

北京首都开发股份有限公司

2008 年半年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员	6
五、董事会报告	6
六、重要事项	10
七、财务会计报告（未经审计）	22
八、备查文件目录	90

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在大股东占用资金情况。

(五) 公司负责人刘希模先生、主管会计工作负责人杨文侃先生及会计机构负责人（会计主管人员）王彬新先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：北京首都开发股份有限公司
公司法定中文名称缩写：首开股份
公司英文名称：Beijing Capital Development Co., Ltd.
公司英文名称缩写：BCDC
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：首开股份
公司 A 股代码：600376
- 3、 公司注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
公司办公地址：北京市复兴门内大街 156 号
邮政编码：100031
公司国际互联网网址：<http://www.shoukaigufen.com.cn>
公司电子信箱：wangyi98@263.net
- 4、 公司法定代表人：刘希模先生
- 5、 公司董事会秘书：王怡
电话：010-66428156
传真：010-66428061
E-mail：wangyi98@263.net
联系地址：北京市复兴门内大街 156 号
公司证券事务代表：龚谦炜
电话：010-66428113
传真：010-66428061
E-mail：gqw@tianhong-baoye.com.cn
联系地址：北京市复兴门内大街 156 号
- 6、 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：[http:// www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)
公司半年度报告备置地点：公司证券部

(二) 主要财务数据和指标：

1、 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减（%）
总资产	23,619,007,097.79	22,806,410,031.17	3.56

所有者权益（或股东权益）	3,665,287,319.11	3,612,140,501.34	1.47
每股净资产(元)	4.53	4.46	1.47
	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	235,207,584.00	-11,913,248.36	2,074.34
利润总额	238,742,985.14	-12,015,302.56	2,086.99
净利润	189,865,975.66	-7,370,248.72	2,676.11
扣除非经常性损益后的净利润	125,807,038.23	-7,294,331.74	1,824.72
基本每股收益(元)	0.23	-0.03	866.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.16	-0.03	633.33
稀释每股收益(元)	0.23	-0.03	866.67
净资产收益率(%)	5.18	-0.99	增加6.17个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,743,002,969.01	-123,122,403.40	-1,315.67
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.15	-0.47	-357.45

2、非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	61,407,386.57
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	0
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	0
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	0
非货币性资产交换损益	0
委托投资损益	0
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0
债务重组损益	0
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	0
除上述各项之外的其他营业外收支净额	2,651,550.86
其他非经常性损益项目	0
	0
	0
合计	64,058,937.43

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

股份变动的批准情况

股份变动的过户情况

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						27,909 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
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	67.92	550,000,000	550,000,000	550,000,000	
北京首开天鸿集团公司	国有法人	9.04	73,186,815	0	73,186,815	
美都控股股份有限公司	其他	4.27	34,615,384	0	34,615,384	质押 34,599,225
深圳金阳投资有限责任公司	国有法人	2.40	19,443,955	0	6,453,955	
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	其他	2.17	17,600,421	4,688,616		
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	其他	0.48	3,893,632	226,500		
中国工商银行—申万巴黎新经济混合型证券投资基金	其他	0.33	2,663,840			
梁志鹤	境内自然人	0.29	2,371,630			
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	其他	0.28	2,300,000			
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	其他	0.28	2,233,163			
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			
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	17,600,421		人民币普通股			
深圳金阳投资有限责任公司	12,990,000		人民币普通股			
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	3,893,632		人民币普通股			
中国工商银行—申万巴黎新经济混	2,663,840		人民币普通股			

合型证券投资基金		
梁志鹤	2,371,630	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	2,300,000	人民币普通股
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	2,233,163	人民币普通股
兴业银行股份有限公司—光大保德信红利股票型证券投资基金	2,071,285	人民币普通股
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	2,000,000	人民币普通股
英国保诚资产管理(香港)有限公司	1,553,173	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，亦未知其是否属于一致行动人。	

以上股东中，北京首都开发控股(集团)有限公司为本公司控股股东；北京首开天鸿集团公司为北京首都开发控股(集团)有限公司全资子公司；北京首开天鸿集团公司为美都控股股份有限公司第二大股东；深圳金阳投资有限责任公司为北京首开天鸿集团公司控股子公司。

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.	北京首都开发控股(集团)有限公司	550,000,000	2011年1月9日	0	首开集团承诺，对本公司直接或间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日(2008年1月9日)起36个月不予转让。
2.	北京首开天鸿集团公司	73,186,815	2011年1月9日	0	首开集团承诺，通过北京首开天鸿集团公司对本公司间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日(2008年1月9日)起36个月不予转让。
3.	美都控股股份有限公司	34,615,384	2007年2月16日	0	1、自本公司股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；2、在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占本公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。
4.	深圳金阳投资有限责任公司	6,453,955	2011年1月9日	0	首开集团承诺，通过深圳金阳投资有限责任公司对本公司间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日(2008年1月9日)起36个月不予转让。

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。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

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

1、2008 年 2 月，经公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，选举了公司部分董事、监事；经公司第五届董事会第二十七次会议审议通过，新聘任了公司高管人员。新任公司董事、监事、高管情况详见 2008 年 2 月 21 日、22 日刊登的《中国证券报》、《上海证券报》。

2、2008 年 3 月，经公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过，同意容宇女士辞去公司监事职务，选举李波女士为公司监事。

3、2008 年 6 月，经公司第五届监事会第十七次会议审议通过，同意梁桥女士辞去公司监事职务，选举郭士友先生为公司职工代表监事。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

08 年是公司完成定向增发后正式运行的第一年。报告期内，重组后的首开公司积极应对新的市场环境，围绕市场化转型的主题，克服困难、扎实努力，各方面工作取得了不同程度的进展。

截至报告期末，公司共实现主营业务收入 13.23 亿元，与去年同期相比，增长 10079.79%；共实现开复工面积 264 万平方米，与去年同期相比，增长 151.4%。

1、生产经营工作稳步推进

(1)、主动适应市场，调整经营策略

针对今年以来房地产市场销售低迷，部分城市成交量萎缩，销售价格下降，市场进入观望期的严峻现实，公司及时研究对策，调整经营策略，抓住一切可能的机遇，在日益严峻的市场环境中力争取得较好的业绩。报告期内，公司先后完成壹线国际、国风上观、知语城、幸福广场二期、烟台凯旋城二期等营销方案的调整优化，特别是国风上观项目，根据市场情况变化迅速分析市场与价格、利润的关系，及时调整了经营方案，使销售价格能够被目前市场接受，C9#楼的开盘基本得到市场认可。

为降低公司经营风险，回收资金用于其他房地产项目开发，报告期内，经公司 2007 年度股东大会审议通过，公司将持有的北京耀辉置业有限公司 62%的股权全部转让给香港世纪协润投资有限公司

(此次股权转让需经政府商务部门审批后生效)。此次股权转让，经双方协商后确定转让价格为人民币 4.587 亿元。耀辉置业目前主要开发耀辉国际城项目，该项目位于北京市朝阳区西大望路，可开发建筑面积 231931 平方米，规划建成集商业、服务式公寓、住宅于一体的建筑综合体。该项目已经于 2006 年 2 月 18 日开工，目前处在结构施工阶段，预计 2010 年全部竣工。报告期内，经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过，本公司转让全资子公司北京城市开发集团有限责任公司持有的北京天鸿集团重庆置业有限公司 100%股权给关联方国奥投资发展有限公司，转让后，本公司通过关联方国奥投资发展有限公司仍间接持有重庆置业 46%的股权。重庆置业注册资本 10000 万元，目前正在开发的项目为江北农场项目，该项目位于重庆市江北区石马河街道江北农场（重庆市大石坝组团 D 标准分区控规 D1、D2 部分地块）。项目总占地面积 41.305 公顷，用地性质为住宅，商业等。目前正在加快地块内拆迁、迁坟以及青苗补偿，尽快具备开工条件。此次股权转让，以不低于重庆置业经评估后的净资产价值 19359.98 万元为定价依据，经双方协商同意，转让价格为 19484.74 万元。

(2)、重点项目开发进展顺利。

单店、顺义机场东路等重点项目前期各项工作按计划推进。为保证重点项目准确的市场定位、合理的进度安排与最佳的投资收益，公司着力加强了开发项目的前期规划设计、成本测算与考核等关键环节的控制。上半年已完成单店、回龙观 D02、F06、常营项目、武汉颐翠园、紫芳园四区、顺义机场路前期开发方案的分析和审核，并完成望京 A1C、K7 项目，回龙观 A03、A05、紫芳园四区、小屯馨城等 10 个项目的成本测算工作。重点推进并完成了回龙观 D02、F06 与小屯馨城项目的设计优化工作；

海门理想城、海门锦源项目的市场研究和前期工作都取得积极进展。报告期内，公司出资成立苏州首开嘉泰置业有限公司，主要开发苏州工业园区 90#地块项目；公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司出资成立苏州首开兴元置业有限公司，主要开发苏州吴中区 34#地块项目。

(3)、后续项目拓展取得成效

报告期内，为落实区域拓展的战略布局转型，公司密切关注热点区域、重点城市的项目信息，通过参与公开市场、股权转让、合资合作等形式，新增了一批土地储备，有力地保障了公司的后续发展。

2008 年上半年新增房地产开发项目储备情况表

单位：平方米

地块名称	规划建筑面积	权益比例(%)	权益建筑面积	备注
朝阳区望京(B15)文化娱乐项目	185,531.833	100	185,531.833	
海门市长江江堤北侧 A 地块项目	91,811.30	51	46,823.76	收购股权取得
扬州市邗江区 421#地块项目	101,430.00	100	101,430.00	根据规划占地面积与容积率计算所得
合计				

2008 年上半年新增土地一级开发项目储备情况

表

单位：平方米

地块名称	规划土地面积(亩)	权益比例(%)	备注
扬州市邗江区蒋王片区改造项目	一期建设用地总面积约 1000 亩	60	
密云白河 A 地块项目	占地面积约 360 亩	70	
合计	约 1360 亩		

2、奥运建设任务顺利完成

2008 年是奥运筹办决胜之年，必须确保奥运工程高质量竣工交用。公司领导高度重视并加强对奥运项目的指导，公司所辖单位全面完成了国家体育馆、奥运村、五棵松文化体育中心的建设任务及顺义水上公园、残疾人训练基地的代建任务，按期实现了竣工交验，保证了赛事测试工作。

(二)公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房产销售	560,725,304.47	328,705,944.60	41.38			
土地开发、转让	664,628,205.00	372,555,015.97	43.95			
客房、餐饮	76,303,070.73	9,614,324.86	87.40			

出租经营	21,716,638.41	11,625,503.16	46.47			
合计	1,323,373,218.61	722,500,788.59	45.40			
分产品						
幸福二村	266,125,039	128,434,065.9	51.74			
时代紫芳	201,323,810	134,723,929.35	33.08			
通惠家园 C 区	12,205,766	6,242,778.85	48.85			
望京 B30 地块	332,174,245	87,744,000	73.58			
复内 4-2# 地块	135,850,000	149,533,844.11	-10.07			
复内 4-1# 地块	77,680,000	63,798,252.71	17.87			
望京 B 区商业	46,684,260	27,404,608.55	41.33			
紫芳六区一组团地块	47,500,000	44,074,310.6	7.21			
丽亭华苑酒店	26,805,408	2,698,208	89.93			
宝辰饭店	26,786,408.8	1,858,179.28	93.06			
其他	150,238,281.81	75,988,611.24	49.42			
合计	1,323,373,218.61	722,500,788.59	45.40			

2007 年末公司实现房地产开发主营业务资产整体上市后, 主营业务的范围、规模与以往相比均有了大幅度地变化。由于去年同期公司房地产主营业务未细分行业, 因此本报告期分行业的营业收入、营业成本及毛利率等, 无法与去年进行比较。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	1,313,721,843.51	9,929.54
深圳	9,651,375.10	
合计	1,323,373,218.61	9,997.03

3、公司在经营中出现的问题与困难

(1)、08 年上半年, 在房地产市场日渐低迷的情况下, 公司的生产经营也受到了较大的影响, 房屋销售不畅, 上半年的经营收入低于公司年初的预期。针对此情况, 公司一方面对多个项目的经营方案进行了积极的调整, 另一方面, 为有效降低经营风险, 缓解资金压力, 公司将现有的部分开发项目进行了转让, 不仅减轻了自身的压力, 而且取得了良好的收益, 弥补了房屋销售不畅对公司经营业绩的不良影响。

(2)、由于国内原材料价格的持续上涨和资金成本的不断提高, 使公司开发项目的成本压力不断增大。公司继续建立健全成本管理制度体系, 开始进行项目前期实施方案的成本测算, 对在施项目和新开项目的成本测算方案进行全面严格地审查, 关键把握投资收益和工程单方造价两大关口, 通过严格管控, 最大限度地降低项目成本。公司董事会已通过了非公开发行股份募集资金的事项, 以改善公司目前的资产负债结构, 缓解资金压力, 有力推进后续项目的开发建设。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

1)、北京回龙观 G 区: 结构施工 报告期实现回收 10163 万元, 累计实现回收 149386 万元。

2)、北京耀辉国际城: 结构施工 报告期无收益。

- 3)、北京单店住宅小区二期：未开工 报告期无收益。
- 4)、北京小屯馨城项目：未开工 报告期无收益。
- 5)、北京常营二期经济适用房 A 标段：基础施工 报告期无收益。
- 6)、天津湾：基础施工 报告期实现回收 19960 万元，累计实现回收 57607 万元。
- 7)、天津万德花园二期：未开工 报告期无收益。
- 8)、苏州吴中区 34#地项目：未开工 报告期无收益。
- 9)、苏州工业园区 90#地项目：未开工 报告期无收益。
- 10)、北京奥运村：竣工。
- 11)、北京国家体育馆：竣工。
- 12)、北京望京 A1 区 C 组团：基础施工 报告期无收益。
- 13)、北京望京 K7 区：结构完成 报告期实现回收 26130 万元。
- 14)、北京望京 B15 区：未开工 报告期无收益。
- 15)、北京通惠家园 B 区： 报告期实现回收 13302 万元，累计实现回收 72682 万元。
- 16)、北京回龙观 D02/F06：未开工 报告期无收益。
- 17)、北京回龙观 A03/A05： 报告期无收益，累计实现回收 52804 万元。
- 18)、北京幸福三村 C 区：结构施工 报告期无收益。
- 19)、北京西内大街 1#2#3# 商业综合楼：2#3# 竣工，1# 未竣工 报告期无收益。
- 20)、北京紫芳园四、五、六区：未开工 报告期无收益。
- 21)、北京大兴榆垓 38#地：未开工 报告期无收益。
- 22)、北京广渠路 36 号：施工 报告期无收益。
- 23)、北京顺义李桥镇住宅商业金融项目：未开工 报告期无收益。
- 24)、北京石榴庄五区公建：未开工 报告期无收益。
- 25)、烟台滨海广场：结构施工 报告期实现回收 5393 万元，累计实现回收 109353 万元。
- 26)、海门理想城：结构施工 报告期实现回收 3860 万元。

