

北京城建投资发展股份有限公司

600266

2010 年半年度报告



公司董事长：刘龙华

2010 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.....	6
六、董事会报告.....	7
七、重要事项.....	14
八、财务会计报告.....	22
九、备查文件目录.....	89

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、公司全体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、总经理李文、总会计师李莉郑重声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

第二章 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

公司英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：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	16,633,030,681.64	15,058,273,644.79	10.46
所有者权益(或股东权益)	4,510,747,171.25	4,799,362,726.41	-6.01
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	6.087	6.477	-6.02
	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	457,150,666.26	268,048,903.75	70.55
利润总额	458,316,786.35	264,269,809.19	73.43
归属于上市公司股东的净利润	363,439,098.22	183,722,845.22	97.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	171,620,282.73	180,311,660.45	-4.82
基本每股收益(元)	0.4905	0.2479	97.86
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.2316	0.2433	-4.81
稀释每股收益(元)	0.4905	0.2479	97.86
加权平均净资产收益率(%)	7.300	5.040	增加 2.26 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-748,668,676.66	768,275,471.73	-197.45
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.0103	1.0368	-197.44

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	243,251,089.94
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	200,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,166,119.80
所得税影响额	-52,798,394.25
合 计	191,818,815.49

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	2,000	2.70				-2,000	-2,000	0	0
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	2,000	2.70				-2,000	-2,000	0	0
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	72,100	97.30				2,000	2,000	74,100	100
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	72,100	97.30				2,000	2,000	74,100	100
三、股份总数	74,100	100				0	0	74,100	100

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,本次非公开发行有限售条件的流通股已全部上市流通。

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		81,048 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	0	0	无
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	1.93	14,323,311	6,620,933	0	未知
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.34	9,999,774	9,999,774	0	未知
中国工商银行—东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.74	5,500,000	3,000,000	0	未知
中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	其他	0.71	5,256,535	5,256,535	0	未知
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	其他	0.68	5,019,738	4,008,038	0	未知
中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	0.62	4,606,483	4,606,483	0	未知
中国银行—华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	其他	0.61	4,499,716	1,999,828	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	其他	0.54	4,000,000	-4,062,023	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	其他	0.53	3,899,600	-3,047,109	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	373,534,113		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	14,323,311		人民币普通股			
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	9,999,774		人民币普通股			
中国工商银行—东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	5,500,000		人民币普通股			
中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	5,256,535		人民币普通股			
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	5,019,738		人民币普通股			
中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	4,606,483		人民币普通股			
中国银行—华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	4,499,716		人民币普通股			
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	4,000,000		人民币普通股			
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	3,899,600		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名股东和有限售条件的股东中，公司第一大股东城建集团与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；华宝兴业多策略增长证券投资基金、华宝兴业行业精选股票型证券投资基金与华宝兴业动力组合股票型证券投资基金同属于华宝兴业基金管理有限公司；南方稳健成长贰号证券投资基金与南方稳健成长证券投资基金同属于南方基金管理有限公司；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。					

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

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010年3月24日，经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，窦金山先生因退休原因不再担任公司总建筑师职务。2010年4月23日，经公司第四届董事会第十五次会议审议通过，聘任范亚斌先生为公司副总经理。

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

(一) 房地产市场的分析与展望

2010 年元月到 4 月份中旬，房地产市场延续了 2009 年以来的持续走高趋势，商品房销售量价齐升，部分城市商品房价格出现了过快上涨的现象。4 月中旬以后，以“新国十条”出台为标志，中央政府启动了新一轮房地产调控。随之，北京市政府下发了《关于贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》。5 月 1 日，北京市住建委进一步下发了《关于落实同一家庭只能在本市新购买一套商品住房有关政策文件的通知》。5 月 31 日，国务院批转发展改革委《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》，明确将“逐步推进房产税改革”列入今年深化财税体制改革重点内容之一。随着调控政策的不断出台，调控效应逐步显现。目前虽然价格下降不多，但房地产的成交面积和成交金额都处于高位回落状态，市场观望气氛浓厚，房地产市场在经历了一年时间的上行之后重新回到调整通道。从近期来看，调控措施没有任何松动的迹象。显然，这将给下半年的房地产市场预期形成较大的压力。

公司认为，部分城市的房地产市场在经历了 2009 年快速上涨之后，必然需要一个理性回归的过程。而本次中央调控的根本目的是希望遏制部分城市房地产市场过快增长的势头，保证整个国民经济的持续健康发展。随着房地产调控的不断深入，房地产市场将会进入一个新的平衡阶段。

另一方面，行业长期发展趋势取决于城市化速度、经济增长方式、家庭结构和居住理念等基本因素。从目前看，决定行业基本面的基本因素没有发生变化，房地产市场的发展前景依然值得期待。特别是北京市，世界城市的定位、首都的独特地位、经济快速增长将给房地产市场带来较大的发展机会。

此外，房地产市场的调整不仅意味着挑战，也意味着一定的机遇。受调控影响，房价的变化带来的可能是获取土地的良好机会。同时，随着市场的进一步规范，具有良好资信能力和广泛融资渠道的企业将在行业格局中占据有利地位。

（二）公司主要优势

1. 公司控股股东北京城建集团的营销网络和品牌影响是公司得天独厚的资源优势。

2. 公司四大业务板块协调发展，房地产主业精细化管理程度进一步加强，产品品质位居同行业前列。对外投资收益率明显提高，物业经营规模稳步扩大，水务环保板块前景看好。

3. 公司初步形成了以北京为主、二三线城市为辅的低成本战略扩张格局。公司项目资源较多，权益项目土地总规划建筑面积近 400 万平方米。公司在保障性住房建设和旧城区改造方面有着丰富的开发经验。

4. 公司有着较强的经济实力和社会影响力。报告期内，公司被中国房地产 TOP 研究组评为“2010 年沪深房地产上市公司 TOP10”，被中国房地产评测中心评为“中国房地产企业 50 强”。

（三）公司报告期内的经营业绩

上半年，公司积极应对市场变化，取得了较好的经营业绩：

1. 公司实现净利润 3.5 亿元，较上年同期增长 97.52%，归属母公司股东的净利润 3.63 亿元，较上年同期增长 97.82%。

2. 公司实现销售面积 10.24 万平方米，销售额 25.13 亿元，销售回款额 29.77 亿元，销售回款比去年同期增加 63%。其中：世华水岸项目实现销售面积 3.23 万平方米，销售额 7.18 亿元；首城国际项目实现销售面积 7 万平方米，销售额 17.94 亿元。

3. 公司新增土地规划建筑面积 73.5 万平方米。其中，公司通过收购世纪鸿城公司 45% 股权的方式，新增土地储备规划建筑面积 13.5 万平方米。公司成功竞得成都市双流县华阳项目，规划建筑面积约 60 万平方米。

4. **一级项目有序推进。**小营项目拆迁工作基本完成，入市方案和规划方案已初步拟订；望坛项目取得了立项批复和建设用地规划许可证，基本确定了规划方案；东坝项目控规获得市规委批准，具备了政府收储和二级开发的条件；动感花园项目取得了新的规划意见书。**二级项目陆续开工。**清河营 4#地、长阳 4#地、宣武公建、重庆熙城等项目已相继开工，成都项目正在完善规划设计方案。**在建项目稳步推进。**北苑南区项目正在进行地下结构施工，

会所和售楼处的园林景观施工有序进行。首城国际中心项目住宅部分进入装修阶段，配套工程顺利进行，A区和D区4个栋号实现竣工入住。

5. 公司完成了城建中稷公司股权转让，取得了良好的投资收益。五棵松公司股权转让事宜，公司已收到首笔股权转让款 23,100 万元，待收到全部股权转让款后办理工商变更登记手续。

6. 公司相继完成成都地产公司 15%股权和世纪鸿城公司 45%股权收购，扩大了房地产开发主业规模，优化了二级公司的股权结构。

7. 公司出资 2.6 亿元入股锦州银行事宜获得银监会批复，工商变更等相关工作已完成。公司现持有锦州银行 1.3 亿股股份，占锦州银行总股本的 4.68%。

8. 公司投资建设污水处理厂污水处理能力总规模达到 58 万立方米/日。河北大城和安徽巢湖污水处理厂分别进入清水调试和商业运营阶段。

9. 定向增发工作在加紧推进中。

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	44,205.40	14,510.64	67.17	-50.67	-70.02	增加 21.18 个百分点
污 水 处 理	405.18	210.99	47.93			
产 品						
商品房销售	40,436.44	13,548.28	66.49	-53.59	-71.65	增加 21.33 个百分点
项目转让	1,313.00		100.00			
房屋租赁	2,455.96	962.36	60.82	-0.97	57.38	减少 14.52 个百分点
污水处理	405.18	210.99	47.93			
合 计	44,610.58	14,721.63	67.00	-50.22	-69.58	增加 21.01 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	43,620.67	-51.24
重庆	584.72	299.69
安徽	405.18	

3. 参股公司经营情况

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	9.45

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. 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

报告期内公司营业利润、净利润较上年大幅度增加，主要原因是公司转让所持有的北京城建中稷实业发展有限公司 40% 股权实现较大投资收益。

5. 公司在经营中出现的问题与困难

由于市场变化存在较大的不确定性，公司尚需加强对市场、政策的研究和应对能力。公司认为，随着国家调控政策的持续深入，行业整合的进度也将进一步加快，行业竞争的核心将更明显地趋向于做产品能力的竞争，优胜劣汰的市场机制将体现的更为充分。行业进入新的调整期，也为公司进一步关注客户需求、提升产品服务品质和提升经营效率注入新的动力。下半年，公司将通过加强精细化管理、深化企业文化、优化成本配置、细化前期策划等多方面的努力，实现股东、员工和客户价值的统一。

