.94
其中：商品房销售	456,780,634.83	4,150,412.94
项目转让	0.00	
其他业务成本	611,848.56	395,641.68
其中：租赁成本	611,848.56	395,641.68
其他成本		0
合计	457,392,483.39	4,546,054.62
主营业务毛利	325,121,628.31	8,693,093.04
其中：商品房销售	325,121,628.31	7,630,738.06
项目转让	0.00	1,062,354.98
其他业务毛利	76,462.44	58,870.32
其中：租赁收入	-49,348.56	58,870.32
其他收入	125,811.00	0.00
合计	325,198,090.75	8,751,963.36

本公司本年度前五名客户销售收入总额 12,720,760.00 元，占本年度全部销售收入总额的 1.62%。

(五) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-9,657,031.58	15,025,541.97
处置长期股权投资产生的投资收益		35,289,200.00
合计	24,642,968.42	50,314,741.97

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	0.00
合计	34,300,000.00	0.00

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
北京科技园建设股份有限公司	5,987,692.14	12,100,113.14
深圳市中科招商创业投资有限公司	565,985.58	2,993,548.87
北京五棵松体育中心有限公司	-23,822,739.82	-283,691.88
北京城建中稷实业发展有限公司	-4,471,941.32	-627,976.08
国奥投资发展有限公司	12,083,971.84	843,547.92
合计	-9,657,031.58	15,025,541.97

十、 租赁

经营租赁租出资产类别	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
房屋建筑物	332,185,888.58	336,138,731.33
合计	332,185,888.58	336,138,731.33

十一、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

(1) 母公司基本情况

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

(2) 母公司注册资本及其变化(单位:万元)

母公司	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 6 月 30 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 6月30日	2008年 12月31日	2009年 6月30日	2008年 12月31日	2009年 6月30日	2008年 12月31日
北京城建集团有限 责任公司	38,417.00	39,150.00	51.84%	52.79%	51.84%	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
北京惠明置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	程丰	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理
重庆尚源地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	李学富	房地产开发, 物业管理
重庆尚源物业管理有限 公司	尚源公司之 子公司	有限责任公司	重庆	张万国	物业管理
广西春熙置业有限公司	尚源公司之 子公司	有限责任公司	重庆	李学富	房地产投资开发
北京城建兴业置地有限 公司	全资子公司	有限责任公司	北京	刘长福	土地开发, 房地产开发, 物业管理, 房地产经纪业务
北京城建中地房地产经 纪有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产经纪业务
北京城建纵横文化传媒 有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	毛雅清	代理、发布广告
北京世纪鸿城置业有限 公司	控股子公司	有限责任公司	北京	索强	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理
北京城建环保投资发展 股份有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	姚自然	环保项目投资及投资管理, 公共基础 设施投资及投资管理
绩溪县华辰污水处理有 限公司	环保公司 之子公司	有限责任公司	绩溪	姚自然	污水处理
巢湖市城建花山污水处 理有限公司	环保公司 之子公司	有限责任公司	巢湖	关云峰	污水处理
大城县城建环保污水处 理有限公司	环保公司 之子公司	有限责任公司	大城	姚自然	污水处理
宁国市城建污水处理有 限公司	环保公司 之子公司	有限责任公司	宁国	姚自然	污水处理

(2) 子公司的注册资本及其变化 (单位: 万元)

子公司名称	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009年 6月30日
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00			3,000.00

子公司名称	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 6 月 30 日
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00			1,000.00
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00			65,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00			2,980.00
北京惠明置业有限公司	10,000.00			10,000.00
重庆尚源地产有限公司	10,000.00			10,000.00
重庆尚源物业管理有限公司	100.00			100.00
广西春熙置业有限公司	800.00			800.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00			20,000.00
北京城建中地房地产经纪有限公司	100.00			100.00
北京城建纵横文化传媒有限公司	100.00			100.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00			5,000.00
北京城建环保投资发展股份有限公司	10,000.00			10,000.00
绩溪县华辰污水处理有限公司	800.00			800.00
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800.00			800.00
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00			960.00
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00			2,000.00

(3) 对子公司的持股金额、持股比例及权益变化

子公司名称	持股金额 (万元)		持股比例		表决权比例	
	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 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%
北京惠明置业有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
重庆尚源地产有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
重庆尚源物业管理有限公司	100.00	100.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
广西春熙置业有限公司	800.00	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	100.00	100.00	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

子公司名称	持股金额（万元）		持股比例		表决权比例	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日	2009年 6月30日	2008年 12月31日	2009年 6月30日	2008年 12月31日
经纪有限公司						
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%
北京世纪鸿城置业有 限公司	550.00	550.00	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
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%
绩溪县华辰污水处理 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%