27)、海门锦源国际:未开工 报告期无收益。

28)、苏州相城区 69#地:未开工 报告期无收益。

29)、武汉颐翠苑小区:基础施工 报告期无收益。

30)、扬州邗江区 421#地:未开工 报告期无收益。

(四)董事会下半年的经营计划修改计划

根据公司上半年生产经营的实际情况,公司董事会对年初制订的 2008 年度主要开发项目生产经营计划进行适当的调整,调减年内新开工面积 9.5 万平米。

(五)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

预计至下一报告期期末公司将盈利(去年同期为亏损),原因是公司完成了向实际控制人北京首都开发控股(集团)有限公司定向发行股份收购其主营业务资产,公司盈利能力大幅提高。

六、重要事项

(一)公司治理的情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求,制定了较为完善的法人治理规章制度;建立了符合公司实际需要的组织制度和法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。董事、监事及高级管理人员的选聘符合相关规定。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到“五分开”。合理设置了内部经营管理机构,建立起了一套符合现代企业规范及生产经营要求的管理模式和流程。

公司股东大会依据相关规定认真行使法定职权,严格遵守表决事项和表决程序的有关规定。公司历次股东大会的召集、召开均由律师进行现场见证,并出具了股东大会合法、合规的法律意见。

公司董事会组成科学,职责清晰,制度健全。独立董事制度得到有效执行,现有董事会中独立董事有三人,占董事会总人数的三分之一。

公司监事会行使法律、法规、公司章程及股东大会授予的职权,对股东大会负责并报告工作,保障股东权益、公司利益和员工的合法权益不受侵犯。

报告期内,公司重新修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会审计委员会会议事规程》、《独立董事年报工作制度》,上述制度的修订均严格履行了审批程序并及时进行了披露。

(二)报告期实施的利润分配方案执行情况

本报告期未实施利润分配。

(三)重大诉讼仲裁事项

1、2003年9月本公司将工体综合楼项目售予北京世纪中基房地产开发有限公司(以下简称“世纪中基”),交易价格3.5亿元人民币。2007年3月16日世纪中基就尚欠款项1亿元向本公司出具了《关于工体综合楼尚余房款支付的计划函》。2007年6月本公司根据世纪中基承诺的已到期还款额6000

万元向北京市第一中级人民法院提起诉讼和相应数额的财产保全申请,法院受理此案并于 6 月 21 日作出了冻结、查封世纪中基相应财产的裁定。2007 年 9 月 26 日本公司申请追加担保人国澳实业有限公司为共同被告。

2008 年 7 月,北京市第一中级人民法院就此案判决如下:被告北京世纪中基房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付原告北京城市开发集团有限责任公司(本公司全资子公司)及原告北京城市开发集团有限责任公司房地产经营分公司六千万元及利息(其中三千万元,自 2007 年 5 月 1 日起,三千万元自 2007 年 6 月 1 日起,分别计算至款项付清日为止,均按中国人民银行规定的同期同类贷款利率计算)。

2、就上述“世纪中基”尚欠款项 1 亿元中剩余四千万,公司向北京市第一中级人民法院提起诉讼,2008 年 7 月,北京市第一中级人民法院就此案判决如下:被告北京世纪中基房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付原告北京城市开发集团有限责任公司(本公司全资子公司)及原告北京城市开发集团有限责任公司房地产经营分公司四千万及利息(其中二千万,自 2007 年 7 月 1 日起至 2007 年 7 月 31 日止,四千万自 2007 年 8 月 1 日起至款付清之日止,均按中国人民银行规定的同期同类贷款利率计算)。

3、京澳公司由于债务原因,于 2005 年 5 月 9 日被澳门初级法院宣布破产。在随后进行的债权人登记中,城开集团债权登记人民币 19,695 万元、华京公司债权登记港币 78 万元、珠海海燕海债权登记人民币 215 万元。2006 年 9 月底,接到澳门初级法院的通知,2007 年 3 月 22 日澳门法院对城开集团、华京公司是否是京澳公司债权人的身份进行法庭听证。在 2007 年 3 月 23 日、29 日澳门当地证人出庭后,又于 4 月 23 日和 5 月 21 日进行了内地证人的出庭作证。按照澳门初级法院的规定,应于 6 月 14 日后由法院宣布结果,但至今法院尚未判决。

(四)资产交易事项

1、收购资产情况

(1)、报告期内,经公司五届二十八次董事会审议通过,本公司控股子公司海门市融辉置业有限公司(以下简称“海门融辉”)受让香港锦源国际投资有限公司持有的海门锦源国际俱乐部有限公司(以下简称“海门锦源”)51%的股份。此项交易为股权收购,交易完成后本公司持有海门锦源 51%股权,成为海门锦源控股股东。

经北京中企华资产评估有限责任公司评估,在评估基准日 2008 年 2 月 29 日持续经营的前提下,资产账面价值 100,155,187.55 元,负债账面价值 64,994,066.47 元,净资产账面价值 35,161,121.08 元(账面价值业经北京天华中兴会计师事务所有限公司审计);调整后账面总资产为 100,155,187.55 元,总负债为 64,994,066.47 元,净资产为 35,161,121.08 元。资产评估值 162,817,110.62 元,负债评估值 16,334,066.47 元,净资产评估值 146,483,044.15 元。锦源国际股权价值评估值为 146,483,044.15 元。经本公司与香港锦源协商,确定本公司受让海门锦源 51%股权的价格为人民币 6000 万元。

2007 年,海门锦源公司通过公开竞标取得位于海门市长江江堤北侧及恒山路西侧、玗角河南侧土地的 70 年土地使用权,土地面积 711926 平方米(折合 1067.88 亩)。

此次资产收购不构成公司关联交易。

2、出售资产情况

(1)、报告期内,经公司 2007 年度股东大会审议通过,公司将持有的北京耀辉置业有限公司(以下简称“耀辉置业”)62%的股权转让给香港世纪协润投资有限公司(以下简称“香港协润”),转让后,本公司不再持有耀辉置业的股权。

经中和资产评估有限公司评估,截至 2007 年 10 月 31 日,北京耀辉置业有限公司总资产账面价值为 123,820.06 万元,调整后账面值为 123,820.06 万元,评估价值为 153,005.53 万元,增值额为 29,185.47 万元,增值率为 23.57%;总负债账面价值为 121,107.26 万元,调整后账面值为 121,107.26 万元,评估价值为 121,107.26 万元,增值额为 0.00 万元,增值率为 0.00%;净资产账面价值为 2,712.80 万元,调整后账面值为 2,712.80 万元,净资产评估价值为 31,898.27 万元,增值额为 29,185.47 万元,增值

率为 1,075.84%。

此次股权转让，经双方协商后确定转让价格为人民币 4.587 亿元。

耀辉置业目前主要开发耀辉国际城项目，该项目位于北京市朝阳区西大望路。耀辉置业可开发建筑面积 231931 平方米，其中地上建筑面积 159007 平方米，地下建筑面积 72924 平方米。耀辉国际城规划建设集商业、服务式公寓、住宅于一体的建筑综合体。该项目已经于 2006 年 2 月 18 日开工，目前处在结构施工阶段，预计 2010 年全部竣工。

通过此次股权出售，将降低公司经营风险，公司将回收资金用于其他房地产项目开发。此次股权转让需经政府商务部门审批后生效。

此项股权转让不构成公司关联交易。

(2)、报告期内，经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过，本公司转让全资子公司北京城市开发集团有限责任公司持有的北京天鸿集团重庆置业有限公司（以下简称“重庆置业”）100%股权给关联方国奥投资发展有限公司，转让后，本公司通过关联方国奥投资发展有限公司仍间接持有重庆置业 46%的股权。

由于股份公司部分董事为国奥投资发展有限公司董事，按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成了股份公司的关联交易。

重庆置业注册资本 10000 万元，其中城开集团出资 10000 万元，占 100%的股份。重庆置业目前正在开发的项目为江北农场项目，并享有该项目的全部权益。该项目位于重庆市江北区石马河街道江北农场（重庆市大石坝组团 D 标准分区控规 D1、D2 部分地块）。四至范围：北至梁沱水厂、西邻嘉陵江北滨路、南至拟建规划路边界、东侧（四至范围以钉桩座标为准）。总占地面积 41.305 公顷，包括代征道路用地，项目用地性质：住宅，商业等。目前正在加快地块内拆迁、迁坟以及青苗补偿，尽快具备开工条件。

经北京中企华资产评估有限责任公司评估，截至 2007 年 12 月 31 日，重庆置业评估前企业账面总资产为 46278.11 万元，总负债 36613.25 万元，净资产为 9664.86 万元；调整后账面总资产为 46278.11 万元，总负债 36613.25 万元，净资产为 9664.86 万元。经评估，在重庆置业持续经营及资产继续使用前提下，在评估基准日，评估后的总资产为 55973.23 万元，总负债为 36613.25 万元，净资产为 19359.98 万元。此次股权转让，以不低于重庆置业经评估后的净资产价值 19359.98 万元为定价依据，经双方协商同意，此次股权转让价格为 19484.74 万元。

根据公司章程，此项关联交易属董事会决策权限范围内，无需经股东大会审议通过。

(五) 重大关联交易

1、资产、股权转让的重大关联交易

资产、股权转让的重大关联交易内容可见前文：资产交易事项。

(六) 托管情况

北京首都开发控股（集团）有限公司将未注入上市公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司的股权及持有型物业资产（除境外公司）委托北京首都开发股份有限公司管理，托管的期限为 2007 年 12 月 28 日至 2009 年 12 月 31 日，托管费为 250 万元。该事项已于 2007 年 9 月 17 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(九) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
烟台天鸿	2007年9月30日	12,200		~		
天津海景	2006年3月1日	40,000		~		
天津海景	2007年2月9日	4,066		~		
报告期内担保发生额合计						15,000
报告期末担保余额合计						56,266
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计						0
报告期末对控股子公司担保余额合计						0
公司担保总额 (包括对控股子公司的担保)						
担保总额						56,266
担保总额占公司净资产的比例						15.31
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额						0
担保总额超过净资产50%部分的金额						0
上述三项担保金额合计						0

- 1、2007年9月30日,首开集团、城开股份为烟台天鸿提供担保,担保金额为12,200万元,。
- 2、2006年3月1日,首开股份、天房发展为天津海景提供担保,担保金额为40,000万元,。
- 3、2007年2月9日,首开股份为天津海景提供担保,担保金额为4,066万元,。

(1)、城开集团对外担保138,626.00万元,报告期内,59,086.00万元借款人借款到期已归还,已解除担保义务,79,540.00万元已将担保人变更为首开集团;对世安股份的担保5,479.54万元,已将担保人变更为首开集团。

(2)、报告期内,经公司2008年第一次临时股东大会审议通过,公司为子公司天津海景实业有限公司向建设银行天津和平支行申请1.5亿元贷款展期提供担保,期限10个月。

(十) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十一) 其他重大合同

1、2008年1月,公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司控股子公司北京首开置地土地开发有限责任公司与扬州市业恒城市建设投资管理有限公司签署《扬州市邗江区蒋王片区改造项目合作协议书》,双方共同出资组建项目公司,以该项目为主体对扬州市中心城区的蒋王片区统一进行开发建设。项目公司注册资金为人民币一亿元,其中扬州市业恒城市建设投资管理有限公司出资4000万元,占40%股份;北京首开置地土地开发有限责任公司出资6000万元,占60%股份。

2、报告期内,经公司第五届董事会第二十七次会议审议通过,公司全资子公司北京城市开发集团有限

责任公司与北京尊赢房地产开发有限公司共同出资在北京市注册成立北京首开尊赢房地产开发有限责任公司。该公司注册资金为 1 千万元人民币，城开集团出资 700 万元，占 70% 股份。成立后的首开尊赢公司将主要从事北京密云白河项目 A 地块的土地一级开发工作。密云白河项目 A 地块处于密云县城北端，位于密云水库休闲度假区与繁华县城之间的中点，区位条件良好。新成立的首开尊赢公司将加快土地一级开发进度，力争实现良好收益。

3、2008 年 5 月，公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司参加了扬州市国有建设用地使用权拍卖，竞得地块编号 421 号地块的国有建设用地使用权，成交总价 19235 万元。该地块位于扬州市邗江区文汇西路交叉口东南角，土地出让面积约 72450 平米，土地规划用途为住宅。

4、报告期内，经本公司五届三十一次董事会决议通过，公司出资在苏州市注册成立苏州首开嘉泰置业有限公司（以下简称“首开嘉泰”，公司名称以工商登记注册为准）。该公司注册资金为 1 亿元人民币，全部由本公司出资。成立后的首开嘉泰公司仍将主要开发苏州工业园区 90# 地块项目。苏州工业园区 90# 地项目是本公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司 2007 年 12 月 28 日在苏州市国土资源局举办的苏州市国有建设用地使用权拍卖会上，经过公开竞价竞得的三个地块之一，地块编号苏地 2007-B-90 号，位于苏州工业园区阳澄湖大道南、星澄路东。用地面积 12.6 万平米，土地用途为居住，土地成交价格为 56774 万元。

5、报告期内，经本公司五届三十一次董事会决议通过，公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司出资在苏州市注册成立苏州首开兴元置业有限公司（以下简称“首开兴元”，公司名称以工商登记注册为准）。该公司注册资金为 1 亿元人民币，全部由城开集团出资。成立后的首开兴元公司将主要开发苏州吴中区 34# 地块项目。苏州吴中区 34# 地项目是城开集团 2007 年 12 月 28 日在苏州市国土资源局举办的苏州市国有建设用地使用权拍卖会上，经过公开竞价竞得的三个地块之一，地块编号苏地 2007-B-34 号，位于苏州吴中开发区东吴三路北侧、西塘河西侧。用地面积 81729.6：8703.9 平米，土地用途为居住和居住配套、商业，土地成交价格为 41500 万元。

(十二) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项：

股改承诺及履行情况：北京首开天鸿集团有限公司承诺：自首开股份股权分置改革方案实施之日起，在 36 个月内不上市交易或者转让。

美都控股股份有限公司承诺：

(1) 自首开股份股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；

(2) 在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占首开股份股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。