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	0	118,218.27	0	
合计	/	116,902.26	0	118,218.27	0	/

公司于 2007 年通过非公开发行股票募集资金 116,902.26 万元，截至报告期末，募集资金已全部投入，累计使用募集资金 118,218.27 万元（含同期利息）。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	否	45,848.16	5,563	本项目尚未取得收益	否	是
世华水岸项目	50,000	否	50,453.56	15,416.25	本项目累计实现收益 35,971.83 万元	是	是
补充流动资金	21,902.26	否	21,916.55	0	0	是	是
合计	116,902.26	/	118,218.27	20,979.25		/	/

(1) 小营土地一级开发项目

小营土地一级开发项目拟投入募集资金 45,000 万元，实际投入 45,848.16 万元，已完成全部投资。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，目前项目拆迁工作已进入尾声。

(2) 世华水岸项目

世华水岸项目拟投入募集资金 50,000 万元，实际投入 50,453.56 万元，已完成全部投资，累计实现效益 35,971.83 万元。

(3) 补充流动资金

补充流动资金 21,902.26 万元，实际投入 21,916.55 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 696,107 万元投资该项目，项目目前已经全部竣工，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 85 亿元。

(2) 花市枣苑

公司投资 249,438 万元投资该项目，项目已基本销售完毕。项目销售所取得的收益为公司近年来利润来源之一，截至报告期末已累计取得销售收入 27 亿元。

(3) 首城国际中心（原广渠路 36 号地）

公司投资 428,180 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。

(4) 动感花园

公司投资 13,058 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(5) 北苑南区

公司投资 54,271 万元投资该项目，项目尚处于开发建设阶段。

(6) 东坝

公司投资 13,357 万元投资该项目，项目尚处于一级土地开发阶段。

(7) 望坛

公司投资 1,261 万元投资该项目，项目尚处于开发前期准备阶段。

(8) 来广营 4 号地

公司投资 207,329 万元投资该项目，项目尚处于开发建设阶段。

(9) 尚源熙城（原西彭）

公司投资 17,625 万元投资该项目，项目尚处于开发建设阶段。

(10) 骡马市大街南侧商业

公司投资 15,829 万元投资该项目，项目尚处于前期开发阶段。

(11) 房山长阳

公司投资 151,732 万元投资该项目，项目尚处于开发建设阶段。

(12) 成都华阳

公司投资 32,327 万元投资该项目，项目尚处于前期开发阶段。

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

公司预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增长 50%以上，主要是公司实现项目销售收益和转让股权实现较大投资收益所致。

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。为加强信息披露管理，维护信息披露的公平原则，公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《对外信息报送和使用管理制度》。

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

2010年3月24日，经公司第四届董事会第十七次会议审议通过，拟以总股数74,100万股为基数，每10股转增2股，分派现金股利1元（含税），预计支付现金红利7,410万元。此分配预案经2009年6月18日召开的2009年年度股东大会审议通过，截止报告日此分配方案正在执行。

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。

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
锦州银行股份有限公司	26,000	13,000	4.68	26,000		长期股权投资	股权认购

五、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) 经公司第四届董事会第十三次会议、2010 年第一次临时股东大会审议通过，并经北京市国资委核准，公司收购北京中鸿房地产开发集团有限公司所持有的北京世纪鸿城置业有限公司 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 39,989.23 万元，债权为 92,634.77 万元。收购完成后，北京世纪鸿城置业有限公司将成为公司全资子公司。截至报告期末，公司已与北京中鸿房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》和《债权债务转让协议》，已办理完工商变更手续。由于此次股权收购为溢价收购，根据相关会计准则，公司报告期所有者权益受之影响有所下降，但预计世纪鸿城公司开发的来广营 4 号地项目将给公司带来良好收益，增加公司的净利润。

(3) 经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，公司以 750 万元的价格收购北京城建远东地产投资有限公司所持有的北京城建成都地产

有限公司 15%股权。此次收购完成后，公司将持有北京城建成都地产有限公司 66%股权。截至报告期末，公司已与北京城建远东地产投资有限公司签署了《股权转让协议》，已办理完工商变更手续。

2. 出售资产情况

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

(2) 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，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。

(3) 2010 年 1 月 6 日，经公司第四届董事会第七次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司与舟山绿城房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，转让所持北京城建中稷实业发展有限公司 40%股权，股权转让价格为 25,000 万元。截至报告期末，公司已收到全部股权转让款并完成工商变更登记手续。

(4) 2010 年 1 月 18 日，经公司第四届董事会第七次会议、2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司与民航房地产开发有限公司签署《产权交易合同》，转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司 25%股权，股

股权转让价格 33,000 万元。截至报告期末，公司已收到首笔股权转让款 23,100 万元。公司待收到全部股权转让款后办理工商变更登记手续。

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

(1) 购买商品、接受劳务的重大关联交易

单位:万元

关联方	关联关系	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
北京华恒置地房地产经纪有限公司	参股企业	为公司所开发的项目提供销售代理	公开市场价格	350	350	12.5	按合同结算	350
北京腾宇拆迁有限责任公司	参股企业	为公司所开发的项目提供拆迁服务	公开市场价格	3,600	3,600	100	按合同结算	3,600

(2) 销售商品、提供劳务的重大关联交易

单位:万元

关联方	关联关系	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
北京城承物业管理有限责任公司	参股企业	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	参股企业	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

2. 关联债权债务往来

单位:万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
		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			20,151.93	20,000.00
北京城建集团有限责任公司工会	母公司			31.86	1,231.86
北京城建房地产开发有限公司	母公司子公司			12,142.56	12,142.56
北京天银地热有限责任公司	联营公司	20.00	940.00		
合计		20.00	940.00	32,326.35	33,374.42

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) 公司向北京城建集团有限责任公司借取资金 2 亿元，用于补充流动资金。

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

(3) 公司向北京城建房地产开发有限公司借取资金 1.2 亿元，用于补充流动资金。

(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 940 万元。

关联债权债务清偿情况：

公司向北京城建集团有限责任公司、北京城建房地产开发有限公司借款将逐步归还；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

单位：万元

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 (%)	0.44

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。

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，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。

八、承诺事项履行情况

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控股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，2010 年 2 月 5 日上述有限售条件的流通股已上市流通。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内公司未解聘会计师事务所。

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

公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、证券市场禁入、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十一、信息披露索引

事 项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于转让所持北京城建中稷实业发展有限公司股权的公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B25	2010 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B11	2010 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
关于转让所持北京五棵松文化体育中心有限公司股权的公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B11	2010 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B03 《上海证券报》B24	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn
2009 年度业绩预增公告	《中国证券报》C011 《上海证券报》33	2010 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn
非公开发行有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》A10 《上海证券报》B15	2010 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010 年 3 月 5 日	www.sse.com.cn
关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010 年 3 月 5 日	www.sse.com.cn
关于收购北京世纪鸿城置业有限公司 45%股权公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010 年 3 月 5 日	www.sse.com.cn
关于控股子公司竞得四川省成都市双流县华阳项目的公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B54	2010 年 3 月 5 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
2009 年度业绩预告修正公告	《中国证券报》B07 《上海证券报》B12	2010 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn
2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B40	2010 年 3 月 24 日	www.sse.com.cn
2009 年度报告摘要	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010 年 3 月 26 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010 年 3 月 26 日	www.sse.com.cn
第四届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010 年 3 月 26 日	www.sse.com.cn
关于收购北京世纪鸿城置业有限公司 45% 股权进展情况公告	《中国证券报》D012 《上海证券报》B85	2010 年 3 月 26 日	www.sse.com.cn
2010 年第一季度报告	《中国证券报》C012 《上海证券报》14	2010 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
第四届董事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》14	2010 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
关于中国证监会核准豁免北京城建集团有限责任公司要约收购公司股份义务的公告	《中国证券报》A16 《上海证券报》B149	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
关于召开 2009 年年度股东大会的通知	《中国证券报》B006 《上海证券报》B12	2010 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn
2009 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B002 《上海证券报》31	2010 年 6 月 19 日	www.sse.com.cn
关于转让所持北京城建中稷实业发展有限公司股权的公告	《中国证券报》D002 《上海证券报》B25	2010 年 1 月 8 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

2010 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		1,444,685,193.28	1,941,053,709.60		230,739,669.48	1,337,938,486.02
交易性金融资产						
应收票据						
应收账款		7,232,795.24	14,550,808.99		4,743,655.14	4,743,655.14
预付款项		895,329,404.38	1,271,878,690.05		315,554,933.02	908,476,509.66
应收利息		1,400,000.00	1,200,000.00			
应收股利						3,234,528.32
其他应收款		784,125,865.15	722,424,954.06		4,487,528,375.47	2,337,693,600.59
存货		10,813,521,685.01	8,480,000,530.45		634,449,528.89	658,782,048.62
一年内到期的非流动资产		47,005,230.06	58,857,018.23		47,005,230.06	58,857,018.23
其他流动资产						
流动资产合计		13,993,300,173.12	12,489,965,711.38		5,720,021,392.06	5,309,725,846.58
非流动资产：						
可供出售金融资产		330,000,000.00	580,000,000.00		330,000,000.00	580,000,000.00
持有至到期投资						
长期应收款						
长期股权投资		1,471,091,639.60	1,203,461,686.92		3,303,380,758.36	2,556,191,141.04
投资性房地产		365,242,727.45	372,682,224.04		107,800,153.88	111,915,688.90
固定资产		64,321,191.43	63,351,847.12		2,547,128.03	1,701,723.62
在建工程		76,283,753.04	85,002,080.83			
工程物资						
固定资产清理						
无形资产		52,478,483.82	24,179,134.93			
开发支出						
商誉						
长期待摊费用		515,736.00				
递延所得税资产		279,796,977.18	239,630,959.57		65,273,864.21	65,790,822.86
其他非流动资产						
非流动资产合计		2,639,730,508.52	2,568,307,933.41		3,809,001,904.48	3,315,599,376.42
资产总计		16,633,030,681.64	15,058,273,644.79		9,529,023,296.54	8,625,325,223.00