3. 联营企业

(1) 联营企业

联营企业	企业 类型	注册地	法人 代表	业务性质	注册资 本 (万元)	持股 比 例	表决权比例
北京市天银地热开 发有限责任公司	有限责 任公司	北京	黎力	热力生产和经营	7,000.00	28.57%	28.57%
北京华恒置地房地 产经纪有限公司	有限责 任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务	100.00	45.00%	45.00%
北京科技园建设 (集团)股份有限 公司	股份有 限公司	北京	许强	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	陈代华	直接投资高新技术产业 和其他技术创新产业	40,000.00	30.00%	30.00%
北京五棵松体育中 心有限公司	有限责 任公司	北京	赵艳	法律、法规允许的经营项 目	30,000.00	25.00%	25.00%
北京城建中稷实业 发展有限公司	合资经 营公司	北京	刘龙华	投资管理咨询、经济信息 咨询，房地产经纪业务	10,000.00	40.00%	40.00%
国奥投资发展有限 公司	中外合 资有限 公司	北京	赵康	对北京奥林匹克公园（B 区）国家体育馆和奥运村 进行投资、设计、开发、 建设、运营、维护	140,000.00	20.00%	20.00%
南昌青山湖污水处 理有限公司	中外合 作有限 公司	南昌	Uwe Gysser	污水处理	9,932.64	20.00%	20.00%

(2) 财务信息（按合并报表口径填列，单位：万元）

联营企业	2009年6月30日			2009年1-6月	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
南昌青山湖污水处理有限公司	24,688.56	11,221.20	13,467.36	3,286.73	988.84
北京市天银地热开发有限责任公司	20,507.80	13,485.53	7,022.27	795.96	-0.11

联营企业	2009年6月30日			2009年1-6月	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
北京华恒置地房地产经纪有限公司	73.87	-21.56	760.30	450.00	127.73
北京科技园建设(集团)股份有限公司	681,904.33	523,797.75	158,106.58	17,170.39	2,780.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	53,805.93	5,847.45	47,958.49	-	188.66
北京五棵松体育中心有限公司	443,145.92	385,257.46	42,134.55	489.80	-9,529.10
北京城建中稷实业发展有限公司	88,585.94	77,834.29	4,848.98	-	-1,117.99
国奥投资发展有限公司	582,611.36	438,004.32	142,296.14	246,246.10	6,041.99

4. 其他关联方

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

(二) 关联交易
1. 接受劳务

(1) 本公司接受关联方提供施工劳务情况如下：

关联方	项目名称	2009年1-6月		2008年1-6月	
		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	北苑项目	5,000,000.00	7,000,000.00	13,000,000.00	14,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	北苑项目	4,500,000.00	11,804,650.03	20,500,000.00	24,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑项目	1,500,000.00	7,405,840.97	12,500,000.00	12,900,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑项目	5,500,000.00	6,000,000.00	16,500,000.00	11,500,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑项目	8,000,000.00	15,037,854.00	26,800,000.00	24,000,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华城和	830,857.40	16,000,000.00	52,547,923.15	52,568,500.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华国际中心		8,000,000.00	37,700,446.44	3,776,300.00
北京城建安装工程公司	世华国际中心		167,338.35	2,199,159.30	-
北京城建五建设工程有限公司	首城国际中心	36,452,851.00	49,989,412.00		
北京城建亚泰建设工程有限公司	首城国际中心	24,332,096.00	22,420,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	首城国际中心	22,137,113.00	13,830,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	世华水岸项目	0.00	15,278,000.00	19,746,781.39	19,746,780.83
北京城建四建设工程有限公司	世华水岸项目	0.00	15,762,000.00	10,990,102.54	10,990,102.54
北京城建五建设工程有限公司	世华水岸项目	1,173,000.00	18,442,000.00	27,395,795.00	27,395,797.00
北京城建安装工程公司	世华水岸项目	0.00	1,900,000.00	498,611.00	
北京城建八建设工程有限公司	世华水岸项目		16,040,000.00	25,773,803.00	26,848,990.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	北苑项目		4,500,000.00		4,000,000.00

(2) 本公司接受关联方提供代理劳务情况如下：

关联方	项目名称	2009年1-6月		2008年1-6月	
		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	0.00	4,500,000.00	0.00	4,000,000.00

2. 提供和接受资金

关联方	本金	利率	本年计付利息
向关联方提供资金			
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	5.00%	200,000.00
北京城建中稷实业发展有限公司 (注)	207,744,110.00	参照同期银行贷款利率	8,030,641.32
小计	215,744,110.00		8,230,641.32
接受关联方提供的资金			
北京城建集团有限责任公司	200,000,000.00	参照同期银行贷款利率	3,838,750.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	12,000,000.00	参照同期银行贷款利率	318,600.00
小计	212,000,000.00		22,213,900.00