深圳金阳投资有限责任公司承诺：

(1) 自首开股份股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；

(2) 在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占首开股份股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。

报告期内，上述承诺严格履行。

2、收购报告书或权益变动报告书中所作承诺及履行情况：

首开集团承诺，公司增发完成后，对本公司直接或间接拥有权益的股份，自股权登记完成之日起 36 个月不予转让。

报告期内，上述承诺严格履行。

3、发行时所作承诺及履行情况：

2007 年，公司向实际控制人首开集团定向发行股票，收购首开集团主营业务资产；而首开集团首先对旗下资产进行清理和重组，按照相关原则划分为拟注入上市公司资产（主营业务资产）和不注入上市公司资产，然后以拟注入资产认购本公司增发的股票，从而实现其主营业务资产上市。为有效解决定向发行后首开集团与本公司之间的同业竞争问题，首开集团出具了《避免同业竞争的承诺函》以及与本公司签订了《资产托管协议》。

(1) 《避免同业竞争的承诺函》

首开集团确认，为实现首开集团房地产主营业务资产上市，公司本次向首开集团发行股票收购其房地产主营业务资产，首开集团将主要从事房地产主营业务公司的股权注入公司。首开集团拥有的下述公司不注入公司：

①从事非主营业务的公司。

②境外公司。

③主营业务项目处于收尾阶段（含代建项目）、注入公司存在法律或其他障碍、列入处置计划的从事主营业务的公司。

④办理注入公司所需权属证明文件存在障碍、列入处置计划的从事持有型物业经营有关公司及资产。

首开集团承诺：

①首开股份向首开集团发行股票收购其房地产主营业务资产完成后，首开集团作为首开股份的控股股东或主要股东期间，首开集团在中国境内将不再以任何方式新增房地产主营业务项目或不得以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增直接或间接参与任何与天鸿宝业构成竞争的任何业务或活动。

②首开集团拥有的境外公司在首开集团作为首开股份的控股股东或主要股东期间，将不在中国境内新增直接或间接参与任何与天鸿宝业构成竞争的任何业务或活动。

③除境外公司外，首开集团拥有的未注入首开股份的从事房地产主营业务公司的股权（除参股公司股权）于 2009 年 12 月 31 日前处置完毕（处置方式为转让、清算、同等条件下首开股份优先收购）或上述公司现有房地产主营业务项目完成后不再新增任何房地产主营业务项目；对于现有未注入天鸿宝业的首开集团及首开集团全资、控股子公司拥有的持有型物业资产，由首开集团及拥有该等持有型物业资产的全资、控股子公司于 2009 年 12 月 31 日前将该等持有型物业资产处置完毕（处置方式为转让、清算、同等条件下首开股份优先收购）或者首开集团及拥有该等持有型物业资产的全资、控股子公司不再增持除上述持有型物业以外的其他持有型物业资产；上述公司股权、持有型物业资产在处置前全部委托天鸿宝业托管管理。

首开集团承诺，

首开集团持有的北京新奥集团有限公司 60%的股权于 2009 年 12 月 31 日前转让给无关联的第三方或由首开股份在同等条件下优先收购。

首开集团确认，甘肃天鸿金运置业有限公司的现有股东为首开集团、甘肃金运房地产开发（集团）有限公司，分别持有甘肃天鸿金运置业有限公司 55%、45%的股权，鉴于甘肃金运房地产开发（集团）有限公司不同意首开集团将其持有的甘肃天鸿金运置业有限公司 55%的股权注入天鸿宝业，依据《中华人民共和国公司法》等法律法规及规范性文件的规定，甘肃金运房地产开发（集团）有限公司在同等条件下应收购首开集团持有的甘肃天鸿金运置业有限公司 55%的股权。

首开集团承诺，首开集团将与甘肃金运房地产开发（集团）有限公司就上述股权转让进行积极协商并保证上述股权转让真实、有效。首开集团承诺，上述股权于 2009 年 12 月 31 日前转让完毕。

④首开集团下属从事房地产主营业务的参股公司有北京创业谷置业发展有限公司、北京富然大厦有限公司、莱茵达置业股份有限公司、北京天鸿宝威土地开发有限责任公司、珠海五联实业发展公司、北京国岳房地产开发有限公司、北京望京东环置业有限公司、北京宝星置业有限公司、北京丰运世纪房地产开发有限公司、北京建国房地产开发有限公司、北京远洋大厦有限公司、北京五棵松文化体育中心投资发展有限公司等。

首开集团承诺，不得以任何方式（包括但不限于增持股权、与其他股东采取一致行动等）对上述公司的经营管理予以直接或间接控制。

天鸿集团现时持有美都控股 18.81%的股权，美都控股主营业务为房地产开发，与首开股份从事的业务相同，为此，首开集团承诺，天鸿集团依法行使对美都控股的股权。天鸿集团不得以任何方式（包括但不限于增持股权、与美都控股的其他股东采取一致行动等）对美都控股的经营管理予以直接或间接控制。

⑤首开集团作为首开股份的控股股东或主要股东期间，不会利用首开股份控股股东地位损害首开股份及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。

⑥首开集团保证上述承诺在首开股份于国内证券交易所上市且首开集团作为首开股份的控股股东或主要股东期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，首开集团承担因此给首开股份造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。

(2)、委托管理协议:

作为解决首开集团与本公司之间同业竞争的一项重要举措,本公司与首开集团签订了《资产托管协议》,就前述首开集团未注入上市公司的各类主营业务资产进行托管。本次托管的资产范围包括首开集团在中国境内所有未注入公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司股权及持有型物业资产。本次托管的方式为股权及持有型物业资产的托管。

本公司对全资、控股、参股子公司的托管权限:

- ①委托股东代表参加股东(大)会并对股东(大)会审议事项进行表决。
- ②有权查阅股东(大)会会议记录和财务会计报告。
- ③推荐执行董事、总经理候选人、推荐董事候选人、监事候选人。
- ④对被托管的全资、控股、参股子公司的处置具有建议权。

本公司对持有型物业资产的托管权限:

- ①首开集团同意在本协议签署后,将首开集团持有的未注入公司的持有型物业资产设立若干分公司,并将上述分公司的管理托管予本公司;
- ②本公司对首开集团持有的持有型物业资产的处置具有建议权。

通过签订和认真履行《资产托管协议》,督促首开集团加快对未注入公司的房地产主营业务资产进行处置,彻底解决本公司与首开集团之间的同业竞争问题。

报告期内,首开集团避免同业竞争措施的履行情况如下:

:

(1)项目处于收尾阶段的房地产公司共5家。其中,海南燕海房屋建设开发公司开发的富颐花园剩余可销售面积约6,300平方米;其他公司的项目仍处在施工或销售阶段。该类公司待项目完成后,将履行处置程序。

(2)从事政府代建项目的公司共3家,其中北京顺鸿金建水上公园综合开发有限责任公司、北京华宝房地产开发有限责任公司的代建政府项目已经竣工,不再从事新的主营业务,北京天鸿正源建设项目管理有限公司的代建项目处在建设阶段,待项目完成后,该公司拟进行股权转让。

(3)注入首开股份存在法律或其他障碍的公司共有5家,其中北京世安住房股份有限公司和北京宝晟住房股份有限公司这两家世界银行贷款成立的公司,正在开发原有项目,项目完成后不再开发新项目,或完善有关法律手续后注入首开股份。北京新奥集团有限公司属于北京市国资委主导的公司,主要从事奥运中心区一级土地开发及配套设施的建设,目前相关项目已基本完成,首开集团持有的股权待奥运会后由北京市国资委统一安排和处理。甘肃天鸿金运置业有限公司拟转让股权,2009年12月31日前完成全部转让手续,目前正在进行股权、资产、项目的测算和评估等前期准备工作。北京京信大厦拟进行股权转让,或者承诺不再新增主营业务,目前正在履行相关措

(4)列入处置计划的公司共10家,该类公司业务已经停止,目前正在处置过程中。

首开集团拥有的持有型物业避免同业竞争措施的履行情况如下:

首开集团原有未上市的持有型物业的总面积约61万平米,截止2008年6月30日,已经处置的面积超过23万平方米;余下部分将在2009年12月31日前出售,或者不再新增主营业务,目前正在履行相关处置程序。

(5)首开集团履行《委托管理协议》的情况如下:

根据首开集团和首开股份签订的《委托管理协议》,首开集团已将未上市的从事房地产主营业务的公司及资产委托给首开股份进行管理。具体地说,被托管公司的股权及被托管资产的权属已经被置于首开股份的控制之中,并且首开股份已从组织结构、管理架构及管理制度等方面对被托管公司和资产行为予以落实,保证了托管协议的严格履行。

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

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

(十四)其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

单位:万元 币种:人民币

序号	证券代码	简称	期末持有数量(股)	初始投资金额	期末账面值	期初账面值	会计核算科目
1	601328	交通银行	15,018,525	2,347.00	11,233.86	23,458.94	可供出售金融资产
2	600386	巴士股份	560,000	65.68	304.08	1,326.64	可供出售金融资产
3	000043	中航地产	1,267,970	143.00	1,168.21	2,700.78	可供出售金融资产
4	600175	美都控股	7,640,589	326.00	3,522.31	8,542.18	可供出售金融资产
合计			—	2,881.68	16,228.46	36,028.54	—

2、其他重大事项的说明

(一) 报告期内, 根据公司 2008 年第一次临时股东大会决议, 并经北京市工商行政管理部门核准, 公司名称由“北京天鸿宝业房地产股份有限公司”变更为“北京首都开发股份有限公司”, 公司证券简称由“天鸿宝业”变更为“首开股份”。

(二) 2008 年 7 月, 公司召开第五届董事会第三十二次会议, 审议通过了《关于公司 2008 年非公开发行股票方案的议案》, 拟采用非公开发行方式, 在中国证券监督管理委员会批准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。发行数量初定为不超过 3.5 亿股。本次非公开发行的发行对象不超过十名特定投资者, 定价基准日为关于本次非公开发行股票的董事会决议公告日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 90%, 即本次非公开发行价格不低于 11.56 元/股。

本次非公开发行 A 股股票所募集资金扣除发行费用后, 将投资于以下项目:

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
单店住宅小区二期	385,187	212,624
回龙观文化居住区 D02、F06	249,729	124,865
苏州市工业园区 90 号地	120,826	60,260
北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目	108,009	54,005
首开·理想城项目	50,716	22,822
合计	914,467	474,576

本次募集资金不足部分将由公司自筹资金解决。本次发行募集资金将按上述项目顺序投入, 在不改变本次募投项目的前提下, 公司董事会可根据项目的实际需求, 对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次发行募集资金到位之前, 公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入, 并在募集资金到位之后予以偿还。

3、前次发行股份购买资产的实际使用情况

(一) 前次发行股份购买资产承诺使用情况及盈利预测

本公司 2007 年第二次临时股东大会及第五届董事会第十九次会议就公司向首开集团发行股份购买资产事项通过决议, 公司向首开集团发行 55,000 万股 A 股, 每股发行价格为 10.80 元。首开集团以其持有的城开集团 100% 股权、海门融辉 90% 股权、烟台天鸿时代 90% 股权、北京颐安 67.65% 股权、天鸿安信 20% 股权、中关村农林科技园 50% 股权、三亚度假村公司 95.89% 股权、宝辰饭店公司 80% 股权、燕华置业 75% 股权、京华房产 70% 股权、发展大厦公司 50% 股权、北京联宝 30% 股权作为对价, 认购公司发行的股份。

本公司在公告的关于公司定向增发后 2007 年、2008 年(模拟)盈利预测的审核报告中披露, 在 2007 年完成向首开集团发行股份购买资产的假设前提下, 2007 年度公司的净利润将达人民币 33,300.58 万元, 其中归属于母公司所有者的净利润将达 27,810.32 万元。

(二) 收购资产实际使用情况及效果

本公司前次发行股份购买资产中所涉及的股权已于 2007 年 12 月 28 日前全部办理了产权过户(工商变更)手续。涉及的新增股份在 2008 年 1 月 9 日完成股权登记。根据本公司 2007 年度经审计的财务报告, 公司 2007 年度实际实现的净利润为人民币 33,862.37 万元, 其中归属于母公司所有者的净利润为

人民币 31,719.18 万元，完成公司的盈利预测数。

（三）购买资产的项目进展情况

1、大兴榆垓项目的进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《国有土地使用权出让合同》，目前正在办理《国有土地使用权证》。

2、紫芳园 3、4、5、6 区项目的进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，紫芳园 3 区已经取得《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，并已完成竣工验收，取得《工程竣工验收备案表》。

紫芳园 4 区已经取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，部分取得《建设工程施工许可证》，目前正在进行拆迁工作，办理《国有土地使用权证》和其他部分的《建设工程施工许可证》。

紫芳园 5 区已经取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，目前正在进行拆迁工作，办理《国有土地使用权证》和《建设工程施工许可证》。

紫芳园 6 区 2 组团已经取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，目前正在进行拆迁工作，办理《国有土地使用权证》和《建设工程施工许可证》。

3、时代龙和项目的进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《立项批复》、《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，已完成竣工验收，取得《工程竣工验收备案表》。

4、北京广渠路 36 号项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《立项批复》，《国有土地使用权出让合同》、部分已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，正在进行基础施工。

5、望京 A1 区 C 组团项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《立项批复》，《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，项目尚未竣工。

6、望京 B 区商业综合楼项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，已完成竣工验收，取得《工程竣工验收备案表》。

7、望京 K7 区项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《立项批复》，《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、部分取得《商品房预售许可证》，部分完成竣工验收，取得《工程竣工验收备案表》。

8、北京通惠家园 C 区、B 区项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，该项目已经取得《立项批复》，《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。C 区已经完成竣工验收并取得《工程竣工验收备案表》，B 区尚未竣工验收。

9、回龙观 F03 东区、F04 东区、F05 区项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，“回龙观 F03 东区项目”已经取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，已经完成竣工验收并取得《工程竣工验收备案表》；

“回龙观 F04 东区项目”已经取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，已经完成竣工验收，取得《工程竣工验收备案表》；

“回龙观 F05 区项目”已经取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》。

10、回龙观 A03 区、A05 区项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日，“回龙观 A03 区、A05 区项目”已经取得《建设用地规划许可证》、《建设工

程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。尚未竣工。

11、幸福三村 C 区项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》。正在进行基础施工。

12、北京西内大街 1#、2#、3#项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《立项批复》, 《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》; “2#、3#项目”已经取得《商品房预售许可证》, 已经完成竣工验收并取得《工程竣工验收备案》; “1#项目”工程竣工, 尚未取得《工程竣工验收备案》。