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)

2010 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		330,000,000.00	400,000,000.00		300,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债						
应付票据						
应付账款		1,329,138,913.52	1,182,709,796.78		404,383,941.84	405,204,664.43
预收款项		5,748,066,267.18	3,139,679,250.14		936,376,558.00	60,637,748.00
应付职工薪酬		30,269,759.98	30,457,849.06		-54,692.79	146,225.14
应交税费		171,959,855.16	334,831,247.80		79,325,390.45	133,355,861.06
应付利息		63,951,933.33	18,470,533.33		63,633,333.33	17,833,333.33
应付股利		74,119,200.00	21,167,554.55		74,100,000.00	18,852,602.87
其他应付款		901,589,149.48	1,603,656,843.14		2,069,400,337.35	1,944,391,908.84
一年内到期的非流动负债		1,700,000,000.00				
其他流动负债						
流动负债合计		10,349,095,078.65	6,730,973,074.80		3,927,164,868.18	2,980,422,343.67
非流动负债:						
长期借款		220,000,000.00	1,920,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00
应付债券		1,382,348,478.00	1,380,909,056.12		1,382,348,478.00	1,380,909,056.12
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		55,460,628.10	116,273,400.59		55,460,628.10	116,273,400.59
其他非流动负债						
非流动负债合计		1,669,809,106.10	3,429,182,456.71		1,637,809,106.10	1,697,182,456.71
负债合计		12,018,904,184.75	10,160,155,531.51		5,564,973,974.28	4,677,604,800.38
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		1,536,863,030.10	2,114,817,683.48		2,023,688,255.72	2,201,750,609.10
减: 库存股						
盈余公积		260,406,949.66	260,406,949.66		218,747,567.19	218,747,567.19
未分配利润		1,972,477,191.49	1,683,138,093.27		980,613,499.35	786,222,246.33
外币报表折算差额						
归属于母公司权益合计		4,510,747,171.25	4,799,362,726.41		3,964,049,322.26	3,947,720,422.62
少数股东权益		103,379,325.64	98,755,386.87			
所有者权益合计		4,614,126,496.89	4,898,118,113.28		3,964,049,322.26	3,947,720,422.62
负债和所有者权益总计		16,633,030,681.64	15,058,273,644.79		9,529,023,296.54	8,625,325,223.00

公司董事长: 刘龙华

总经理: 李文

总会计师: 李莉

利润表

2010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		446,105,759.80	896,069,880.82		82,106,288.58	782,590,574.14
其中: 营业收入		446,105,759.80	896,069,880.82		82,106,288.58	782,590,574.14
利息收入						
二、营业总成本		290,936,136.16	654,641,631.58		55,272,870.46	581,733,453.75
其中: 营业成本		147,216,317.22	483,950,562.95		41,168,348.51	457,392,483.39
利息支出						
手续费及佣金支出						
营业税金及附加		34,643,100.42	96,281,949.60		11,712,815.85	90,337,438.32
销售费用		38,098,886.62	12,384,919.34		7,988,014.53	3,871,605.78
管理费用		67,175,137.35	56,324,244.60		28,174,974.97	18,038,573.31
财务费用		2,913,379.20	5,656,257.89		-33,797,058.01	11,687,406.26
资产减值损失		889,315.35	43,697.20		25,774.61	405,946.69
加: 公允价值变动收益						
投资收益		301,981,042.62	26,620,654.51		300,018,157.26	24,642,968.42
其中: 对联营企业和合营企业的收益		24,429,952.68	-7,679,345.49		22,467,067.32	-9,657,031.58
汇兑收益						
三、营业利润		457,150,666.26	268,048,903.75		326,851,575.38	225,500,088.81
加: 营业外收入		1,201,120.09	41,000.00		1,027,147.29	20,000.00
减: 营业外支出		35,000.00	3,820,094.56		35,000.00	3,715,129.00
其中: 非流动资产处置损失						
四、利润总额		458,316,786.35	264,269,809.19		327,843,722.67	221,804,959.81
减: 所得税费用		107,253,749.36	86,531,259.02		59,352,469.65	59,921,554.19
五、净利润		351,063,036.99	177,738,550.17		268,491,253.02	161,883,405.62
归属于母公司所有者的净利润		363,439,098.22	183,722,845.22			
少数股东损益		-12,376,061.23	-5,984,295.05			
六、每股收益:						
(一) 基本每股收益		0.4905	0.2479		0.3623	0.2185
(二) 稀释每股收益		0.4905	0.2479		0.3623	0.2185
七、其他综合收益		-182,438,317.45			-182,438,317.45	
八、综合收益总额		168,624,719.54	177,738,550.17		86,052,935.57	161,883,405.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		181,000,780.77	183,722,845.22			
归属于少数股东的综合收益总额		-12,376,061.23	-5,984,295.05			

公司董事长: 刘龙华

总经理: 李文

总会计师: 李莉

现金流量表
 2010 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		2,852,743,155.06	1,940,806,841.19	732,605,976.13	526,950,644.89
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		294,457,901.09	47,513,845.74	779,620,273.99	496,102,416.39
经营活动现金流入小计		3,147,201,056.15	1,988,320,686.93	1,512,226,250.12	1,023,053,061.28
购买商品、接受劳务支付的现金		1,890,599,283.00	573,218,591.63	895,504,638.04	107,359,108.01
支付给职工以及为职工支付的现金		60,395,680.21	41,479,965.96	18,604,379.56	10,222,574.86
支付的各项税费		502,611,294.73	320,300,510.22	160,867,596.20	28,123,192.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,442,263,474.87	285,046,147.39	1,912,041,049.99	45,927,326.40
经营活动现金流出小计		3,895,869,732.81	1,220,045,215.20	2,987,017,663.79	191,632,202.14
经营活动产生的现金流量净额		-748,668,676.66	768,275,471.73	-1,474,791,413.67	831,420,859.14
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		481,000,000.00		481,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		51,100,000.00	43,300,000.00	51,100,000.00	43,300,000.00
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		532,100,000.00	43,350,000.00	532,100,000.00	43,300,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,950,507.20	20,766,988.89	1,195,800.00	122,080.00
投资支付的现金		268,500,000.00		344,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		292,450,507.20	20,766,988.89	345,195,800.00	122,080.00
投资活动产生的现金流量净额		239,649,492.80	22,583,011.11	186,904,200.00	43,177,920.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		24,500,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24,500,000.00			
取得借款收到的现金		696,834,500.00	600,000,000.00	620,000,000.00	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		41,612.70			
筹资活动现金流入小计		721,376,112.70	600,000,000.00	620,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金		616,834,500.00	550,000,000.00	400,000,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		91,390,945.16	80,881,387.50	38,811,602.87	22,973,137.50
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		500,000.00		500,000.00	
筹资活动现金流出小计		708,725,445.16	630,881,387.50	439,311,602.87	522,973,137.50
筹资活动产生的现金流量净额		12,650,667.54	-30,881,387.50	180,688,397.13	-122,973,137.50
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		-496,368,516.32	759,977,095.34	-1,107,198,816.54	751,625,641.64
加：期初现金及现金等价物余额		1,941,053,709.60	1,232,796,730.43	1,337,938,486.02	186,396,226.65
六、期末现金及现金等价物余额		1,444,685,193.28	1,992,773,825.77	230,739,669.48	938,021,868.29

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
2010 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	2,114,817,683.48		260,406,949.66		1,683,138,093.27	98,755,386.87	4,898,118,113.28	
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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	
三、本年增减变动金额		-577,954,653.38				289,339,098.22	4,623,938.77	-283,991,616.39	
(一)净利润						363,439,098.22	-12,376,061.23	351,063,036.99	
(二)其他综合收益		-182,438,317.45						-182,438,317.45	
上述(一)和(二)小计		-182,438,317.45				363,439,098.22	-12,376,061.23	168,624,719.54	
(三)所有者投入和减少资本		-395,516,335.93					17,000,000.00	-378,516,335.93	
1、所有者投入资本							24,500,000.00	24,500,000.00	
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他		-395,516,335.93					-7,500,000.00	-403,016,335.93	
(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									
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	1,536,863,030.10		260,406,949.66		1,972,477,191.49	103,379,325.64	4,614,126,496.89	

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

2010 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	1,659,026,061.23		206,159,061.44		924,464,517.03	103,449,512.92	3,634,099,152.62	
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	1,659,026,061.23		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						146,672,845.22	-5,984,295.05	140,688,550.17	
(一) 净利润						183,722,845.22	-5,984,295.05	177,738,550.17	
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						183,722,845.22	-5,984,295.05	177,738,550.17	
(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、本年年末余额	741,000,000.00	1,659,026,061.23		206,159,061.44		1,071,137,362.25	97,465,217.87	3,774,787,702.79	