3. 项目合作

2005年9月1日,本公司之子公司重庆尚源地产有限公司(以下简称“尚源公司”)与重庆燕城房地产开发有限公司(以下简称“燕城公司”,2008年10月已更名为“北京城建重庆地产有限公司”)签订了《尚源·印象项目合作开发协议书》,双方合作开发位于重庆市北部新区人和组团(K区)的“尚源·印象”项目,尚源公司负责后续开发建设资金投入,燕城公司负责项目开发运作,双方约定按73:27的比例分配项目收益。

2008年7月1日,双方签订补充协议,根据双方的实际出资情况,投资分成比例由73:27调整为46.95:53.05。补充协议还约定,待工程结算完成后,根据对“尚源·印象”项目的专项审计结果分配合作开发收益。截至2009年6月30日,由于“尚源·印象”项目尚未竣工决算,该项目的合作开发收益尚未实现。

4. 关联托管情况

(1)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。

(2)2008年12月31日,本公司与城建集团签订《股权托管协议》,受托管理其全资子公司北京新城顺城投资开发有限公司(以下简称“顺城公司”),为期三年。在托管期间内,除收益权、处置权以及对应的义务和托管协议规定的限制条件外,城建集团委托本公司管理其在顺城公司的股权,并按顺城公司经审计的销售收入的0.20%收取托管费用。

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方	2009 年 6 月 30 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	228,393,758.78	17,914,408.16	220,220,249.97	17,506,446.94
北京城建重庆地产有限公司	40,000,000.00	0.00	40,000,000.00	0
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,200,000.00	8,000,000.00	1,200,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	2,088,132.82	104,406.64	2,088,132.82	104,406.64
北京城建新隆工程有限责任公司	2,000,000.00	100,000.00	2,000,000.00	100,000.00
北京城建建设工程有限公司	1,213,517.04	242,703.41	1,213,517.04	242,703.41
北京城建集团有限责任公司(工会)	1,000,000.00	200,000.00	1,000,000.00	200,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	819,425.92	162,255.18	819,425.92	162,255.18
北京城建安装工程有限责任公司	63,200.00	9,940.00	63,200.00	9,940.00
北京城建八建设发展有限责任公司	33,265.00	5,553.00	33,265.00	5,553.00
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
北京城承物业管理有限责任公司	3,000.00	300.00	3,000.00	300.00
合计	283,642,018.56	19,945,110.19	275,468,509.75	19,537,148.97

2. 关联方预付账款

关联方	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京腾宇拆迁有限责任公司	7,851,487.00	7,851,487.00
北京城建九建设工程有限公司	21,113,672.92	5,835,672.92
北京城建安装工程有限责任公司	2,873,000.00	2,900,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	2,664,160.00	2,700,000.00
北京城建新隆工程有限责任公司	2,635,787.76	2,635,787.76
北京城建设计研究总院有限责任公司	1,219,531.00	1,219,531.00

关联方	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京市园林古建设计研究院	80,000.00	80,000.00
北京城建五建设工程有限公司	13,705,167.71	
北京城建八建设工程有限公司	6,656,459.79	
北京城建七建设工程有限公司/北苑	941,402.96	
合计	59,740,669.14	23,222,478.68

3. 关联方应付账款

关联方	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建亚泰建设工程有限公司	26,112,944.80	283,701,211.29
北京城建五建设工程有限公司		47,072,002.29
北京华恒置地房地产经纪有限公司	15,257,374.59	19,757,374.59
北京城建八建设发展有限责任公司	4,930,000.00	16,313,540.21
北京城建房地产开发有限公司	13,006,979.88	13,006,979.88
北京城建九建设工程有限公司	85,905.97	10,416,211.00
北京城建十建设工程有限公司	9,763,169.60	10,263,169.60
北京城承物业管理有限责任公司	241,454.00	9,817,144.01
北京城建七建设工程有限公司		4,964,438.01
北京城建安装工程有限公司		2,813,504.45
北京城建建设工程有限公司		339,360.81
合计	69,397,828.84	418,464,936.14

4. 关联方其他应付款

关联方	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	100,000,000.00	200,000,000.00
北京城建集团有限责任公司（基建）	186,343,334.00	187,431,941.18
北京城建重庆地产有限公司	46,200,000.00	40,000,000.00
北京城建房地产开发有限公司	7,585,852.90	8,461,036.87
北京城承物业管理有限责任公司		513,710.21
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00
北京城建二建设工程有限公司	1,000.00	1,000.00
合计	340,709,268.90	436,986,589.26