13、奥运村项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《立项批复》, 《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》, 已完成竣工验收, 取得《工程竣工验收备案表》。

14、奥林匹克国家体育馆项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《立项批复》、土地划拨批文、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》, 已完成竣工验收, 取得《工程竣工验收备案表》。

15、江苏海门市理想城项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《立项批复》, 《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、部分取得《建设工程施工许可证》, 正在进行结构施工。

16、烟台天鸿时代凯旋城项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》, 已完成竣工验收, 取得《工程竣工验收备案》。

17、烟台滨海景区 5 号、6 号楼项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目项目”已经取得《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》, 正在进行结构施工。

18、武汉颐翠苑住宅小区项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经取得《国有土地使用权出让合同》、部分取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、部分取得《建设工程施工许可证》, 正在进行基础施工。

19、孙村组团居住区一期土地开发项目进展情况

截至 2008 年 6 月 30 日, 该项目已经通过招拍挂上市交易。

20、西二旗三元食品华冠污水处理厂改造住宅土地开发项目进展情况

截止 2008 年 6 月 30 日, 该项目取得立项批复、《征地结案表》、《土地一级开发授权批复》、《建设项目规划意见书》, 正在办理土地一级开发验收。

(十五)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于子公司土地中标的公告	中国证券报 C12、上海证券报 D6	2008 年 1 月 4 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于下属公司合作开发项目的公告	中国证券报 D004、上海证券报 D16	2008 年 1 月 11 日	http:// www. sse. com. cn

北京天鸿宝业房地产股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股权变动报告书	中国证券报 B08、上海证券报 D19	2008 年 1 月 15 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2007 年度业绩预增公告	中国证券报 D009、上海证券报 D17	2008 年 1 月 30 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司对外担保公告	中国证券报 D005、上海证券报 D9	2008 年 2 月 5 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第二十六次会议决议公告暨召开 2008 年度第一次临时股东大会的通知	中国证券报 D005、上海证券报 D9	2008 年 2 月 5 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报 D005、上海证券报 D9	2008 年 2 月 5 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2008 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 D008、上海证券报 D9	2008 年 2 月 21 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于公司限售流通股暂缓解禁有关情况的公告	中国证券报 D008、上海证券报 D9	2008 年 2 月 21 日	http:// www. sse. com. cn
北京市天银律师事务所关于北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2008 年第一次临时股东大会的法律意见书	中国证券报 D008、上海证券报 D9	2008 年 2 月 21 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第二十七次会议决议公告暨召开公司 2008 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 C12、上海证券报 D16	2008 年 2 月 22 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司对外投资公告	中国证券报 C12、上海证券报 D16	2008 年 2 月 22 日	http:// www. sse. com. cn

北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届监事会第十四次会议决议公告	中国证券报 C12、上海证券报 D16	2008 年 2 月 22 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于子公司竞得土地的公告	中国证券报 C12、上海证券报 D16	2008 年 2 月 22 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2008 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 D16	2008 年 3 月 13 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告	中国证券报 B08、上海证券报 D35	2008 年 3 月 27 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司收购资产公告	中国证券报 B08、上海证券报 D35	2008 年 3 月 27 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议公告暨召开公司 2007 年度股东大会的通知	上海证券报 22	2008 年 4 月 4 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届监事会第十五次会议决议公告	上海证券报 22	2008 年 4 月 4 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2007 年度报告摘要	上海证券报 21、22	2008 年 4 月 4 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议公告暨召开公司 2007 年度股东大会的通知	中国证券报 C004	2008 年 4 月 5 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届监事会第十五次会议决议公告	中国证券报 C004	2008 年 4 月 5 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2007 年度报告摘要	中国证券报 C003、C004	2008 年 4 月 5 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于股票交易异常波	中国证券报 B08、上海证券报 D24	2008 年 4 月 16 日	http:// www. sse. com. cn

动的公告			
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于变更公司名称及证券简称的公告	中国证券报 A28、上海证券报 D16	2008 年 4 月 24 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第三十次会议决议公告	中国证券报 B16、上海证券报 144	2008 年 4 月 26 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司出售股权公告	中国证券报 B16、上海证券报 144	2008 年 4 月 26 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于 2007 年度股东大会增加提案的通知	中国证券报 B16、上海证券报 144	2008 年 4 月 26 日	http:// www. sse. com. cn
北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2008 年第一季度报告	中国证券报 D030、上海证券报 A25	2008 年 4 月 28 日	http:// www. sse. com. cn
北京首都开发股份有限公司 2007 年年度股东大会决议公告	中国证券报 D005、上海证券报 D9	2008 年 5 月 7 日	http:// www. sse. com. cn
北京首都开发股份有限公司关于子公司土地中标的公告	中国证券报 C12、上海证券报 D17	2008 年 5 月 22 日	http:// www. sse. com. cn
北京首都开发股份有限公司第五届董事会三十一次会议决议公告	中国证券报 C009、上海证券报 33	2008 年 6 月 28 日	http:// www. sse. com. cn
北京首都开发股份有限公司关联交易公告	中国证券报 C009、上海证券报 33	2008 年 6 月 28 日	http:// www. sse. com. cn
北京首都开发股份有限公司对外投资公告	中国证券报 C009、上海证券报 33	2008 年 6 月 28 日	http:// www. sse. com. cn
北京首都开发股份有限公司第五届监事会第十七次会议决议公告	中国证券报 C009、上海证券报 33	2008 年 6 月 28 日	http:// www. sse. com. cn

七、财务会计报告

(一) 审计报告

公司半年度财务报告未经注册会计师审计。

(二) 财务报表

合并资产负债表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币
报告截止日:2008年06月30日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		2,001,352,100.44	3,117,590,551.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		22,960.00	42,374.00
应收账款		50,961,567.68	55,948,239.96
预付款项		494,351,010.86	433,848,151.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利		9,974,857.24	
其他应收款		3,996,620,558.53	2,374,447,301.87
买入返售金融资产			
存货		13,452,809,575.91	13,103,764,598.40
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		300,897,554.24	205,709,761.65
流动资产合计		20,306,990,184.90	19,291,350,978.84
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		170,789,859.30	360,285,306.52
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,293,817,758.45	1,285,926,362.12
投资性房地产		436,518,194.96	452,849,776.00
固定资产		965,236,984.11	987,807,803.67
在建工程		23,757,892.09	12,493,677.29
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		12,528,681.12	12,720,833.67
开发支出			
商誉		18,342,631.04	33,042,631.04
长期待摊费用		25,062,547.68	14,949,366.74
递延所得税资产		311,658,637.32	298,333,528.01
其他非流动资产		54,303,726.82	56,649,767.27
非流动资产合计		3,312,016,912.89	3,515,059,052.33
资产总计		23,619,007,097.79	22,806,410,031.17

流动负债：			
短期借款		2,510,000,000.00	3,392,210,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,194,253,106.74	1,515,505,535.04
预收款项		4,815,552,090.08	4,355,629,766.33
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		68,944,348.91	68,719,862.43
应交税费		213,678,715.58	332,145,823.57
应付利息		1,682,660.32	1,682,660.32
应付股利		79,808,226.92	12,414,681.56
其他应付款		1,809,566,199.11	1,116,274,494.33
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		2,200,000,000.00	3,137,000,000.00
其他流动负债		837,606,228.99	824,664,674.00
流动负债合计		13,731,091,576.65	14,756,247,497.58
非流动负债：			
长期借款		5,933,000,000.00	4,021,000,000.00
应付债券			
长期应付款			2,443,843.89
专项应付款			750,000.00
预计负债			
递延所得税负债		34,968,179.20	82,342,041.01
其他非流动负债		10,054,391.84	10,054,391.84
非流动负债合计		5,978,022,571.04	4,116,590,276.74
负债合计		19,709,114,147.69	18,872,837,774.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		809,800,000.00	809,800,000.00
资本公积		1,453,713,323.25	1,406,595,580.94
减：库存股			
盈余公积		617,593,458.76	617,593,458.76
一般风险准备			
未分配利润		784,180,537.10	778,151,461.64
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,665,287,319.11	3,612,140,501.34
少数股东权益		244,605,630.99	321,431,755.51
所有者权益合计		3,909,892,950.10	3,933,572,256.85
负债和所有者总计		23,619,007,097.79	22,806,410,031.17

法定代表人：刘希模先生 主管会计工作负责人：杨文侃先生 会计机构负责人：王栢新先生

母公司资产负债表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币
报告截止日:2008年06月30日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		85,574,687.49	61,080,729.09
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		11,783,290.11	12,090,620.11
预付款项			
应收利息			
应收股利		184,993,109.55	
其他应收款		2,921,124,034.34	2,595,181,621.57
存货		168,005,894.69	170,700,237.80
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,254,236.41	3,711,748.99
流动资产合计		3,375,735,252.59	2,842,764,957.56
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			
长期股权投资		3,463,250,227.45	3,626,419,438.03
投资性房地产			
固定资产		983,979.59	1,097,018.67
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,363,364.10	1,363,364.10
其他非流动资产		16,877,520.83	19,223,561.28
非流动资产合计		3,482,475,091.97	3,648,103,382.08
资产总计		6,858,210,344.56	6,490,868,339.64
流动负债:			
短期借款		500,000,000.00	642,210,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		7,643,639.43	7,643,639.43
预收款项		22,388,482.94	17,719,824.91
应付职工薪酬		6,980,771.87	4,640,434.53

应交税费		2,698,532.63	2,740,301.81
应付利息		1,682,660.32	1,682,660.32
应付股利		4,735,441.65	8,394,782.40
其他应付款		1,287,565,377.61	777,729,362.73
一年内到期的非流动负债		700,000,000.00	
其他流动负债		10,565,030.67	17,247,235.93
流动负债合计		2,544,259,937.12	1,480,008,242.06
非流动负债：			
长期借款		540,000,000.00	1,242,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		540,000,000.00	1,242,000,000.00
负债合计		3,084,259,937.12	2,722,008,242.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		809,800,000.00	809,800,000.00
资本公积		2,962,798,680.67	2,962,798,680.67
减：库存股			
盈余公积		81,692,649.53	81,692,649.53
未分配利润		-80,340,922.76	-85,431,232.61
所有者权益（或股东权益）合计		3,773,950,407.44	3,768,860,097.58
负债和所有者（或股东权益）合计		6,858,210,344.56	6,490,868,339.64

法定代表人：刘希模先生 主管会计工作负责人：杨文侃先生 会计机构负责人：王栢新先生

合并利润表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,326,416,797.61	13,106,563.50
其中:营业收入		1,326,416,797.61	13,106,563.50
利息收入		0	0
已赚保费		0	0
手续费及佣金收入		0	0
二、营业总成本		1,189,323,633.61	24,057,551.87
其中:营业成本		724,424,223.83	6,736,623.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		107,399,412.21	665,622.87
销售费用		72,933,276.09	2,311,075.42
管理费用		152,144,225.57	13,838,327.65
财务费用		132,463,979.64	3,062,507.14
资产减值损失		-41,483.73	-2,556,604.90
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		98,114,420.00	-962,259.99
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,454,482.26	-1,487,259.99
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		235,207,584.00	-11,913,248.36
加:营业外收入		5,847,890.50	133,666.74
减:营业外支出		2,312,489.36	235,720.94
其中:非流动资产处置净损失			4,915.63
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		238,742,985.14	-12,015,302.56
减:所得税费用		54,964,200.87	-3,288,985.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		183,778,784.27	-8,726,317.43
归属于母公司所有者的净利润		189,865,975.66	-7,370,248.72
少数股东损益		-6,087,191.39	-1,356,068.71
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.23	-0.03
(二)稀释每股收益(元/股)		0.23	-0.03

法定代表人:刘希模先生 主管会计工作负责人:杨文侃先生 会计机构负责人:王栢新先生

母公司利润表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		12,306,318.40	10,570,514.20
减:营业成本		5,640,521.56	5,936,238.24
营业税金及附加		676,711.98	581,378.28
销售费用		579,322.00	1,011,774.49
管理费用		23,361,695.85	7,879,755.05
财务费用		-1,218,196.47	3,502,456.80
资产减值损失			-26,800.00
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		21,823,898.99	-962,259.99
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		21,823,898.99	-1,487,259.99
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		5,090,162.47	-9,276,548.65
加:营业外收入		7,062.39	90,765.74
减:营业外支出			210,689.54
其中:非流动资产处置净损失			4,915.63
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		5,097,224.86	-9,396,472.45
减:所得税费用			-3,024,214.93
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		5,097,224.86	-6,372,257.52

法定代表人:刘希模先生 主管会计工作负责人:杨文侃先生 会计机构负责人:王栎新先生

合并现金流量表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,667,031,672.15	85,095,242.30
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,589,917,368.50	124,445,522.92
经营活动现金流入小计		3,256,949,040.65	209,540,765.22
购买商品、接受劳务支付的现金		1,355,561,537.37	277,561,535.41
客户贷款及垫款净增加额			

存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		81,183,010.20	9,297,925.71
支付的各项税费		320,772,276.39	21,526,617.66
支付其他与经营活动有关的现金		3,242,435,185.70	24,277,089.84
经营活动现金流出小计		4,999,952,009.66	332,663,168.62
经营活动产生的现金流量净额		-1,743,002,969.01	-123,122,403.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			780,000.00
取得投资收益收到的现金		760,000.00	525,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,147.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		440,400.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,207,547.00	1,305,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,054,262.01	639,020.00
投资支付的现金		67,992,803.17	100,000,000.00
质押贷款净增加额			
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		2,017,624.36	6,113.00
投资活动现金流出小计		80,064,689.54	100,645,133.00
投资活动产生的现金流量净额		-78,857,142.54	-99,340,133.00
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		3,507,190,000.00	542,210,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		556,698.22	
筹资活动现金流入小计		3,507,746,698.22	542,210,000.00
偿还债务支付的现金		2,579,290,000.00	305,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		81,162,624.22	56,716,370.50
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		141,297,559.25	3,269,327.00
筹资活动现金流出小计		2,801,750,183.47	364,985,697.50
筹资活动产生的现金流量净额		705,996,514.75	177,224,302.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-374,854.61	
五、现金及现金等价物净增加额		-1,116,238,451.41	-45,238,233.90
加：期初现金及现金等价物余额		3,117,590,551.85	158,895,836.07
六、期末现金及现金等价物余额		2,001,352,100.44	113,657,602.17