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
 2010 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	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	2,201,750,609.10		218,747,567.19		786,222,246.33	3,947,720,422.62
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	741,000,000.00	2,201,750,609.10		218,747,567.19		786,222,246.33	3,947,720,422.62
三、本年增减变动金额		-178,062,353.38				194,391,253.02	16,328,899.64
(一) 净利润						268,491,253.02	268,491,253.02
(二) 其他综合收益		-182,438,317.45					-182,438,317.45
上述(一)和(二)小计		-182,438,317.45				268,491,253.02	86,052,935.57
(三) 所有者投入和减少资本		4,375,964.07					4,375,964.07
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		4,375,964.07					4,375,964.07
(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							
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	2,023,688,255.72		218,747,567.19		980,613,499.35	3,964,049,322.26

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
 2010 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	上期金额						
	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						124,833,405.62	124,833,405.62
（一）净利润						161,883,405.62	161,883,405.62
（二）其他综合收益							
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、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	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：李文

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 2010 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（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2010年上半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2010年6月30日的财务状况、2010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
同一控制下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”)	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
非同一控制下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”)	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	1,357.92	1,357.92	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”)	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	14.01	14.01	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
其他方式取得的子公司													
北京城建兴业置地有限公司 (以下简称“兴业公司”)	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

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
北京首城置业有限公司（以下简称“首城公司”）	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	2,433.82	2,433.82	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	42,739.23	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00
北京城建环保投资发展股份有限公司（以下简称“环保公司”）	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	4,818.02	4,818.02	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
北京城建成都地产有限公司（以下简称“成都公司”）	有限责任公司	四川	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售商品房	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	1,592.41	1,592.41	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司（以下简称“兴泰公司”）	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
青岛市京城房地产公司（以下简称“青岛公司”）	有限责任公司	山东	房地产开发	500.00	房地产开发、销售商品房	500.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00	0.00

(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
北京城建成都地产有限公司	本年新设	66.00%	46,835,483.22	-3,164,516.78
北京城建兴泰房地产开发有限公司	本年新设	100.00%	49,179,316.81	-820,683.19
青岛市京城房地产公司	本年新设	100.00%	5,000,000.00	

2. 报告期内不再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	处置日净资产	期初至处置日净利润
重庆尚源物业管理有限公司	本年注销	100.00%	0	0

八、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
库存现金	1,632,365.09	1,071,934.60
银行存款	1,440,344,709.62	1,935,185,004.32
其他货币资金	2,708,118.57	4,796,770.68
合计	1,444,685,193.28	1,941,053,709.60

截至2010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	2010年6月30日			2009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	2,455,962.50	28.12%		7,023,167.17	42.47%	
1-2年						
2-3年				3,236,245.98	19.57%	485,436.90
3年以上	6,277,913.93	71.88%	1,501,081.19	6,277,913.93	37.96%	1,501,081.19
合计	8,733,876.43	100%	1,501,081.19	16,537,327.08	100.00%	1,986,518.09

2. 应收账款风险分类

项目	2010年6月30日			2009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	67.90%	1,185,913.79	5,929,568.93	35.85%	1,185,913.79
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	306,873.00	3.51%	306,873.00	348,345.00	2.11%	315,167.40
其他单项金额不重大的应收账款	2,497,434.50	28.59%	8,294.40	10,259,413.15	62.04%	485,436.90
合计	8,733,876.43	100.00%	1,501,081.19	16,537,327.08	100.00%	1,986,518.09

(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
交大项目代建费	5,929,568.93	1,185,913.79	20.00%	单项金额重大，按账龄计提
陈秀娟	800,000.00			不存在回收风险
其他单位往来款	306,873.00	306,873.00	100.00%	房款无法收回
合计	13,259,609.10	1,492,786.79		

(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	2010年6月30日			2009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	306,873.00	100.00%	306,873.00	348,345.00	100.00%	306,873.00
合计	306,873.00	100.00%	306,873.00	348,345.00	100.00%	306,873.00

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

4. 本公司本年度无实际核销的应收账款。

5. 截至2010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2010年6月30日，本公司应收账款余额中前五名单位欠款6,937,528.93元，占应收账款总额的79.43%，其中应收北京交通大学代建项目工程款5,929,568.93元。

7. 截至2010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	2010年6月30日		2009年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	458,966,474.55	51.26%	1,084,102,772.74	85.24%

项目	2010年6月30日		2009年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1-2年	259,192,377.47	28.95%	74,046,024.68	5.82%
2-3年	50,739,790.36	5.67%	104,604,753.63	8.22%
3年以上	126,430,762.00	14.12%	9,125,139.00	0.72%
合计	895,329,404.38	100.00%	1,271,878,690.05	100.00%

1. 截至2010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2010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
预摊销税金	287,006,135.57	32.06%	1年以内	待摊税金
北京市金石庄源投资管理公司	90,000,000.00	10.05%	4年以内	预付土地款
北京腾宇拆迁有限责任公司/小营	46,851,487.00	5.23%	1-2年	工程款未结算
北京城建九建设工程有限公司	36,150,672.92	4.04%	2年以内	工程款未结算
北京城建四建设工程有限公司	35,075,728.33	3.92%	2年以内	工程款未结算
合计	495,084,023.82	55.30%		

3. 截至2010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	2010年6月30日			2009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	680,565,407.09	85.21%	1,124,262.26	461,508,501.54	62.73%	1,078,395.64
1-2年	58,019,528.69	7.26%	695,007.45	100,083,449.09	13.61%	940,029.21
2-3年	13,303,709.79	1.67%	1,959,028.79	140,765,909.84	19.14%	1,240,236.79
3年以上	46,805,642.42	5.86%	10,790,124.34	33,260,764.18	4.52%	9,935,008.95
合计	798,694,287.99	100%	14,568,422.84	735,618,624.65	100.00%	13,193,670.59

2. 其他应收款风险分类

项目	2010年6月30日			2009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	756,070,800.31	94.66%	5,085,100.31	689,914,853.57	93.78%	3,585,839.71
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	18,324,523.09	2.29%	6,780,329.77	21,237,696.08	2.89%	7,428,407.93
其他单项金额不重大的其他应收款	24,298,964.59	3.05%	2,702,992.76	24,466,075.00	3.33%	2,179,422.95
合计	798,694,287.99	100%	14,568,422.84	735,618,624.65	100.00%	13,193,670.59

(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

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
双流土地储备中心	316,690,472.00	0		投标保证金
北京首都开发股份有限公司	300,000,000.00	0		投标保证金
重庆市九龙坡区西彭镇人民政府	58,832,095.20	0		土地整治垫支资金
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	30,000,000.00	0		投标保证金
朝阳土地中心	10,000,000.00	0		投标保证金
北京易事达投资有限公司/北苑	9,317,499.45	465,874.97	5%	依据坏账政策
北京市海淀第二公证处/小营	8,454,190.00	955,838.00	5%-20%	依据坏账政策
北京天华创业科贸有限公司/北苑	8,449,815.00	892,483.35	5%-15%	依据坏账政策
北京市天银地热开发有限责任公司/北苑	8,000,000.00	1,600,000.00	20%	依据坏账政策
北京市住房资金管理中心	6,276,698.42	1,170,903.99	20%	依据坏账政策
重庆市沙坪坝区合作建房办公室合作建房款	2,316,163.00	2,316,163.00	100%	北京城建集团有限责任公司城建财发【2006】319号文确认并批准核销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%	同上
重庆市电力公司江津供电局	245,663.43	0.00		无回收风险
其他单位往来款	1,578,143.03	1,578,143.03	100%	预计无法收回
合计	760,460,739.53	9,279,406.34		

(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	2010年6月30日			2009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	18,324,523.09	100.00%	6,780,329.77	21,237,696.08	100.00%	7,428,407.93
合计	18,324,523.09	100.00%	6,780,329.77	21,237,696.08	100.00%	7,428,407.93

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

4. 本公司本年度无实际核销的其他应收款。

5. 截至2010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2010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
双流土地储备中心	非关联方	316,690,472.00	1年以内	土地保证金
北京首都开发股份有限公司	非关联方	300,000,000.00	2年以内	往来款
重庆市九龙坡区西彭镇人民政府	非关联方	58,832,095.20	2年以内	土地整治垫支资金
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	非关联方	30,000,000.00	1年以内	保证金
朝阳土地中心	非关联方	10,000,000.00	1年以内	土地保证金
合计		715,522,567.20		

(五) 存货及跌价准备

1. 存货的类别

项目	2010年6月30日			2009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	10,650,106,011.37	6,003,143.97	10,644,102,867.40	8,390,744,777.14	6,003,143.97	8,384,741,633.17
开发产品	169,388,817.61	0	169,388,817.61	95,228,897.28	0.00	95,228,897.28
其他	30,000.00	0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	30,000.00
合计	10,819,524,828.98	6,003,143.97	10,813,521,685.01	8,486,003,674.42	6,003,143.97	8,480,000,530.45

2. 存货的跌价准备

项目	2009 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2010 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	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
首城国际项目	2008 年	2010 年	63 亿	4,281,798,354.44	3,921,417,126.99
世华水岸项目	2006 年	2010 年	17 亿	626,672,817.05	651,005,336.78
北苑家园项目	2002 年	2010 年	65 亿	41,181,197.77	69,173,988.32
小营项目	2005 年		15 亿	943,234,638.23	724,944,034.83
动感花园项目	2006 年	2010 年	5.78 亿	130,589,208.95	122,784,610.57
北苑南区项目	2009 年	2012 年	21.02 亿	542,709,003.80	471,417,862.38
来广营四号地	2009 年		39.31 亿	2,073,292,933.95	1,978,623,258.90
骡马市大街南侧商业项目	2009 年	2010 年	2.82 亿	158,287,295.79	139,118,765.39
东坝项目				133,577,977.32	132,374,255.00
尚源·熙城项目	2010 年	2013 年	10.42 亿	176,250,965.55	164,357,622.60
望坛项目	2009 年	2014 年	40.17 亿	12,613,998.99	9,524,771.41
南苑项目				5,531,159.97	5,531,159.97
62#院项目				471,984.00	471,984.00
长阳 4#地项目				1,517,315,829.30	
华阳项目				6,578,646.26	
合计				10,650,106,011.37	8,390,744,777.14