5. 关联方其他往来余额

关联方	科目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京城建房地产开发有限公司	预收账款	31,744,561.00	31,744,561.00
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	1,000,000.00	800,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	应付利息	318,600.00	0.00

十二、或有事项

1. 为商品房买受人提供住房按揭贷款担保而产生的或有负债

截至 2009 年 6 月 30 日，公司及控股子公司为商品房买受人提供住房按揭贷款担保，尚未结清的担保余额为 78,015.39 万元（其中公司提供贷款担保余额为 23,055.39 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 2,470 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 28,328 万元，本公司之子公司惠明公司提供贷款担保余额为 24,162 万元）。

十三、承诺事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司无重大承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

1、2009 年 7 月 20 日，经公司第四届董事会第二次会议审议通过，公司与北京城建房地产开发有限公司(为公司控股股东的全资子公司)和北京城建五维市政工程有限公司分别签署了《股权转让协议》，公司收购上述出让方分别持有的北京城建重庆地产有限公司(注册资本 2,000 万元)95%和 5%的股权，收购完成后公司将持有北京城建重庆地产有限公司 100%股权，本次收购以北京城建重庆地产有限公司的评估价值 2,126.66 万元作为收购价格。

2、2009 年 7 月 10 日，公司投资设立全资子公司北京城建兴合房地产开发有限公司，注册资本人民币 5,000 万元，负责开发北京市宣武区骡马市大街南侧商业项目。

2009 年 5 月 11 日，公司中标北京市宣武区骡马市大街南侧商业项目，该项目用地性质为商业金融，总占地 6,539.781 m²，中标价人民币 13,460 万元。

十五、其他重要事项

(一) 本公司对北京盛弘基房地产开发有限公司股权转让事项进程

2002 年 12 月 18 日，本公司与北京强佑房地产开发公司（以下简称“强佑公司”）、北京国顺房地产开发有限公司（以下简称“国顺公司”）签订《盛弘基公司股权转让协议书》，由本公司向强佑公司、国顺公司转让所持的盛弘基公司 80%股权，协议规定的转让价格为 12,600 万元，强佑公司与国顺公司在支付了 5,750 万元股权转让款后（截至 2003 年 12 月 29 日累计），拒付剩余款项。本公司于 2005 年 3 月向北京市第二中级人民法院起诉强佑公司、国顺公司，要求判令强佑公司、国顺公司支付本公司向其转让盛弘基公司的股权转让款 6,850 万元及逾期违约金。经一审、终审判决，并经最高人民检察院调解，本公司与强佑公司、国顺公司于 2007 年 4 月 12 日签

订《和解协议书》，约定强佑公司与国顺公司按进度分期支付本公司剩余股权转让款，免除强佑公司与国顺公司一审及终审判决应支付的逾期违约赔偿金。截至报告日，公司已按照和解协议的约定如期收到股权转让款 5,530 万元，公司将于收讫全部款项后再行办理产权过户手续。

十六、补充资料

(一) 非经营性损益表

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

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置损益	50,887.80	35,290,600.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,230,641.32	15,257,000.00
冲减的福利费		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,726,161.81	43,300.00
小计	4,555,367.31	50,590,900.00
所得税影响额	-1,138,841.83	-12,647,725.00
非经常性净损益合计	3,416,525.48	37,943,175.00
其中：归属于母公司股东	3,412,718.48	37,943,175.00

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 8,030,641.32 元，收取北京市天银地热开发有限责任公司资金占用费 200,000.00 元。

(二) 净资产收益率及每股收益

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

1. 2009 年 1-6 月

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	5.074%	5.180%	0.2503	0.2503
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	4.981%	5.080%	0.2457	0.2457

2. 2008 年 1-6 月

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	4.555%	4.660%	0.2166	0.2166
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3.478%	3.560%	0.1654	0.1654

(三) 资产减值准备明细表

项目	2008年12月31日	本年计提	本年减少		2009年6月30日
			转回	其他转出	
坏账减值准备	32,312,243.18	43,697.20	0	250,006.10	32,105,934.28
存货减值准备	6,003,143.97		0	0	6,003,143.97
长期股权投资减值准备	153,742,624.53		0	0	153,742,624.53
合计	192,058,011.68	43,697.20	0.00	250,006.10	191,851,702.78

十七、财务报告批准

本财务报告于2009年8月6日由本公司董事会批准报出。

第九章 备查文件目录

- 1、载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表；
- 2、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公司有关报告正本。

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：刘龙华

2009 年 8 月 6 日