法定代表人：刘希模先生 主管会计工作负责人：杨文侃先生 会计机构负责人：王栎新先生

母公司现金流量表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		16,577,744.00	17,418,569.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,195,921,898.48	102,204,266.50
经营活动现金流入小计		1,212,499,642.48	119,622,835.70
购买商品、接受劳务支付的现金		1,896,631.97	9,457,538.96
支付给职工以及为职工支付的现金		7,487,023.45	6,138,688.57
支付的各项税费		3,736,140.96	14,358,597.47
支付其他与经营活动有关的现金		962,604,686.59	167,982,367.32
经营活动现金流出小计		975,724,482.97	197,937,192.32
经营活动产生的现金流量净额		236,775,159.51	-78,314,356.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			780,000.00
取得投资收益收到的现金			525,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			1,305,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			9,180.00
投资支付的现金			100,000,000.00
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			6,113.00
投资活动现金流出小计			100,015,293.00
投资活动产生的现金流量净额			-98,710,293.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			542,210,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			542,210,000.00
偿还债务支付的现金		144,210,000.00	305,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		66,566,201.11	56,716,370.50
支付其他与筹资活动有关的现金		1,505,000.00	3,269,327.00
筹资活动现金流出小计		212,281,201.11	364,985,697.50
筹资活动产生的现金流量净额		-212,281,201.11	177,224,302.50
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		24,493,958.40	199,652.88
加: 期初现金及现金等价物余额		61,080,729.09	58,670,409.84
六、期末现金及现金等价物余额		85,574,687.49	58,870,062.72

法定代表人:刘希模先生 主管会计工作负责人:杨文侃先生 会计机构负责人:王栎新先生

合并所有者权益变动表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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								
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	809,800,000.00	1,406,595,580.94		617,593,458.76		778,151,461.64		321,431,755.51	3,933,572,256.85
加:会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	809,800,000.00	1,406,595,580.94		617,593,458.76		778,151,461.64		321,431,755.51	3,933,572,256.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		47,117,742.31				6,029,075.46		-76,826,124.52	-23,679,306.75
(一)净利润						189,865,975.66		-6,087,191.39	183,778,784.27
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-130,981,606.65				-5,737,551.24			-136,719,157.89
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-174,642,142.20							-174,642,142.20
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		43,660,535.55							43,660,535.55
4.其他						-5,737,551.24			-5,737,551.24
上述(一)和(二)小计		-130,981,606.65				184,128,424.42		-6,087,191.39	47,059,626.38
(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								-70,738,933.13	-70,738,933.13
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-70,738,933.13	-70,738,933.13
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转		178,099,348.96						-1,780,993,48.96	
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		1,780,993,48.96						-1,780,993,48.96	
四、本期末余额	809,800,000.00	1,453,713,323.25		617,593,458.76		7,841,80,537.10		244,605,630.99	3,909,892,950.10

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	259,800,000.00	281,716,195.15		80,074,570.21		123,076,958.74		75,203,537.90	819,871,262.00
加:会计政策变更				-6,100.26		9,297,556.81		3,566,853.51	12,858,310.06
前期差错更正									
二、本年初余额	259,800,000.00	281,716,195.15		80,068,469.95		132,374,515.55		78,770,391.41	832,729,572.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-20,360,248.72		-1,356,068.71	-21,716,317.43
(一) 净利润						-7,370,248.72		-1,356,068.71	-8,726,317.43
(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					-7,370,248.72		-1,356,068.71	-8,726,317.43
（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					-12,990,000.00			-12,990,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-12,990,000.00			-12,990,000.00
4. 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、本期末余额	259,800,000.00	281,716,195.15		80,068,469.95		112,014,266.83	77,414,322.70	811,013,254.63

法定代表人：刘希模先生 主管会计工作负责人：杨文侃先生 会计机构负责人：王栎新先生

母公司所有者权益变动表

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67		81,692,649.53	-85,431,232.62	3,768,860,097.58
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67		81,692,649.53	-85,431,232.62	3,768,860,097.58
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					5,090,309.86	5,090,309.86
(一)净利润					5,097,224.86	5,097,224.86
(二)直接计入所有者权益的利得和损失					-6,915.00	-6,915.00
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					-6,915.00	-6,915.00
上述(一)和(二)小计					5,090,309.86	5,090,309.86
(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、本期末余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67		81,692,649.53	-80,340,922.76	3,773,950,407.44

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	259,800,000	281,716,195.15	0	80,068,469.95	124,946,119.30	746,530,784.40
加:会计政策变更					7,428,396.25	7,428,396.25
前期差错更正						
二、本年初余额	259,800,000.00	281,716,195.15	0	80,068,469.95	132,374,515.55	753,959,180.65
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-19,362,257.52	-19,362,257.52
(一) 净利润					-6,372,257.52	-6,372,257.52
(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					-6,372,257.52	-6,372,257.52
（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					-12,990,000.00	-12,990,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-12,990,000.00	-12,990,000.00
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	259,800,000.00	281,716,195.15	0	80,068,469.95	113,012,258.03	734,596,923.13

法定代表人：刘希模先生 主管会计工作负责人：杨文侃先生 会计机构负责人：王栎新先生

财务报表附注

一、公司基本情况

北京首都开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）成立于 1993 年 12 月 29 日，是经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文件和京体改委字（1993）第 152 号文件批准，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院（以下简称房屋设计院）共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为 6825 万股，出资方式全部为现金出资。

1996 年 12 月 24 日，经北京市人民政府办公厅京政办函〔1996〕145 号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于 1996 年 12 月 31 日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。本公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司，现更名为北京首开天鸿集团公司，以下简称天鸿集团）、北京华澳房产有限公司、房屋设计院、海南宝华实业股份有限公司、深圳金阳投资有限责任公司（原北京市房地产开发经营深圳公司，以下简称深圳金阳）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共 11 家单位。北京华澳房产有限公司已将其持有的股份，转让给美都控股股份有限公司（原海南宝华实业股份有限公司，以下简称美都控股）。北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）已将所持股份转让给北京宝信实业发展公司。北京宝华饭店与房屋设计院将所持有本公司股份转让给流通股。

2001 年 1 月 15 日，本公司在上交所上网定价发行 4000 万 A 股股票，2001 年 3 月 12 日在上海交易所挂牌上市。

2002 年 4 月 25 日，根据公司 2001 年度股东大会审议通过的《股份公司 2001 年度利润分配预案》，以 10,825 万股为基数，每 10 股送 6 股股票股利，每股面值 1 元，共分配 6,495 万元。

2006 年 1 月 19 日，根据公司股东大会通过的公司股权分置改革方案，公司流通股股东每 10 股获得股票 3 股。

2006 年 6 月 14 日，根据公司 2005 年度股东大会审议通过的《股份公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以 17,320 万股为基数，每 10 股转增 5 股，每股面值 1 元，共分配 8,660 万元。

2007 年 3 月 27 日，根据本公司召开的第五届董事会第十三次会议审议通过的《股份公司 2007 年 1-6 月利润分配预案》，按当年净利润的 10%提取法定盈余公积金，以年末总股本 25,980.00 万股为基数，每 10 股派发现金股利 0.5 元(含税)，共分配现金股利 1,299.00 万元。

2007 年 6 月 11 日，本公司召开的第五届董事会第十五次会议决议通过关于公司向实际控制人北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称首开集团)发行股票购买资产的议案：向首开集团定向发行数量不超过 55000 万股(含 55000 万股)人民币普通股(A 股)，收购首开集团持有的 16 家下属股权，发行价格不低于 10.44 元/股。按照议案发行后，本公司总股本 80,980 万股。

2007 年 8 月 18 日，本公司召开的第五届董事会第十九次会议，对第十五次会议议案进行了调整，调整后拟向首开集团发行股票收购其直接持有的 12 家公司股权，发行价格确定为每股 10.80 元。

根据公司 2007 年第二次临时股东大会决议，并经过 2007 年 12 月 27 日中国证券监督管理委员会下发的证监公司字[2007]229 号《关于核准北京首都开发股份有限公司向北京首都开发控股(集团)有限公司发行新股购买资产的批复》，公司非公开发行股票 55,000 万股，发行后的股本总额为 80,980 万股，变更后的注册资本为人民币 80,980 万元，业经北京京都会计师事务所有限公司京都验字(2007)第 075 号验资报告予以验证，并于 2007 年 12 月 29 日办理了企业法人营业执照变更手续。

公司经营范围：房地产开发、商品房销售、房屋租赁、建筑工程咨询、内外装饰装璜、技术开发、技术服务、销售自行开发的产品、购销建筑材料、机械电器设备(汽车除外)、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品、经贸信息咨询、劳务服务；注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年颁布的企业会计准则、应用指南和其他相关规定编制。

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、公司主要会计政策、会计估计

1. 会计期间

本公司采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计期间。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 会计计量属性

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

本公司报告期内不存在计量属性发生变化的报表项目。

4. 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币折算

(1) 外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

期末，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目反映。

6. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- A. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- B. 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：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、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。交易性金融资产包括为了

在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

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、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(5) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

7. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，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账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下各项组合计提坏账准备的比例，据此计算当期应计提的坏账准备。

<u>账龄</u>	<u>计提比例 (%)</u>
一年以内	0
一到二年	10
二到三年	30
三年以上	50

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存设备、低值易耗品、开发成本、开发产品、临时出租开发产品等。

(2) 存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货按实际成本计价。低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

临时出租开发产品按直线法摊销，摊销年限 40-50 年。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资的初始计量

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 长期股权投资的后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司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，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

10. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并采用成本模式进行后续计量。

<u>投资性房地产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>残值率(%)</u>	<u>年折旧率(%)</u>
房屋及建筑物	20-50 年	3-10	1.80-4.85

11. 固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

<u>固定资产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>残值率(%)</u>	<u>年折旧率(%)</u>
房屋及建筑物	20-50 年	3-10	1.80-4.85
机器设备	10 年	3-10	9.00-9.70
运输设备	5-6 年	3-10	15.00-19.40
其他设备	5-10 年	3-10	9.00-19.40

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

12. 在建工程

本公司在建工程包括建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。

本公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值。

13. 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

14. 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

15. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建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；

B. 借款费用已经发生；

C. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司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，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

16. 资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的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，每年都进行减值测试。

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

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

17. 长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

18. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A. 该义务是本公司承担的现时义务；
- B. 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C. 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 股份支付

(1) 股份支付的种类：本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法：本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据：等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

20. 收入的确认原则

(1) 销售商品：对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，公司确认商品销售收入的实现。收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务:对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,本公司在期末按完工百分比法确认收入。

(3) 让渡资产使用权:与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时,本公司确认收入。

(4) 建造合同:期末,建造合同的结果能够可靠地估计的,本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计,则区别情况处理:如合同成本能够收回的,则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认,合同成本在其发生的当期作为费用;如合同成本不可能收回的,则在发生时作为费用,不确认收入。

21. 租赁

本公司将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确认为融资租赁,除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日,本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。

经营租赁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。

22. 职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等,在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后1年以上到期的,如果折现的影响金额重大,则以其现值列示。

23. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外,均作为所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产,按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24. 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额），与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对购买方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，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

25. 合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母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。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

五、会计政策、会计估计变更

本公司不存在会计政策、会计估计变更。

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>法定税率(%)</u>
营业税	应税收入	5

城市维护建设税	应纳流转税额	7 或 5
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率

七、企业合并及合并财务报表

1. 截至 2008 年 6 月 30 日止，本公司子公司概况

(1) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：万元）

公司名称	简称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司投资额	本公司持股比例(%)		本公司表决权比例
							直接持股	间接持股	
北京城市开发集团有限责任公司	城开集团	北京	有限责任	50,000.00	房地产开发	217,452.53	100.00	-	100.00
烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台天鸿	烟台	有限责任	3,000.00	房地产开发	10,818.28	90.00	-	90.00
北京颐安房地产股份有限公司	颐安股份	北京	股份公司	15,510.51	房地产开发	10,773.15	67.65	8.00	75.65
三亚天鸿度假村	三亚度假村	三亚	有限责任	3,650.00	酒店	1,949.45	95.89	-	95.89
北京宝辰饭店有限公司	宝辰饭店	北京	有限责任	1,274.00	饭店	405.87	80.00	-	80.00
北京燕华置业有限公司	燕华置业	北京	有限责任	10,400.00	房地产开发	17,018.04	75.00	-	80.00
京华房产有限公司	京华房产	北京	有限责任	2,000.00	房地产开发	21,283.53	70.00	-	80.00
北京联宝房地产有限责任公司	联宝房地产	北京	有限责任	9,971.18	房地产开发	8,479.88	30.00	45.00	80.00

同一控制的实际控制人为首开集团。

(2) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：万元）

公司名称	简称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司投资额	本公司持股比例(%)		本公司表决权比例(%)
							直接持股	间接持股	
海门融辉置业有限公司	海门融辉	海门	有限责任	5,000.00	房地产开发	11,575.55	90.00	--	90.00
北京耀辉置业有限公司	耀辉置业	北京	有限责任	5,000.00	房地产开发	3,100.00	62.00	--	62.00
天津华升房地产发展有限公司	天津华升	天津	有限责任	5,000.00	房地产开发	3,308.98	70.00	--	70.00

(3) 通过其他方式取得的子公司（单位：万元）

公司名称	简称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司投资额	本公司持股比例		本公司表决权比例
							直接持股	间接持股	
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	天鸿嘉诚	北京市	有限责任	3,000.00	房地产开发	1,530.00	51.00	--	51.00

北京澜桥国际健身俱乐部有限责任公司	澜桥国际	北京市	有限责任	50.00	会所经营	40.00	80.00	--	80.00
北京首开天成房地产开发有限公司	首开天成	北京市	有限责任	10,000.00	房地产开发	10,000.00	60.00	40.00	100.00

2. 不存在拥有其半数或半数以下表决权而纳入合并报表范围的子公司

3. 拥有半数以上表决权而未纳入合并报表范围的子公司

公司名称	表决权比例 (%)	未纳入合并报表原因
京澳有限公司 (以下简称京澳公司)	90.00	进入破产清算程序
澜桥国际	80.00	进入破产清算程序

八、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2008. 6. 30	2007. 12. 31
现金	1, 216, 508. 63	765, 121. 96
银行存款	1, 994, 634, 601. 81	3, 104, 864, 669. 08
其他货币资金	5, 500, 990. 00	11, 960, 760. 81
	<u>2, 001, 352, 100. 44</u>	<u>3, 117, 590, 551. 85</u>

说明:

(1) 其他货币资金期末余额包括:

A. 保函保证金及个人购房贷款保证金 5, 500, 990 元;

(2) 外币如下:

币种	2008. 6. 30			2007. 12. 31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
美元	4, 376. 00	6. 8591	30, 015. 42	2, 516, 694. 65	7. 3046	18, 383, 447. 74
港币	25, 409. 86	0. 87917	22, 339. 59	433, 283. 35	0. 9364	405, 726. 53
新加坡币	1, 046. 38	5. 104	5, 340. 72	1, 046. 38	5. 0518	5, 286. 10
			<u>57, 695. 73</u>			<u>18, 794, 460. 37</u>

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：

	<u>金额</u>
2008 年 6 月 30 日货币资金	2,001,352,100.44
减：使用受到限制的存款	
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
2008 年 6 月 30 日现金及现金等价物余额	2,001,352,100.44
减：2007 年 12 月 31 日现金及现金等价物余额	3,117,590,551.85
现金及现金等价物净增加额	-1,116,238,451.41

2. 应收票据

<u>种类</u>	<u>2008.6.30</u>	<u>2007.12.31</u>
银行承兑汇票	22,960.00	42,374.00

3. 应收账款

(1) 合并

A. 按风险分类

<u>类别</u>	<u>2008.6.30</u>			<u>2007.12.31</u>		
	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>
其他不重大应收账款	59,553,019.07	100.00	8,591,451.39	64,827,501.74	100.00	8,879,261.78

本公司单项金额重大的标准为 4,000 万元。

B. 按账龄分类

<u>账龄</u>	<u>2008.6.30</u>			<u>2007.12.31</u>		
	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>
一年以内	38,326,119.17	64.36	--	43,018,884.44	66.36	--
一至二年	5,748,762.47	9.65	1,092,310.59	3,760,533.12	5.80	376,695.91
二至三年	279,544.60	0.47	136,576.47	2,602,781.44	4.01	780,834.43
三年以上	<u>15,198,592.83</u>	<u>25.52</u>	<u>7,362,564.33</u>	<u>15,445,302.74</u>	<u>23.83</u>	<u>7,721,731.44</u>
	<u>59,553,019.07</u>	<u>100.00</u>	<u>8,591,451.39</u>	<u>64,827,501.74</u>	<u>100.00</u>	<u>8,879,261.78</u>

C. 坏账准备

<u>2008.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>转回</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.6.30</u>
			<u>转销</u>	
8,879,261.78			287,810.39	8,591,451.39

D. 无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

E. 欠款金额前五名的情况

截至 2008 年 6 月 30 日止，本公司应收账款欠款金额前五名合计 15,929,402.26 元，占应收账款总额比例 31.3%，欠款年限为一至三年。

(2) 母公司

A. 按风险分类

类别	2008. 6. 30			2007. 12. 31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
其他不重大应收账款	12,363,644.17	100.00	580,354.06	12,670,974.17	100.00	580,354.06

B. 按账龄分类

账龄	2008. 6. 30			2007. 12. 31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
一年以内	11,097,548.59	89.76		11,404,878.59	90.01	-
一至二年				--	--	-
二至三年	263,469.00	2.13	79,040.70	263,469.00	2.08	79,040.70
三年以上	<u>1,002,626.58</u>	<u>8.11</u>	<u>501,313.36</u>	<u>1,002,626.58</u>	<u>7.91</u>	<u>501,313.36</u>
	<u>12,363,644.17</u>	<u>100.00</u>	<u>580,354.06</u>	<u>12,670,974.17</u>	<u>100.00</u>	<u>580,354.06</u>

C. 坏账准备

2008. 01. 01	本期增加	本期减少	2008. 6. 30
		转回	
		转销	
580,354.06	--	--	580,354.06

D. 无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

E. 欠款金额前五名的情况

截至 2008 年 6 月 30 日止，本公司应收账款欠款金额前五名合计 6,047,729.00 元，占应收账款总额比例 48.91%，欠款年限为一年以内。

5. 预付账款

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2008. 6. 30		2007. 12. 31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	90,641,851.68	18.34	48,181,626.12	11.11
一至二年	57,555,926.69	11.64	43,972,258.24	10.14
二至三年	151,353,990.50	30.62	152,401,893.50	35.13
三年以上	<u>194,799,241.99</u>	<u>39.40</u>	<u>189,292,373.25</u>	<u>43.62</u>
	<u>494,351,010.86</u>	<u>100.00</u>	<u>433,848,151.11</u>	<u>100.00</u>

说明:

(1) 账龄超过 1 年的预付账款 403,709,159.18 元, 主要为项目公司预付的征地拆迁费及建安工程款。

(2) 无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况

6. 其他应收款

(1) 合并

A. 按风险分类

类别	2008. 6. 30			2007. 12. 31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的其他应 收款	<u>3,956,787,340.87</u>	94.57	<u>147,938,419.86</u>	2,365,143,164.30	92.21	147,938,419.86
其他不重大其他应收款	<u>227,048,072.13</u>	<u>5.43</u>	<u>39,276,434.61</u>	<u>199,794,056.38</u>	<u>7.79</u>	<u>42,551,498.95</u>
	<u>4,183,835,413.00</u>	<u>100.00</u>	<u>187,214,854.47</u>	<u>2,564,937,220.68</u>	<u>100.00</u>	<u>190,489,918.81</u>

本公司单项金额重大的标准为 4,000 万元。

金额较大的其他应收款项, 相应计提的坏账准备及款项性质如下:

单位名称	金额	坏账准备	款项性质
北京惠明置业有限公司 (以下简称惠明置业)	1,132,570,603.75	--	往来款
天津海景实业公司 (以下简称天津海景)	183,894,369.48	5,428,966.35	往来款
北京东银燕华置业有限公司	60,956,973.49	30,475,828.75	往来款
北京天鸿有限公司 (以下简称天鸿有限)	207,527,846.30	18,708,325.57	往来款
苏州国土局保证金	1,013,740,000.00	--	投标保证金

小屯馨城保证金	100,000,000.00	--	投标保证金
扬州项目保证金	96,271,560.00		
北京天鸿安信房地产开发有限公司（以下简称天鸿安信）	81,000,000.00	35,500,000.00	往来款
海门锦源国际俱乐部	389,000,000.00		
京澳公司	57,825,299.19	57,825,299.19	往来款
北京黄村企业管理公司	81,000,000.00	--	往来款
大兴黄村镇政府	50,226,114.75		
北京东银联华投资有限公司	40,000,000.00	--	往来款
重庆置业有限公司	362,774,573.91		
武汉世安博建公司	40,000,000.00		
扬州正兴城市开发有限公司	60,000,000.00		
	<u>3,956,787,340.87</u>	<u>147,938,419.86</u>	

对单项金额重大的其他应收款，本公司单独进行减值测试，对京澳公司的应收款 57,825,299.19 元由于该单位进入破产清算程序全额计提坏账准备，其他应收款项按照账龄分析法来计提坏账准。

B. 按账龄分类

账龄	2008.6.30			2007.12.31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
一年以	3,406,701,763.48	81.43		1,940,103,594.86	75.64	--
一至二	103,546,636.89	2.47	8,779,032.30	297,659,881.67	11.60	25,230,180.62
二至三	296,710,274.05	7.09	28,587,474.82	58,450,012.77	2.28	13,026,267.62
三年以	<u>376,876,738.58</u>	<u>9.01</u>	<u>149,848,347.35</u>	<u>268,723,731.38</u>	<u>10.48</u>	<u>152,233,470.57</u>
	<u>4,183,835,413.00</u>	<u>100.00</u>	<u>187,214,854.47</u>	<u>2,564,937,220.68</u>	<u>100.00</u>	<u>190,489,918.81</u>

C. 坏账准备

2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
		转回*	
		转销	
<u>190,489,918.81</u>		<u>3,275,064.34</u>	<u>187,214,854.47</u>

*坏账准备转回的主要原因系本年收回应收款所致。

D. 无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

E. 欠款金额前五名的情况

截至 2008 年 6 月 30 日止, 本公司其他应收款欠款金额前五名合计 3, 105, 613, 023. 96 元, 占其他应收款总额比例 72. 19%, 欠款年限为一至三年。

(2) 母公司

A. 按风险分类

类别	2008. 6. 30			2007. 12. 31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	2, 914, 010, 500. 2	98. 31	40, 928, 966. 35	2, 575, 235, 834. 29	97. 61	40, 928, 966. 35
其他不重大的其他应收款	<u>50, 151, 644. 41</u>	<u>1. 69</u>	<u>2, 109, 143. 92</u>	<u>62, 983, 897. 55</u>	<u>2. 39</u>	<u>2, 109, 143. 92</u>
	<u>2, 964, 162, 144. 61</u>	<u>100. 00</u>	<u>43, 038, 110. 27</u>	<u>2, 638, 219, 731. 84</u>	<u>100. 00</u>	<u>43, 038, 110. 27</u>

说明: 金额较大的其他应收款项, 相应计提的坏账准备及款项性质如下:

单位名称	金额	坏账准备	款项性质
耀辉置业	1, 093, 230, 591. 49	--	往来款
首开天成	557, 194, 320. 92	--	往来款
天津海景	183, 894, 369. 48	5, 428, 966. 35	往来款
燕华置业	108, 426, 997. 24	--	往来款
烟台天鸿	119, 440, 492. 97	--	往来款
海门融辉	561, 938, 732. 73	--	往来款
颐安股份	122, 125, 001. 66	--	往来款
天鸿安信	81, 000, 000. 00	35, 500, 000. 00	往来款
天津华升	<u>86, 759, 993. 71</u>	<u>--</u>	往来款
	<u>2, 914, 010, 500. 2</u>	<u>40, 928, 966. 35</u>	

对单项金额重大的其他应收款, 本公司单独进行减值测试, 其他应收款项按照账龄分析法来计提坏账准。

B. 按账龄分类

账龄	2008. 6. 30			2007. 12. 31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	2, 828, 872, 481. 11	95. 44		1, 829, 304, 427. 86	69. 34	--
一至二年	54, 289, 663. 50	1. 83	5, 444, 154. 41	700, 750, 138. 69	26. 56	5, 444, 154. 41
二至三年	25, 000, 000. 00	0. 84	9, 519, 103. 77	51, 327, 282. 12	1. 95	9, 519, 103. 77
三年以上	<u>56, 000, 000. 00</u>	<u>1. 89</u>	<u>28, 074, 852. 09</u>	<u>56, 837, 883. 17</u>	<u>2. 15</u>	<u>28, 074, 852. 09</u>
	<u>2, 964, 162, 144. 61</u>	<u>100. 00</u>	<u>43, 038, 110. 27</u>	<u>2, 638, 219, 731. 84</u>	<u>100. 00</u>	<u>43, 038, 110. 27</u>

说明：首开集团转入本公司对天鸿安信的应收款 8,100 万元，本公司按连续账龄计算，其中：2-3 年为 2,500 万元，三年以上为 5,600 万元。

C. 坏账准备

<u>2008.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>转回</u>	<u>本期减少</u> <u>转销</u>	<u>2008.6.30</u>
43,038,110.27				43,038,110.27

D. 无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

E. 欠款金额前五名的情况

截至 2008 年 6 月 30 日止，本公司其他应收款欠款金额前五名合计 2,518,383,016.28 元，占其他应收款总额比例 84.96%，欠款年限为一至三年。

7. 存货

(1) 存货分项目列示

<u>项目</u>	<u>2008.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.6.30</u>
开发成本	8,638,058,963.11	1,948,963,694.56	1,251,452,714.47	9,335,569,943.20
开发产品	4,308,258,403.26	141,306,050.13	491,225,410.24	3,958,339,043.15
短期出租开发产品	100,058,522.52		635,491.91	99,423,030.61
原材料	2,071,242.01	2,167,722.78		4,238,964.79
在途物资	53,958,459.33	7,823,797.33	7,901,678.67	53,880,577.99
库存商品	1,358,016.17			1,358,016.17
低值易耗品	992.00		992.00	
	<u>13,103,764,598.40</u>	<u>2,100,261,264.80</u>	<u>1,751,216,287.29</u>	<u>13,452,809,575.91</u>

(2) 开发成本

<u>项目名称</u>	<u>开工时间</u>	<u>预计竣工时</u>	<u>预计总投资</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2008.06.30</u>
耀辉国际城	2006 年	2009 年	34.04 亿	891,310,279.23	1,061,011,777.91
回龙观 G 区	2004 年	2010 年	21.71 亿	69,291,966.75	258,842,616.09
凯旋城滨海广场（二期）	2004 年	2007 年	10.09 亿	—	187,090,388.86
单店住宅小区二期	2008 年	2010 年	35.90 亿	790,953,776.21	996,140,845.17
万德花园二期	2008 年	2012 年	5.09 亿	111,790,718.36	113,364,980.12
53 号地项目（二期）	2006 年	2008 年	6.48 亿	175,717,879.90	
理想城	2007 年	2009 年	7.65 亿	227,490,388.01	290,845,898.16
桃园(C 地)	2008 年	2010 年	7.60 亿	70,434,132.60	92,197,726.26
回龙观七期	2006 年	2009 年	18.33 亿	568,523,520.89	639,802,565.39
回龙观商业用地	2007 年	2011 年	18.40 亿	195,996,231.70	205,013,635.64
古一区 31#楼 1-6 层改造	2006 年	2007 年	280 万		