4. 开发产品明细情况

项目	竣工时间	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 6 月 30 日
富海中	2004 年	7,776,711.84	2,693,389.24	2,693,389.24	7,776,711.84

项目	竣工时间	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 6月30日
心项目					
北苑家园项目	2009年	68,291,673.48	171,025,559.46	97,496,127.83	141,821,105.11
花市枣苑项目	2006年	4,796,530.22			4,796,530.22
尚源·印象项目	2007年	14,363,981.74	815,873.50	185,384.80	14,994,470.44
世华水岸项目	2009年	-	36,477,638.18	36,477,638.18	0.00
合计		95,228,897.28	211,012,460.38	136,852,540.05	169,388,817.61

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日
一年内到期的非流动资产	61,901,788.17		11,851,788.17	50,050,000.00
减：未确认融资收益	3,044,769.94			3,044,769.94
账面价值	58,857,018.23		11,851,788.17	47,005,230.06

一年内到期的非流动资产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。

本公司本期间收到房屋转让款11,851,788.17元，截至2010年6月30日，尚有50,050,000.00元未收回，已全部列示于一年内到期的非流动资产。

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
对联营企业投资	560,125,712.26	300,125,712.26
对其他企业投资	1,064,708,551.87	1,057,078,599.19
长期股权投资合计	1,624,834,264.13	1,357,204,311.45
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	1,471,091,639.60	1,203,461,686.92

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	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010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	0	0	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	0	0	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	0	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	0	0	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	0	0	6,901,200.00	0
锦州银行股份有限公司	4.68%	4.68%	260,000,000.00		260,000,000.00		260,000,000.00	
北京腾宇拆迁有限责任公司	10.00%	10.00%	824,646.21	824,646.21	0	0	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	0	0	482,591.32	0
小计			560,992,761.51	300,125,712.26	260,000,000.00	0.00	560,125,712.26	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	31,003,565.95	1,962,885.36		32,966,451.31	
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	19,715,305.00	19,317,885.69			19,317,885.69	0
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	4,432,315.95			4,432,315.95	0
北京科技园建设(集团)股份有限公司	21.54%	21.54%	280,000,000.00	378,022,039.28	13,744,263.37	16,800,000.00	374,966,302.65	16,800,000.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 6 月 30 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	294,126,711.03	1,665,985.07		295,792,696.10	
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	330,176,081.29	7,056,818.88		337,232,900.17	0
小计			731,158,791.91	1,057,078,599.19	24,429,952.68	16,800,000.00	1,064,708,551.87	16,800,000.00
合计			1,292,151,553.42	1,357,204,311.45	284,429,952.68	16,800,000.00	1,624,834,264.13	51,100,000.00

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	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
南昌青山湖污水处理有限公司	南昌	污水处理	20.00%	20.00%	13,879.37	4,035.42	1,074.00
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%	6,722.24	-37.01	-37.01
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%	709.37	350.00	-275.59
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京	房地产	21.54%	21.54%	169,355.82	25,838.69	6,381.27
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%	37,978.00	0.00	555.33
国奥投资发展有限公司	北京	房地产	20.00%	20.00%	177,034.19	22,555.00	3,528.00

注 联营企业期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	2009年 12月31日	本年增加	本年减少		2010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2010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2010年6月30日，本公司无处置受到重大限制的长期股权投资。

(八) 投资性房地产

1. 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日
原价	413,953,881.66		3,016,708.31	410,937,173.35
房屋建筑物	413,953,881.66		3,016,708.31	410,937,173.35
累计摊销	41,271,657.62	4,617,561.34	194,773.06	45,694,445.90
房屋建筑物	41,271,657.62	4,617,561.34	194,773.06	45,694,445.90
账面价值	372,682,224.04			365,242,727.45
房屋建筑物	372,682,224.04			365,242,727.45

2. 截至2010年6月30日，本公司投资性房地产不存在减值迹象。

(九) 固定资产

1. 固定资产明细表

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日
原价	79,808,704.62	2,932,310.72	0.00	82,741,015.34
房屋建筑物	57,108,194.51	0.00	0.00	57,108,194.51
运输设备	11,917,105.55	2,013,239.72	0.00	13,930,345.27
其他	10,783,404.56	919,071.00	0.00	11,702,475.56
累计折旧	16,456,857.50	1,962,966.41	0.00	18,419,823.91
房屋建筑物	4,242,475.09	570,063.66	0.00	4,812,538.75
运输设备	4,917,696.41	732,351.15	0.00	5,650,047.56
其他	7,296,686.00	660,551.60	0.00	7,957,237.60
账面价值	63,351,847.12			64,321,191.43
房屋建筑物	52,865,719.42			52,295,655.76
运输设备	6,999,409.14			8,280,297.71
其他	3,486,718.56			3,745,237.96

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2010年6月30日，本公司固定资产不存在减值迹象。

4. 截至2010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2010年6月30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) 在建工程

1. 在建工程明细表

工程名称	工程预算	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日	资金来源	工程投入占预算的比例
宁国市华晨污水处理项目一期工程	51,130,000.00	42,962,196.42	6,855,424.85		49,817,621.27	自筹/借款	97.44%
巢湖市花山污水处理项目一期工程	26,160,000.00	17,962,471.94	8,503,659.83		26,466,131.77	自筹	101.18%
大城县污水处理项目一期工程	32,200,000.00	24,077,412.47	5,188,045.03	29,265,457.50	0.00	自筹	90.89%

合计	109,490,000.00	85,002,080.83	20,547,129.71	29,265,457.50	76,283,753.04		
其中：借款费用资本化金额	0	516,896.23	641,354.56		1,158,250.79	0	

截至 2010 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 2010 年 6 月 30 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

(十一) 无形资产

项目	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 6 月 30 日
原值	24,590,356.79	29,265,457.50		53,855,814.29
BOT 经营权	24,590,356.79	29,265,457.50		53,855,814.29
累计摊销	411,221.86	966,108.61		1,377,330.47
BOT 经营权	411,221.86	966,108.61		1,377,330.47
账面价值	24,179,134.93	28,299,348.89		52,478,483.82
BOT 经营权	24,179,134.93	28,299,348.89		52,478,483.82

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；2010 年 6 月本公司之子公司大城公司的 BOT 项目大城县污水处理项目一期工程于本年完工，转入无形资产核算。

(十二) 递延所得税资产

1. 已确认递延所得税资产

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异之递延所得税资产	278,637,051.50	239,630,959.57
可抵扣的经营亏损之递延所得税资产	1,159,925.68	0
合计	279,796,977.18	239,630,959.57

2. 可抵扣暂时性差异项目

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
减值准备	172,973,200.47	172,084,020.12
其中：应收账款	1,384,577.71	1,867,605.09
其他应收款	11,842,854.28	10,470,646.53
存货	6,003,143.96	6,003,143.97
长期股权投资	153,742,624.52	153,742,624.53

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
预提土地增值税	119,515,813.98	216,503,318.40
预提未发放的职工薪酬	9,308,000.00	9,308,000.00
预收售房款	482,047,403.19	269,705,557.63
预提开发成本	290,922,942.02	290,922,942.02
可抵扣亏损	4,639,702.72	0
长期股权投资差额	17,503,856.28	
预提销售代理费	13,521,152.52	
预提房租	8,755,837.56	
合计	1,119,187,908.74	958,523,838.17
税率	25%	25%
确认递延所得税资产	279,796,977.18	239,630,959.57

(十三) 资产减值准备表

项目	2009年12月31日	本期计提	本期减少		2010年6月30日
			转回	其他转出	
坏账减值准备	15,180,188.68	889,315.35			16,069,504.03
存货减值准备	6,003,143.97	0.00			6,003,143.97
长期股权投资减值准备	153,742,624.53	0.00			153,742,624.53
合计	174,925,957.18	889,315.35			175,815,272.53

(十四) 短期借款

借款类别	2010年6月30日	2009年12月31日
信用借款	300,000,000.00	400,000,000.00
担保借款	30,000,000.00	
合计	330,000,000.00	400,000,000.00

- 截至2010年6月30日，本公司无逾期未偿还的短期借款。
- 报告期内，北京城建道桥建设集团有限公司为公司子公司北京城建环保投资发展股份有限公司提供担保，从南京银行取的短期借款3000万元。

(十五) 应付账款

1. 应付账款

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
合计	1,329,138,913.52	1,182,709,796.78
其中：1年以上	31,953,705.27	79,755,365.91

2. 截至2010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2010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	2010年6月30日	2009年12月31日
合计	5,748,066,267.18	3,139,679,250.14
其中：1年以上	722,664,899.00	148,551,262.98

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2,608,387,017.04元,增加比例为83.08%,主要是由于本期首城国际中心项目和世华水岸项目取得预售房款以及收取五棵松股权转让预付款所致。

2. 截至2010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。

3. 预收售房款主要明细情况

项目名称	2010年6月30日	2009年12月31日	竣工时间	预售/销售比例
首城国际中心项目	4,415,478,993.00	2,381,334,627.39	2010年	A区98.12% B区36.85% C区98.60%
北苑家园项目	357,373,211.40	671,689,807.46	2010年	100.00%
世华水岸项目B区、CF区	695,196,558.00	58,601,588.00	已竣工	100.00%
花市枣苑项目	1,563,920.00	5,100,000.00	已竣工	100.00%
富海中心项目	30,000.00	2,036,160.00	已竣工	100.00%
尚源印象	1,777,000.00	0.00	已竣工	100.00%
合计	5,471,419,682.40	3,118,762,182.85		

4. 截至2010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	2009年 12月31日	本年增加	本年支付	2010年 6月30日
工资(含奖金、津贴和补贴)	26,509,591.21	35,364,644.72	34,980,247.80	26,893,988.13
职工福利费	0.00	2,089,438.66	2,089,438.66	0.00
社会保险费	1,849,823.25	21,018,144.35	21,412,984.31	1,454,983.29
其中：1. 医疗保险费	826,558.23	3,849,421.91	4,012,847.02	663,133.12
2. 基本养老保险费	655,406.27	8,948,644.51	9,071,858.66	532,192.12
3. 失业保险费	216,896.65	390,540.70	385,643.95	221,793.40
4. 工伤保险费	8,510.81	136,850.44	137,252.63	8,108.62
5. 生育保险费	142,451.29	252,708.59	225,427.05	169,732.83
住房公积金	297,701.52	7,439,978.20	7,579,955.00	157,724.72
工会经费和职工教育经费	1,800,733.08	1,091,873.81	1,269,519.85	1,623,087.04
非货币性福利	0.00	225,648.00	225,648.00	0.00
合计	30,457,849.06	59,789,749.54	59,977,838.62	30,269,759.98

(十八) 应交税费

税种	适用税率	2010年6月30日	2009年12月31日
营业税	5%	4,992,063.26	21,782,473.74
城建税	7%	349,333.70	1,524,608.50
企业所得税	25%	154,536,643.84	300,483,676.45
个人所得税	超额累进税率	241,770.26	2,201,120.98
土地增值税	1%	11,563,222.99	6,376,040.39
房产税			9,028.80
土地使用税			163,764.43
教育费附加	3%	149,966.38	653,678.71
其他		126,854.73	1,636,855.80
合计		171,959,855.16	334,831,247.80

(十九) 其他应付款

1. 其他应付款

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
合计	901,589,149.48	1,603,656,843.14
其中：1年以上	425,780,071.65	410,717,715.65

截至2010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	2010年6月30日	2009年12月31日
北京城建集团有限责任公司	383,808,065.65	184,933,617.20
合计	383,808,065.65	184,933,617.20

3. 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京城建集团有限责任公司	200,000,000.00	1年以内	往来款
北京城建集团有限责任公司（基建）	183,808,065.65	1-5年以上	往来款
小营项目往来款	133,501,854.00	1年以内	拆迁补偿款
北京城建房地产开发有限责任公司	125,126,250.00	1年以内	往来款
重庆市九龙坡区西彭镇政府	67,001,306.00	1年以内	代收代付款
合计	709,437,475.65		

(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	2010年6月30日	2009年12月31日
一年内到期的长期借款	1,700,000,000.00	0
合计	1,700,000,000.00	0

2. 本公司一年内到期的长期借款为公司子公司首城置业公司从中信银行总行取得的抵押借款1,700,000,000.00元。

3. 截至2010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	2010年6月30日	2009年12月31日
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	20,000,000.00
抵押借款	0.00	1,700,000,000.00
合计	220,000,000.00	1,920,000,000.00

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。

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	2010年6月30日	2009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	200,000,000.00
中信银行总行营业部	2年6个月		浮动利率		1,700,000,000.00
中国建设银行宁国支行	2009.7.29	2015.7.28	浮动利率	20,000,000.00	20,000,000.00
合计				220,000,000.00	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	2010年6月30日
公司债券 I (注①)	500,000,000.00	2007年11月21日	7年	9,377,025.20	490,622,974.80
公司债券 II (注②)	900,000,000.00	2009年9月28日	7年	8,274,496.80	891,725,503.20
合计	1,400,000,000.00			17,651,522.00	1,382,348,478.00

续上表

债券种类	面值总额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息
公司债券 I (注①)	500,000,000.00	2,533,333.33	15,200,000.00	-	17,733,333.33
公司债券 II (注②)	900,000,000.00	15,300,000.00	30,600,000.00		45,900,000.00
合计	1,400,000,000.00	17,833,333.33	45,800,000.00	-	63,633,333.33

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。

截至2010年6月30日，本公司尚未支付的利息63,633,333.33元已计入应付利息。

(二十三) 长期应付款

借款单位	期限	2009年12月31日	应计利息	2010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	318,600.00	12,000,000.00
合计		12,000,000.00	318,600.00	12,000,000.00

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

(二十四) 递延所得税负债

1. 已确认递延所得税负债

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
应纳税暂时性差异之所得税额	55,460,628.10	116,273,400.59
合计	55,460,628.10	116,273,400.59

2. 应纳税暂时性差异项目

应纳税暂时性差异项目	2010年6月30日	2009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	200,840,864.44	444,091,954.37
合计	221,842,512.40	465,093,602.33
税率	25%	25%
确认递延所得税负债	55,460,628.10	116,273,400.59

(二十五) 股本

股东类别	2009年12月31日		本年增加	本年减少	2010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	20,000,000.00	2.70%		20,000,000.00	0.00	0.00%
其中：国有法人持股	20,000,000.00	2.70%		20,000,000.00	0.00	0.00%
其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
有限售条件股份合计	20,000,000.00	2.70%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00%
无限售条件股份		0.00%			0	0.00%
人民币普通股	721,000,000.00	97.30%	20,000,000.00	0.00	741,000,000.00	100.00%
无限售条件股份合计	721,000,000.00	97.30%	20,000,000.00	0.00	741,000,000.00	100.00%
股份总额	741,000,000.00	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	741,000,000.00	100.00%
其中：城建集团	373,534,113.00	50.41%	20,000,000.00	20,000,000.00	373,534,113.00	50.41%
有限售条件股份	20,000,000.00	2.70%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00%
无限售条件股份	353,534,113.00	47.71%	20,000,000.00	0.00	373,534,113.00	50.41%

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20,000,000.00股解禁，变更为可上市流通股。

(二十六) 资本公积

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日
股本溢价	1,542,858,519.36		395,516,335.93	1,147,342,183.43
其他资本公积	571,959,164.12		182,438,317.45	389,520,846.67
合计	2,114,817,683.48	0.00	577,954,653.38	1,536,863,030.10

本公司本期资本公积减少系本期公司收购世纪鸿城公司 45%的少数股东权益，收购价款与 45%的少数股东权益对应权益份额之间的差额 399,892,300.00 元；同一控制下企业合并收购重庆地产产生的递延所得税负债 4,375,964.07 元；本期转让可供出售金融资产北京城建中稷实业发展有限公司股权，转出已计入资本公积 182,438,317.45 元。

(二十七) 盈余公积

项目	2009年12月31日	本年增加	本年减少	2010年6月30日
法定盈余公积	260,406,949.66	0.00	0	260,406,949.66
合计	260,406,949.66	0.00	0	260,406,949.66

(二十八) 未分配利润

项目	金额
上年年末金额	1,683,138,093.27
加：年初未分配利润调整数	
其中：同一控制合并范围变更	
本年年初金额	1,683,138,093.27
加：本年归属于母公司股东净利润	363,439,098.22
减：提取盈余公积	0.00
支付普通股现金股利	74,100,000.00
本年年末金额	1,683,138,093.27
其中：拟分配现金股利	0.00

(二十九) 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2010年6月30日	2009年12月31日
北京城建城和房地产开发有限责任公司	25.60%	13,579,182.69	14,501,073.58
北京首城置业有限公司	50.00%	24,338,218.50	35,799,586.50
北京城建中地房地产顾问有限公司	25.00%	140,072.38	140,221.02
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	1,217,563.60	1,217,563.60
北京世纪鸿城置业有限公司	0.00%	0	-
北京城建环保投资发展股份有限公司	45.00%	48,180,224.18	47,096,942.17
北京城建成都地产有限公司	34.00%	15,924,064.29	-
合计		103,379,325.64	98,755,386.87

(三十) 营业收入、营业成本

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
主营业务收入	417,494,397.52	871,269,210.14
其中：商品房销售	404,364,397.52	871,269,210.14
项目转让	13,130,000.00	0.00
代理收入		0
其他业务收入	28,611,362.28	24,800,670.68
其中：租赁收入	23,002,476.73	24,800,670.68
其他收入	5,608,885.55	
合计	446,105,759.80	896,069,880.82

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
主营业务成本	135,482,790.05	477,835,739.93
其中：商品房销售	135,482,790.05	477,835,739.93
项目转让		0.00
代理收入		0
其他业务成本	11,733,527.17	6,114,823.02
其中：租赁成本	6,989,859.69	6,114,823.02
其他成本	4,743,667.48	
合计	147,216,317.22	483,950,562.95
主营业务毛利	282,011,607.47	393,433,470.21
其中：商品房销售	268,881,607.47	393,433,470.21
项目转让	13,130,000.00	0.00
代理收入	0.00	0.00
其他业务毛利	16,877,835.11	18,685,847.66
其中：租赁收入	16,012,617.04	18,685,847.66
其他收入	865,218.07	0.00
合计	298,889,442.58	412,119,317.87

本公司本年度商品房销售收入前五名的客户销售额为 24,723,451.00 元，占销售收入的比例为 5.54%。

(三十一) 营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
营业税	应税收入	5%	21,300,636.07	43,730,101.98
城市维护建设税	流转税	7%	1,491,098.24	3,061,107.15
教育费附加	流转税	3%	639,019.10	1,311,903.06
土地增值税	土地增值额	30%-60%	11,212,347.01	44,340,993.12
房产税				3,787,952.51
土地使用税				49,891.78
合计			34,643,100.42	96,281,949.60