通惠家园 B 区	2006 年	2008 年	9.42 亿	281,667,316.58	328,569,618.5
四元桥建材超市大市政工	2007 年	2008 年	1.04 亿	10,607,886.51	13,153,014.51
幸福二村	2004 年	2007 年	13.25 亿	884,463,529.67	745,880,341.77
幸福三村	2007 年	2010 年	14.69 亿	629,139,712.02	705,383,758.42
望京市政	1993 年	2010 年	15.00 亿	62,533,697.68	65,607,296.75
望京 K7 区	2006 年	2011 年	13.6 亿	422,523,754.30	543,095,242.39
望京 A1 区 C 组团	2007 年	2009 年	12.3 亿	466,579,753.73	549,611,990.99
常营乡	2007 年	2010 年	8.8 亿	327,964,475.50	343,672,908.50
时代紫芳(方庄二期)	2004 年	2009 年	40.63 亿	573,035,879.55	594,540,304.86
大兴榆垓 38 号地	2006 年	2008 年	4.23 亿	76,341,542.00	76,351,542.00
单店等项目	2007 年	2008 年	4.70 亿	23,876,787.17	101,120,640.16
孙村组团项目	2007 年	--	2.79 亿	133,151,608.40	--
重庆江北农场	2007 年	2010 年	22.89 亿	411,434,929.00	--
西八里庄南区	未开工	--	--	99,861,888.11	104,969,840.63
颐翠苑二期	2007 年	--	--	27,055,299.81	35,570,343.62
回龙观 2F06 土地	--	--	--	479,700,630.00	482,676,910.00
南闸 2-2#土地	--	--	3.58 亿	1,545,690.82	7,545,690.82
南闸 3-2 号土地	--	--	2.79 亿		6,000,000.00
南闸 3-1 号土地	--	--	0.59 亿	140,970.00	151,020.00
佟麟阁 4-1 号土地	--	--	3.56 亿	71,198,010.05	--
佟麟阁实验二小	--	--	--	7,317,499.96	21,712,566.16
佟麟阁 4-2 号土地	--	--	6.70 亿	538,029,126.01	406,627,972.11
佟麟阁 8-1 号土地	--	--	--	253,910.00	253,910.00
佟麟阁 8-2 号土地					6,550,000.00
三峡大厦土地	--	--	1.53 亿	--	
山东文登土地	--	--	800 万	8,000,000.00	8,000,000.00
小屯项目	2008 年				150,756,992.55
望京 D5 体育公园					8,000,000.00
望京 K7 区					17,229,983.73
望京 B15 区					152,792,027.00
208 地块					10,149,122.00
其他	--	--	--	126,172.59	5,286,472.13
				8,638,058,963.11	9,335,569,943.20

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
回龙观 G 区	2007 年	1,248,905,670.61			1,248,905,670.61
宝岛花园别墅	2005 年	47,352,402.82		4,533,764.66	42,818,638.16
燕华苑	1997 年	44,933,153.03		1,844,611.32	43,088,541.71

西三旗 3 号	2007 年	2,171,015.78		2,171,015.78	
凯旋城滨海广场（一期）	2007 年	376,516,035.46			376,516,035.46
曙光花园一期	2002 年	6,772,757.26		53,123.10	6,719,634.16
曙光花园二期	2003 年	49,816,883.80		1,645,709.99	48,171,173.81
新洲商务大厦	2001 年	11,211,069.16		960,156.11	10,250,913.05
幸福二村	2007 年		130,279,270.4	128,434,065.9	1,845,204.50
回龙观 D5、D6 区	2002 年	2,841,005.07			2,841,005.07
西内大街 1 号楼	2007 年	322,439,627.17			322,439,627.17
回龙观七期 FD3	2007 年	52,595,389.88		52,595,389.88	
雅安公寓	2005 年	7,458,768.65		4,740,101.37	2,718,667.28
建内 101 及底商	2006 年	66,072,419.62			66,072,419.62
建内拆迁	--	17,211,015.78			17,211,015.78
三峡大厦	2007 年	52,768,889.06			52,768,889.06
建内二期	2005 年	3,154,059.13			3,154,059.13
望京 B25 区 306#	2004 年	61,328,382.81		2,829,878.29	58,498,504.52
芳城园一区 1#	1999 年	733,797.27		733,797.27	
龙珠公寓	1994 年	1,174,212.70		1,174,212.70	
金都公寓	1994 年	347,186.81		347,186.81	
古一区 31#楼	2002 年	894,614.00		894,614.00	
通惠家园 E 区	2003 年	6,372,331.96			6,372,331.96
通惠家园 D 区	2004 年	31,180,198.30		671,209.81	30,508,988.49
通惠家园 C 区	2007 年	79,598,140.26		6,242,778.85	73,355,361.41
雅宝公寓	--	23,101,890.90			23,101,890.90
深房大厦	--	6,199,398.27			6,199,398.27
华宝大厦	--	198,628,046.50			198,628,046.50
工体综合楼	--	46,862,084.97	4000.00		46,866,084.97
望京 A5 区-1	1998 年	63,687,542.79			63,687,542.79
望京 A1 区 AB 组团	2006 年	64,184,084.48	5,206,039.61	3,878,226.73	65,511,897.36
望京 K5 区二期	2004 年	129,199,433.82		1,038,633.50	128,160,800.32
星三区 31 号	2000 年	503,670.86			503,670.86
时代芳群	2003 年	9,430,809.13		4,753,824.21	4,676,984.92
古二区	2000 年	35,081,967.21		1,428,853.87	33,653,113.34
望京 A5 区-2	1999 年	1,350,508.34			1,350,508.34
时代紫芳	2004 年	341,694,689.45		134,723,929.35	206,970,760.10
时代庐峰	2005 年	22,363,881.47			22,363,881.47
时代绿荫	2006 年	3,387,460.23		2,782,268.43	605,191.80
时代龙和	2007 年	118,923,598.39		4,293,273.92	114,630,324.47
深圳安柏丽晶园项目	2003 年	20,800,837.98			20,800,837.98
望京 A5 区-3	1994 年	85,983,843.58			85,983,843.58

望京 K5-3 期	2007 年	339,805.00	521,337.00		861,142.00
望京 K3 区	1995 年	131,891,270.14		64,497,165.66	67,394,104.48
望京 A4 区	2001 年	90,217,529.51		270,075.90	89,947,453.61
望京 D5 区	2000 年	56,261,139.94			56,261,139.94
望京 B17-B19 区商业	2005 年	343,525,519.47	5,295,403.12	63,687,542.83	285,133,379.76
花家地小区	1994 年	15,833,435.19			15,833,435.19
其他	--	<u>4,956,929.25</u>			<u>4,956,929.25</u>
合计		<u>4,308,258,403.26</u>	<u>141,306,050.13</u>	<u>491,225,410.24</u>	<u>3,958,339,043.15</u>

8. 其他流动资产

项目	<u>2008.6.30</u>	<u>2007.12.31</u>
预交税费	295,217,740.88	204,137,359.03
预付保险费、维护费、修缮费等	808,692.87	1,218,328.07
其他	<u>4,871,120.49</u>	<u>354,074.55</u>
	<u>300,897,554.24</u>	<u>205,709,761.65</u>

9. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分项目列示

项目	<u>2008.6.30</u>	<u>2007.12.31</u>
可供出售权益工具	170,789,859.30	360,285,306.52

说明：可供出售权益工具减少的主要原因为公允价值变动。

10. 长期股权投资

(1) 合并

项目	<u>2008.01.01</u>	本期增加	本期减少	<u>2008.6.30</u>
对合营企业投资	502,961,219.06	20,856,082.49	9,974,857.26	513,842,444.29
对联营企业投资	663,607,112.96		2,989,828.90	660,617,284.06
对其他企业投资	<u>170,223,130.10</u>		1,985,500.00	<u>168,237,630.10</u>
合计	<u>1,336,791,462.12</u>	<u>20,856,082.49</u>	<u>14,950,186.16</u>	<u>1,342,697,358.45</u>
长期投资减值准备	50,865,100.00		1,985,500.00	48,879,600.00
	<u>1,285,926,362.12</u>	<u>20,856,082.49</u>	<u>12,964,686.16</u>	<u>1,293,817,758.45</u>

A. 对合营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持 本公司在被投资单		期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
			股比例(%)	位表决权比例(%)			
惠明置业	北京市	房地产开发	50.00	50.00			
天津海景	天津市	房地产开发	50.00	50.00	529,224,424.265	475,729,321.00	35,442,548.92
北京中关村农林科技园建设 有限责任公司(以下简称 中关村科技园)	北京市	房地产开发	50.00	50.00		--	-112,105.56
北京发展大厦有限公司 (以下简称发展大厦)	北京市	写字楼租赁	50.00	50.00	358,536,938.99	46,379,712.06	8,317,354.62

B. 对联营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持 本公司在被投资		期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
			股比例%	单位表决权比例%			
国奥投资发展有限公司(以下简 称国奥投资)	北京市	房地产开发	46.00	46.00			-4,217,739.61
北京方庄物业管理有限责任公司 (以下简称方庄物业)	北京市	物业管理	36.00	36.00			
北京鸿云投资有限公司(以下简 称鸿云投资)	北京市	房地产开发	33.00	33.00			
东银燕华	北京市	房地产开发	40.00	40.00			
北京宝嘉恒房地产开发经营有限 责任公司(以下简称宝嘉恒)	北京市	房地产开发	30.00	30.00			
天鸿安信	北京市	房地产开发	20.00	20.00			

C. 对其他企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持 本公司在被投资		期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
			股比例%	单位表决权比例%			
北京科技园建设(集团)股份有限 公司(以下简称北科建)	北京	房地产开发	7.69	7.69			
南方证券有限公司	深圳	证券	--	--			
交通银行	北京	金融	1.07	1.07			
天鸿有限	北京	房地产开发	5.00	--			
北京天鸿宝威土地开发有限责任 公司(以下简称天鸿宝威)	北京	房地产开发	--	--			
北京宝汇房地产开发有限责任公 司(以下简称北京宝汇)	北京	房地产开发	20.00	20.00			

D. 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
北科建	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00
南方证券有限公司	48,879,600.00	48,879,600.00			48,879,600.00
天鸿有限	15,858,030.10	15,858,030.10			15,858,030.10
天鸿宝威	1,500,000.00	1,500,000.00			1,500,000.00
北京宝汇	2,000,000.00	2,000,000.00			2,000,000.00
瑞煊房地产	1,708,000.00	1,708,000.00		1,708,000.00	--
瑞欣房地产	277,500.00	277,500.00		277,500.00	--
		<u>170,223,130.10</u>		<u>1,985,500.00</u>	<u>168,237,630.10</u>

E. 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.01.01	本期增加		本期减少		2008.6.30
			投资成本增加	权益增加	投资成本减少	本期分回利润	
惠明置业	50,000,000.00	-35,752,243.62		-967,816.51			-36,720,060.13
国奥投资	589,670,000.00	633,038,484.43		-1,940,160.24			631,098,324.19
方庄物业	3,960,000.00	5,708,502.48		-887,321.67			4,821,180.81
鸿云投资	9,893,400.00	9,223,184.73		-162,347.01			9,060,837.72
东银燕华	12,000,000.00	10,583,795.06					10,583,795.06
宝嘉恒	3,000,000.00	3,026,886.26					3,026,886.26
天津海景	200,000,000.00	227,206,045.88		17,721,274.46			244,927,320.34
发展大厦	279,000,566.80	279,000,566.80		4,158,677.31		9,974,857.23	273,184,386.86
中关村科技园	32,506,850.00	32,506,850.00		-56,052.78			32,450,797.220
天鸿安信	2,026,260.00	<u>2,026,260.00</u>					<u>2,026,260.00</u>
		<u>1,166,568,332.02</u>		<u>17,866,253.56</u>	<u>0.00</u>	<u>9,974,857.23</u>	<u>1,174,459,728.35</u>

F. 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
南方证券有限公司	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00
瑞煊房地产	1,708,000.00		1,708,000.00	--
瑞欣房地产	277,500.00		277,500.00	--
	50,865,100.00	--	1,985,500.00	48,879,600.00

说明：

A. 本公司对燕华置业、京华房产、联宝房地产的持股比例分别为 75%、70%、70%，表决权比例均为 80%，持股比例和表决权比例的差异主要原因为上述子公司为外商投资企业，其最高权利机构为董事会，本公司董事会成员占比均为 80%。

(2) 母公司

项目	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
对子公司投资	3,079,552,829.09		175,018,252.3	2,904,134,576.77
对合营企业投资	538,713,462.68	21,823,898.99	9,974,857.23	550,562,504.42
对联营企业投资	5,053,146.26			5,053,146.26
对其他企业投资	3,500,000.00			3,500,000.00
	<u>3,626,819,438.03</u>	<u>21,823,898.99</u>	<u>184,993,109.53</u>	<u>3,463,650,227.45</u>
长期投资减值准备	400,000.00		400,000.00	-
	<u>3,626,419,438.03</u>	<u>21,823,898.99</u>	<u>184,593,109.53</u>	<u>3,463,650,227.45</u>

A. 对子公司投资

名称	净资产总额	营业收入	净利润
城开集团	2,298,203,623.70	1,233,476,372.77	169,298,489.72
海门融辉	125,499,601.85		-1,451,939.02
烟台天鸿	125,499,601.85		-3,398,695.28
颐安股份	134,587,589.72	6,983,957.64	-4,933,849.15
三亚度假村	20,169,309.09	5,123,093.64	-160,765.92
宝辰饭店	4,991,656.12	26,786,408.80	-81,665.93
燕华置业	152,240,355.85	13,595,603.64	-3,262,671.96
京华房产	91,641,598.78	23,493,433.97	-4,688,341.08
联宝房地产	127,747,045.89	4,656,632.72	1,292,008.12
首开天成	66,994,078.75		-2,413,908.49
耀辉置业	-2,782,297.67		-4,671,157.84
天津华升	35,757,979.69	-5,023.97	-1,216,691.37
天鸿嘉诚	18,765,473.69		-539,576.44

B. 对合营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股	本公司在被投资单位	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
			比例(%)	表决权比例(%)			
天津海景	天津市	房地产开发	50.00	50.00	454,412,091.75	125,266,999.00	-37,227,865.13

中关村科技园	北京市	房地产开发	50.00	50.00			-1,206,410.56
发展大厦	北京市	房地产开发	50.00	50.00	358,536,938.99	92,050,137.79	14,006,111.75

C. 对联营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持 股比例%	本公司在被投资 单位表决权比例%	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
宝嘉恒	北京市	房地产开发	30.00	30.00			
天鸿安信	北京市	房地产开发	20.00	20.00			

D. 对其他企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持 股比例%	本公司在被投资单 位表决权比例%	期末净资产总 额	本期营业收入总 额	本期净利润
天鸿宝威	北京	房地产开发	15.00	15.00			
北京宝汇	北京	房地产开发	20.00	20.00			

E. 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始金额	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
耀辉置业	31,000,000.00	31,000,000.00	--	--	31,000,000.00
天津华升	33,089,774.18	33,089,774.18	--	--	33,089,774.18
天鸿嘉诚	15,300,000.00	15,300,000.00	--	--	15,300,000.00
澜桥国际	400,000.00	400,000.00	--	--	400,000.00
首开天成	60,000,000.00	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00
城开集团	2,174,525,289.44	2,174,525,289.44	--	--	2,174,525,289.44
海门融辉	115,755,458.95	115,755,458.95	--	--	115,755,458.95
烟台天鸿	108,182,758.12	108,182,758.12	--	--	108,182,758.12
颐安股份	94,740,105.64	94,740,105.64	--	--	94,740,105.64
三亚度假村	19,494,508.93	19,494,508.93	--	--	19,494,508.93
宝辰饭店	4,058,657.64	4,058,657.64	--	--	4,058,657.64
燕华置业	170,180,382.22	170,180,382.22		53,553,111.36	116,627,270.86
京华房产	212,835,318.21	212,835,318.21		119,411,076.53	93,424,241.68
联宝房地产	39,990,575.76	<u>39,990,575.76</u>		<u>2,054,064.43</u>	37,936,511.33
天鸿宝威	1,500,000.00	1,500,000.00	--	--	1,500,000.00
北京宝汇	2,000,000.00	2,000,000.00	--	--	2,000,000.00
合计	<u>3,083,052,829.09</u>	<u>3,083,052,829.09</u>		<u>175,018,252.32</u>	<u>2,908,034,576.77</u>