(三十二) 资产减值损失

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
坏账损失	889,315.35	43,697.20
合计	889,315.35	43,697.20

(三十三) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	24,429,952.68	-7,679,345.49
处置长期股权投资产生的投资收益	243,251,089.94	
合计	301,981,042.62	26,620,654.51

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
合计	34,300,000.00	34,300,000.00

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
合计	24,429,952.68	-7,679,345.49
其中:		
北京科技园建设(集团)股份有限公司	13,744,263.37	5,987,692.14
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,665,985.07	565,985.58
北京五棵松体育中心有限公司		-23,822,739.82
北京城建中稷实业发展有限公司		-4,471,941.32
国奥投资发展有限公司	7,056,818.88	12,083,971.84
南昌青山湖污水处理有限公司	1,962,885.36	1,977,686.09

(三十四) 所得税费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
当期所得税	143,043,802.90	41,741,760.44
递延所得税	-35,790,053.54	44,789,498.58
合计	107,253,749.36	86,531,259.02

本公司本期递延所得税费用较上年同期减少80,579,552.12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。

(三十五) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2010年1-6月	2009年1-6月
归属于母公司股东的净利润	1	363,439,098.22	183,722,845.22
归属于母公司的非经常性损益	2	191,818,815.49	3,411,184.77
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	171,620,282.73	180,311,660.45
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)	$12=1 \div 11$	0.4905	0.2479
基本每股收益(II)	$13=3 \div 11$	0.2316	0.2433
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)	$18=[1+(14-15) \times (1-16)] \div (11+17)$	0.4905	0.2479

项目	序号	2010年1-6月	2009年1-6月
稀释每股收益(II)	$19 = [3 + (14 - 15) \times (1 - 16)] \div (11 + 17)$	0.2316	0.2433

(三十六) 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	2010年6月30日	2009年12月31日
现金	1,444,685,193.28	1,941,053,709.60
其中：库存现金	1,632,365.09	1,071,934.60
可随时用于支付的银行存款	1,440,344,709.62	1,935,185,004.32
可随时用于支付的其他货币资金	2,708,118.57	4,796,770.68
期末现金和现金等价物余额	1,444,685,193.28	1,941,053,709.60
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	2010年1-6月
北京城建中稷实业发展有限公司还款	214,384,680.08
代收契税	28,616,320.27
代收公共维修基金	19,040,382.23
收投标保证金等	2,150,000.00
利息收入	6,136,205.62
其他	24,130,312.89
合计	294,457,901.09

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年1-6月
销售代理费	56,818,915.00
北京首都开发股份有限公司往来款	300,000,000.00
滨海团泊新城(天津)控股有限公司投标保证金	30,000,000.00
股权转让保证金退还	60,000,000.00
偿还中鸿房地产开发有限公司往来款	890,100,800.00
支付代收契税及公共维修基金	30,320,367.95
管理费用	65,021,530.00

项目	2010 年 1-6 月
其他	10,001,861.92
合计	488,762,885.81

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010 年 1-6 月
成都公司收到注册资本金冻结利息	41,612.70
合计	41,612.70

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010 年 1-6 月
支付定向增发咨询费	500,000.00
合计	500,000.00

3. 合并现金流量表补充资料

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	351,063,036.99	177,738,550.17
加: 资产减值准备	889,315.35	43,697.20
固定资产折旧	6,580,527.75	5,798,540.78
无形资产摊销	966,108.61	0.00
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)	0.00	50,887.80
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		2,044.95
财务费用(收益以“-”填列)	11,031,295.26	20,306,637.97
投资损失(收益以“-”填列)	-301,981,042.62	-26,620,654.51
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-40,166,017.61	44,778,106.27
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-60,812,772.49	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	-2,333,521,154.56	56,617,890.99
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-331,262,643.16	-445,510,176.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,948,544,669.82	935,069,946.14
经营活动产生的现金流量净额	-748,668,676.66	768,275,471.73
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
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	1,444,685,193.28	1,992,773,825.77
减: 现金的期初余额	1,941,053,709.60	1,232,796,730.43
现金及现金等价物净增加额	-496,368,516.32	759,977,095.34

九、 租赁

经营租赁租出资产类别	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
房屋建筑物	365,242,727.45	372,682,224.04
合计	365,242,727.45	372,682,224.04

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(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	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 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	
	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	37,353.41	37,353.41	50.41%	50.41%	50.41%	50.41%

2. 子公司

(1) 子公司基本情况

子公司	与本公司关系	公司类型	注册地	法人代表	业务性质
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京	李学富	房地产项目开发, 销售商品房
北京大东房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产项目开发, 销售商品房
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产开发经营, 销售商品房
北京汇和房地产开发有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	北京	张健	房地产开发, 销售商品房; 住宅智能化系统技术开发、咨询
北京首城置业有限公司	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
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	苏兆安	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
北京城建成都地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	四川	李学富	房地产开发、销售商品房
北京城建兴泰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
青岛市京城房地产公司	兴华公司子公司	有限责任公司	山东	石建设	房地产开发、销售商品房

(2) 子公司的注册资本及其变化 (单位: 万元)

子公司名称	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010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
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
北京首城置业有限公司	10,000.00			10,000.00
重庆尚源地产有限公司	10,000.00			10,000.00
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顾问有限公司	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
绩溪县城建污水处理有限公司	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
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00			5,000.00
北京城建兴达投资开发有限公司	1,000.00			1,000.00
北京城建重庆地产有限公司	2,000.00			2,000.00
重庆燕城尚源物业管理有限责任公司	50.00			50.00
北京城建成都地产有限公司		5,000.00		5,000.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司		5,000.00		5,000.00
青岛市京城房地产公司		500.00		500.00

(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	
	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009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	800	800	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

子公司名称	持股金额 (万元)		持股比例		表决权比例	
	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009年 12月31日
限公司						
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%
广西春熙置业有限公司	800	800	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	75	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
北京城建纵横文化传媒有限公司	80	80	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	42,739.23	2,750.00	100.00%	55.00%	100.00%	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%
绩溪县城建污水处理有限公司	800	800	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
巢湖市城建花山污水处理有限公司	800	800	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
大城县城建环保污水处理有限公司	960	960	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	5,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京城建兴达投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
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%
北京城建成都地产有限公司	3,300.00		66.00%		66.00%	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00		100.00%		100.00%	
青岛市京城房地产公司	500.00		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	有限责	北京	黎力	热力生产和经营	7,000.00	28.57%	28.57%

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
发有限责任公司	任公司						
北京华恒置地房地产经纪有限公司	有限 责任 公司	北京	梁伟明	房地产中介服务	100.00	45.00%	45.00%
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份 有限 公司	北京	柴俊彝	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	63,000.00	21.54%	21.54%
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限 责任 公司	深圳	杨运成	直接投资高新技术产业和其他技术创新产业	40,000.00	30.00%	30.00%
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	2010年6月30日			2010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	30,218.16	16,338.79	13,879.37	4,035.42	1,074.00
北京市天银地热开发有限责任公司	20,315.05	13,592.81	6,722.24	-37.01	-37.01
北京华恒置地房地产经纪有限公司	763.82	54.46	709.37	350.00	-275.59
北京科技园建设(集团)股份有限公司	1,474,673.81	123,817.39	169,355.82	25,838.69	6,381.27
深圳市中科招商创业投资有限公司	63,553.00	25,576.00	37,978.00	0	555.33
国奥投资发展有限公司	709,728.78	532,694.59	177,034.19	22,555.00	3,528.00

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一母公司控制	北京城建建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建五建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务
受同一母公司控制	北京城建八建设发展有限责任公司	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

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
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	2010年1-6月		2009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	2,717,852.08	5,500,000.00	5,000,000.00	7,000,000.00
北京城建九建设工程有限公司	北苑项目	-	3,000,000.00	4,500,000.00	11,804,650.03
北京城建七建设工程有限公司	北苑项目	3,409,486.14	2,500,000.00	1,500,000.00	7,405,840.97
北京城建十建设工程有限公司	北苑项目	-	7,500,000.00	5,500,000.00	6,000,000.00
北京城建安装工程公司	世华国际中心				167,338.35
北京城建五建设工程有限公司	首城国际中心	8,372,992.00	20,460,000.00	36,452,851.00	49,989,412.00
北京城建九建设工程有限公司	首城国际中心	22,259,574.00	12,850,000.00	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	21,365,980.32	57,516,653.24	-	15,278,000.00
北京城建五建设工程有限公司	世华水岸项目	61,854,232.15	94,577,371.18	1,173,000.00	18,442,000.00
北京城建安装工程公司	世华水岸项目	2,945,166.10	2,106,000.00	-	1,900,000.00
北京城建八建设工程有限公司	世华水岸项目	44,231,184.00	88,078,643.79		16,040,000.00

关联方	项目名称	2010年1-6月		2009年1-6月	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京腾宇拆迁有限责任公司	小营	-	36,000,000.00		
合计		167,156,466.79	330,088,668.21	76,262,964.00	147,857,241.35

(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	2010年1-6月		2009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	3,500,000.00	0.00	4,500,000.00

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
小计	8,000,000.00		200,000.00
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	1,519,250.00
北京城建房地产开发有限责任公司	120,000,000.00	参照同期银行贷款利率	1,425,600.00
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	332,000,000.00		3,263,450.00

3. 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	2010年6月30日		2009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
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	1,600,000.00
北京腾宇拆迁有限责任公司	2,355,936.21	117,796.81	2,355,936.21	117,796.81
北京城承物业管理有限责任公司	2,069,132.14	103,756.61	2,069,132.14	103,756.61
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	200,000.00
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	266,687.60	122,786.56	69,098.20	8,444.66
北京城建五建设工程有限公司	217,933.00	400,000.00	50,000.00	2,500.00
北京城建安装工程公司	36,200.00	-	36,200.00	0
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	-	11,088.77	0
合计	15,984,696.72	2,749,883.78	249,756,420.47	2,238,041.88

2. 关联方预付账款

关联方	2010年6月30日	2009年12月31日
北京城建五建设工程有限公司	32,723,139.03	16,705,167.71
北京腾宇拆迁有限责任公司	46,851,487.00	13,851,487.00
北京城建建设工程有限公司	13,847,459.79	6,656,459.79
北京城建八建设工程有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
北京城建安装工程公司	93,000.00	93,000.00
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	6,303,531.00	19,531.00
北京城建九建设工程有限公司	36,150,672.92	
合计	139,049,289.74	40,405,645.50

3. 关联方应付账款

关联方	2010年6月30日	2009年12月31日
北京城建五建设工程有限公司	21,272,883.00	29,179,988.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	17,291,369.11	20,791,369.11
北京城建房地产开发有限公司	21,221,151.66	20,146,674.86
北京城承物业管理有限责任公司	9,305,690.01	9,305,690.01
北京城建国际建设有限公司	1,730,000.00	1,730,000.00
北京城建十建设工程有限公司	0.00	5,763,169.60
北京城建安装工程公司	839,166.10	839,166.10
合计	71,660,259.88	87,756,057.68

4. 关联方其他应付款

关联方	2010年6月30日	2009年12月31日
北京城建集团有限责任公司（基建）	183,808,065.65	184,933,617.20
北京城建房地产开发有限责任公司	146,967,544.64	21,841,294.64
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	312,794.91
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	200,000,000.00	0.00
合计	531,627,493.20	207,626,794.75

5. 关联方其他往来余额

关联方	科目	2010年6月30日	2009年12月31日
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	1,400,000.00	1,200,000.00
北京城建集团有限责任公司（工会）	应付利息	318,600.00	637,200.00

十一、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2010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219,796.09万元（其中公司提供贷款担保余额为38,837.35万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为1,255万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为25,791万元，本公司之子公司首城置业公司提供贷款担保余额为153,912.74万元）。

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 2010 年 6 月 30 日，本公司无重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

截至 2010 年 6 月 30 日，本公司无重大资产负债表日后事项。

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。

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	2010 年 6 月 30 日			2009 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						
3 年以上	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79

项目	2010 年 6 月 30 日			2009 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
合计	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79

2. 应收账款风险分类

项目	2010 年 6 月 30 日			2009 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	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79
合计	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79	5,929,568.93	100.00%	1,185,913.79

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 2010 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 2010 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	2010 年 6 月 30 日			2009 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	4,362,568,491.21	97.18%	57832.513	1,807,990,706.76	73.17%	32,057.91
1-2 年	42,614,336.97	0.95%	32,451.81	144,085,683.63	7.28%	32,451.81
2-3 年	72,178,304.58	1.61%	589,961.64	374,729,812.01	18.94%	589,961.64
3 年以上	11,455,913.46	0.26%	608,424.78	12,150,294.33	0.61%	608,424.78
合计	4,488,817,046.22	100.00%	1,288,670.75	2,338,956,496.73	100.00%	1,262,896.14

2. 其他应收款风险分类

项目	2010 年 6 月 30 日			2009 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	4,480,360,676.34	99.81%		2,325,996,390.69	99.45%	
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	2,649,131.07	0.06%	383,508.00	4,071,355.14	0.17%	608,424.78
其他单项金额不重大的其他应收款	5,807,238.81	0.13%	905,162.75	8,888,750.90	0.38%	654,471.36

项目	2010年6月30日			2009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	4,488,817,046.22	100%	1,288,670.75	2,338,956,496.73	100.00%	1,262,896.14

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2010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2010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
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	2,094,033,915.56	1年以内	借款及利息
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	1,552,470,109.00	1年以内	借款及利息
北京城建成都地产有限公司	子公司	294,334,224.57	1年以内	借款及利息
北京大东房地产开发有限公司	子公司	224,996,367.02	4年以内	借款及利息
北京城建兴合房地产开发有限公司	子公司	142,012,129.88	1年以内	借款及利息
合计		4,307,846,746.03		

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资

项目	2010年6月30日	2009年12月31日
对联营企业投资	2,449,131,483.97	1,707,608,933.97
对其他企业投资	1,007,991,898.92	1,002,324,831.60
长期股权投资合计	3,457,123,382.89	2,709,933,765.57
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	3,303,380,758.36	2,556,191,141.04

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	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010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%	69,968,250.00	71,338,000.00		1,369,750.00	69,968,250.00	0.00
北京城建兴业置地有限公司	70.00%	70.00%	140,000,000.00	140,000,000.00		-	140,000,000.00	0
北京首城置业有限公司	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顾问有限公司	75.00%	75.00%	750,000.00	750,000.00		-	750,000.00	0
北京城建纵横文化传媒集团有限公司	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	100.00%	100.00%	427,392,300.00	27,500,000.00	399,892,300.00	-	427,392,300.00	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
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00		-	50,000,000.00	0
北京城建重庆地产有限公司	100.00%	100.00%	3,762,743.72	3,762,743.72		-	3,762,743.72	0
北京城建兴达投资开发有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00		-	10,000,000.00	0

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	初始金额	2009年 12月31日	本年增加	本年减少	2010年 6月30日	现金红利
北京城建成都地产有限公司	66.00%	66.00%	33,000,000.00		33,000,000.00		33,000,000.00	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00		50,000,000.00		50,000,000.00	
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	0	-	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	0	-	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	0	-	6,901,200.00	0
锦州银行股份有限公司	4.68%	4.68%	260,000,000.00		260,000,000.00		260,000,000.00	
小计			2,429,060,270.27	1,707,608,933.97	742,892,300.00	1,369,750.00	2,449,131,483.97	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	378,022,039.28	13,744,263.37	16,800,000.00	374,966,302.65	0
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	294,126,711.03	1,665,985.07		295,792,696.10	16,800,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	330,176,081.29	7,056,818.88	-	337,232,900.17	0
小计			682,287,411.58	1,002,324,831.60	22,467,067.32	16,800,000.00	1,007,991,898.92	16,800,000.00
合计			3,111,347,681.85	2,709,933,765.57	765,359,367.32	18,169,750.00	3,457,123,382.89	51,100,000.00

(四) 营业收入、营业成本

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
主营业务收入	80,857,665.00	781,902,263.14
其中：商品房销售	80,857,665.00	781,902,263.14
项目转让		0.00
其他业务收入		
其中：租赁收入	1,248,623.58	688,311.00
其他收入	1,138,981.66	562,500.00
合计	109,641.92	125,811.00
主营业务成本	82,106,288.58	782,590,574.14
其中：商品房销售	39,171,027.42	456,780,634.83
项目转让	39,171,027.42	456,780,634.83
其他业务成本		0.00
其中：租赁成本		
其他成本	1,997,321.09	611,848.56
合计	1,422,145.78	611,848.56
主营业务毛利	575,175.31	
其中：商品房销售	41,168,348.51	457,392,483.39
项目转让	41,686,637.58	325,121,628.31
其他业务毛利	41,686,637.58	325,121,628.31
其中：租赁收入		0.00
其他收入		
合计	-748,697.51	76,462.44

本公司本年度前五名客户销售收入总额 24,723,451.00 元，占本年度全部销售收入总额的 30.11%。

(五) 投资收益

1. 投资收益来源

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	22,467,067.32	-9,657,031.58
处置长期股权投资产生的投资收益	243,251,089.94	

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
合计	300,018,157.26	24,642,968.42

2. 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
合计	34,300,000.00	34,300,000.00

3. 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
北京科技园建设（集团）股份有限公司	13,744,263.37	5,987,692.14
深圳市中科招商创业投资有限公司	1,665,985.07	565,985.58
国奥投资发展有限公司	7,056,818.88	12,083,971.84
北京五棵松体育中心有限公司		-23,822,739.82
北京城建中稷实业发展有限公司		-4,471,941.32
合计	22,467,067.32	-9,657,031.58

(六) 现金流量表补充资料

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	268,491,253.02	161,883,405.62
加: 资产减值准备	25,774.61	405,946.69
固定资产折旧	5,357,613.55	1,003,950.59
无形资产摊销	0.00	0.00
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)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	68,624,021.88	22,973,137.50
投资损失(收益以“-”填列)	-300,018,157.26	-24,642,968.42
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	516,958.65	12,162,579.66
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-60,812,772.49	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	24,332,519.73	429,671,689.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-1,545,061,410.07	59,966,259.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	63,752,784.71	167,996,857.74

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	-1,474,791,413.67	831,420,859.14
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	230,739,669.48	938,021,868.29
减: 现金的期初余额	1,337,938,486.02	186,396,226.65
现金及现金等价物净增加额	-1,107,198,816.54	751,625,641.64

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	2010 年 1-6 月
非流动资产处置损益	243,251,089.94
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注①）	200,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出（注③）	1,166,119.80
小计	244,617,209.74
所得税影响额	52,798,394.25
少数股东权益影响额（税后）	
归属于母公司的非经营性损益	191,818,815.49

(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	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	8.06%	7.30%	0.4905	0.4905
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3.80%	3.45%	0.2316	0.2316

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

2010年8月11日