F. 按权益法核算的长期股权投资

被投资 单位名称	初始金额	2008.01.01	本期增加		本期减少		2008.6.30
			投资成本增加	权益增加	投资成本减少	本期分回利润	
天津海景	200,000,000.00	227,206,045.88		17,721,274.46	--	--	244,927,320.34
发展大厦	279,000,566.80	279,000,566.80		4,158,677.31		9,974,857.25	273,184,386.86
中关村科技 园	32,506,850.00	32,506,850.00		-56,052.78	--	--	32,450,797.22
天鸿安信	2,026,260.00	2,026,260.00			--	--	2,026,260.00
宝嘉恒	3,000,000.00	<u>3,026,886.26</u>			--	--	<u>3,026,886.26</u>
合计		<u>543,766,608.94</u>		<u>21,823,898.99</u>	--	9,974,857.25	<u>555,615,650.68</u>

11. 投资性房地产

项 目	2008.01.01	本期增加		本期减少		2008.6.30
		购置	自用房地产或存货转 换为投资性房地产	处置	投资性房地产 转换为存货	
房屋、建筑物原值	586,481,933.32		210,705.74	9,552,703.34		577,139,935.72
房屋、建筑物累计折旧	<u>133,632,157.32</u>		<u>6,989,583.44</u>			<u>140,621,740.76</u>
房屋、建筑物账面价值	<u>452,849,776.00</u>		<u>-6,778,877.70</u>	<u>9,552,703.34</u>		<u>436,518,194.96</u>

12. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原价

固定资产类别	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
房屋及建筑物	1,066,273,873.07	-		1,066,273,873.07
机器设备	44,108,536.89	881,952.50	68,069.70	44,922,419.69
运输设备	27,884,070.64	2,021,459.00	238,241.00	29,667,288.64
其他设备	<u>72,182,172.13</u>	575,371.26	528,819.80	72,228,723.59
合计	<u>1,210,448,652.73</u>	3,478,782.76	835,130.50	1,213,092,304.99

(2) 累计折旧

固定资产类别	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
房屋及建筑物	131,487,513.28	19,166,397.86		150,653,911.14
机器设备	21,903,527.25	2,390,478.37	93,008.22	24,200,997.40

运输设备	18,727,738.50	1,586,718.39	231,094.00	20,083,362.89
其他设备	<u>50,252,070.03</u>	2,806,087.46	411,108.04	52,647,049.45
合计	<u>222,370,849.06</u>	<u>25,949,682.08</u>	<u>735,210.26</u>	<u>247,585,320.88</u>

(3) 固定资产减值准备

<u>固定资产类别</u>	2008.01.01	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	2008.6.30
房屋及建筑物	270,000.00	--	--	270,000.00

(4) 固定资产账面价值

<u>固定资产类别</u>	<u>2008.01.01</u>	<u>2008.6.30</u>
房屋及建筑物	934,516,359.79	915,349,961.93
机器设备	22,205,009.64	20,721,422.29
运输设备	9,156,332.14	9,583,925.75
其他设备	<u>21,930,102.10</u>	19,581,674.14
合计	<u>987,807,803.67</u>	965,236,984.11

13. 在建工程

(1) 在建工程明细表

<u>工程名称</u>	<u>预算数</u>	<u>资金来源</u>	<u>工程投入占预算的比例</u>
酒店扩建工程	18,000,000.00	自筹	131.99%

(2) 在建工程增减变动

<u>工程名称</u>	<u>2008.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>		<u>2008.6.30</u>
			<u>转入固定资产</u>	<u>其他减少</u>	<u>余额</u> 其中： <u>利息资本化金额</u>
酒店扩建工程	12,493,677.29	11,264,214.80	--		23,757,892.09 --

14. 无形资产

(1) 无形资产原值

<u>项目</u>	<u>2008.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.6.30</u>
软件	1,200,650.00		--	1,200,650.00
土地使用权	<u>13,510,351.69</u>		--	<u>13,510,351.69</u>
合计	<u>14,711,001.69</u>		--	<u>14,711,001.69</u>

(2) 累计摊销

项目	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
软件	784,060.33			784,060.33
土地使用权	1,206,107.69	192,152.55		1,398,260.24
合计	1,990,168.02			2,182,320.57

(3) 无形资产账面价值

项目	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30	剩余摊销年限
软件	416,589.67			416,589.67	1-5 年
土地使用权	12,304,244.00	192,152.55	12,112,091.45		59-67 年
合计	12,720,833.67		12,528,681.12		

15. 商誉

形成来源	初始金额	2008.01.01	本期变动	2008.6.30	计提的减值准备
海门融辉	1,499,072.35	1,499,072.35		1,499,072.35	--
耀辉置业	16,519,930.00	16,519,930.00		16,519,930.00	--
天津华升	323,628.69	323,628.69		323,628.69	--
重庆置业	14,700,000.00	14,700,000.00	-14,700,000.00		--
苏州宝京	1,204,290.00	--	--		1,204,290.00
合计	33,042,631.04	-14,700,000.00	18,342,631.04	1,204,290.00	

说明：截至 2008 年 6 月 30 日苏州宝京账面净资产为-6,701 万元，评估值为-5,379 万元，故本公司对苏州宝京的商誉全额计提减值准备。

16. 长期待摊费用

项目	原始发生额	2008.01.01	本期增加	本期摊销	累计摊销	2008.6.30	剩余摊销期限
临时设施	1,149,098.56	1,149,098.56	131,094.99			1,280,193.55	--
办公室装修	9,060,892.71	850,229.00		283,409.67	8,494,073.38	566,819.33	18 个月
装修费	466,850.00	466,850.00	517,275.88			984,125.88	60 个月
楼层装修改造费用	19,103,350.15	10,612,565.89	11,922,677.80	2,249,139.34	10,739,923.6	20,286,104.35	1-4 年
张家湾土地费用	410,000.00	109,333.37		13,666.66	314,333.29	95,666.71	4 年
双桥库房	949,096.00	648,548.91		94,909.60	395,456.69	553,639.31	3.4 年
低商东段防水施工	520,000.00	511,333.33		52,000.00	60,666.67	459,333.33	4 年 11 个月
酷堡	640,532.60	601,407.68		19,742.46	58,867.38	581,665.22	13 个月
底商配电改造	255,000.00		255,000.0			255,000.00	
合计	14,949,366.74	12,826,048.67	2,712,867.73	20,063,321.01	25,062,547.68		

17. 递延所得税资产

科目	2008. 6. 30		2007. 12. 31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
广告费	324, 218. 75	1, 296, 875. 00	324, 218. 75	1, 296, 875. 00
预提费用	179, 795, 507. 65	719, 182, 030. 60	165, 973, 472. 78	664, 591, 599. 58
可弥补亏损	19, 501, 734. 78	78, 006, 939. 09	19, 501, 734. 78	78, 006, 939. 09
坏帐准备	13, 595, 880. 94	54, 383, 523. 86	13, 595, 880. 94	54, 383, 523. 86
长期待摊费用摊销	1, 251, 427. 80	5, 005, 711. 20	1, 251, 427. 80	8, 342, 852. 00
预收账款预计利润	88, 216, 385. 26	352, 865, 541. 04	88, 713, 310. 82	354, 853, 243. 26
担保损失可抵扣差异	8, 973, 482. 14	35, 893, 928. 56	8, 973, 482. 14	35, 893, 928. 57
存货跌价准备			--	--
清产核资损失可税前列支			--	--
其他			--	--
合计	<u>311, 658, 637. 32</u>	<u>1, 246, 634, 549. 28</u>	<u>298, 333, 528. 01</u>	<u>1, 197, 368, 961. 36</u>

18. 其他非流动资产

项目	曙光花园车位	万德花园一期会馆	万德花园一期车库	其他	合计
2007. 12. 31					
原价	176, 175, 592. 04	11, 958, 602. 28	26, 612, 511. 91	2, 042, 366. 95	216, 789, 073. 18
累计摊销	11, 469, 511. 93	797, 240. 16	1, 774, 167. 45	615, 867. 54	14, 656, 787. 08
减值准备	<u>145, 482, 518. 83</u>	--	--	--	<u>145, 482, 518. 83</u>
净值	<u>19, 223, 561. 28</u>	<u>11, 161, 362. 12</u>	<u>24, 838, 344. 46</u>	<u>1, 426, 499. 41</u>	<u>56, 649, 767. 27</u>
2008. 6. 30					
原价	176, 175, 592. 04	11, 958, 602. 28	26, 612, 511. 91	2, 042, 366. 95	216, 789, 073. 18
累计摊销	13, 815, 552. 38	797, 240. 16	1, 774, 167. 45	615, 867. 54	17, 002, 827. 53
减值准备	<u>145, 482, 518. 83</u>				<u>145, 482, 518. 83</u>
净值	<u>16, 877, 520. 83</u>	<u>11, 161, 362. 12</u>	<u>24, 838, 344. 46</u>	<u>1, 426, 499. 41</u>	<u>54, 303, 726. 82</u>

19. 资产减值准备

项目	2008. 01. 01	本期计提额	本期减少额		2008. 6. 30
			转回	转销	
坏账准备	199, 369, 180. 59	38, 807, 241. 56			238, 176, 422. 15
存货跌价准备	--				
长期股权投资减值准备	50, 865, 100. 00			1, 985, 500. 00	48, 879, 600. 00
固定资产减值准备	270, 000. 00				270, 000. 00
其他非流动资产减值准备	145, 482, 518. 83				145, 482, 518. 83
商誉减值准备	<u>1, 204, 290. 00</u>				<u>1, 204, 290. 00</u>
合计	<u>397, 191, 089. 42</u>	<u>38, 807, 241. 56</u>		<u>1, 985, 500. 00</u>	<u>434, 012, 830. 98</u>

20. 所有权受到限制的资产

<u>所有权受到限制的资产类别</u>	<u>2008.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少额</u>	<u>2008.6.30</u>
用于抵押的资产				
存货-53号地项目土地 *1	95,655,189.00			95,655,189.00
新洲商务大厦 *2	100,058,522.52		635,491.91	99,423,030.61
丽亭华苑酒店 *3	335,715,666.89			335,715,666.89
宝辰饭店	<u>124,955,404.69</u>		<u>2,246,847.18</u>	<u>122,708,557.51</u>
合计	<u>656,384,783.1</u>		<u>2,882,339.09</u>	<u>653,502,444.01</u>

*1 根据 2007 年北马路（抵）字 0016 号抵押合同，烟台天鸿将在建的 53 号地项目土地用于抵押担保，取得中国工商银行股份有限公司烟台北马路支行 7,500 万元的长期借款。

*2 本公司以账面值 10,005 万元的新洲商务大厦作价 17,084 万元，向中国农业银行北京朝阳路北支行抵押借入长期借款 10,300 万元，已归还 1,100 万元。

*3 城开集团将账面净值 33,571.57 万元的北京丽亭华苑酒店用于抵押担保，向中信实业银行北京阜成门支行取得长期借款 2 亿元。

21. 短期借款

<u>借款类别</u>	<u>2008.6.30</u>	<u>2007.12.31</u>
信用借款		142,210,000.00
保证借款	<u>2,510,000,000.00</u>	<u>3,250,000,000.00</u>
	<u>2,510,000,000.00</u>	<u>3,392,210,000.00</u>

关联方保证情况：

<u>担保人</u>	<u>保证金额</u>
北京宝晟住房股份有限公司（以下简称宝晟股份）	350,000,000.00
首开集团	2,010,000,000.00
天鸿集团	<u>150,000,000.00</u>
	<u>2,510,000,000.00</u>

22. 应付账款

（1）账龄分析及百分比

账龄	2008. 6. 30		2007. 12. 31	
	金额	比例%	金额	比例%
一年以内	748,018,142.12	62.63	1,251,377,649.45	82.57
一至二年	167,604,230.21	14.03	77,727,746.39	5.13
二至三年	94,603,320.56	7.92	99,076,850.42	6.54
三年以上	184,027,413.85	15.42	87,323,288.78	5.76
	<u>1,194,253,106.74</u>	<u>100.00</u>	<u>1,515,505,535.04</u>	<u>100.00</u>

23. 预收账款

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2008. 6. 30		2007. 12. 31	
	金额	比例%	金额	比例%
一年以内	3,188,960,584.55	66.22	3,582,742,867.00	82.25
一至二年	1,551,777,805.64	32.22	698,046,262.36	16.03
二至三年	35,362,518.84	0.74	35,579,853.75	0.82
三年以上	39,451,181.05	0.82	39,260,783.22	0.90
	4,815,552,090.08	100.00	<u>4,355,629,766.33</u>	<u>100.00</u>

说明：账龄超过 1 年的预收账款的原因为尚未结算。

(2) 截至 2008 年 6 月 30 日止，无欠本公司股东单位的款项。

24. 应付职工薪酬

项目	2008. 01. 01	本期增加	本期支付	2008. 6. 30
工资、奖金、津贴和补贴	17,416,150.22	47,528,439.11	50,073,771.16	14,870,818.17
职工福利费	41,965,054.89	3,990,324.94	5,190,742.70	40,764,637.13
社会保险费	5,354,405.02	11,650,674.32	6,851,357.76	10,153,721.58
住房公积金	1,112,505.28	2,700,712.34	2,778,669.91	1,034,547.71
工会经费和职工教育经费	2,847,508.02	1,036,129.17	1,668,591.98	2,215,045.21
其他	<u>24,239.00</u>	640,383.11	759,043.00	-94,420.89
	<u>68,719,862.43</u>	67,546,662.99	67,322,176.51	68,944,348.91

说明：应付职工薪酬中不存在拖欠职工工资的情况。

职工福利费主要为京华房产、联宝房地产和燕华置业税后利润提取的福利基金。

25. 应交税费

税项	2008. 6. 30	2007. 12. 31
营业税	36,173,913.60	98,510,888.53

城建税	2,172,770.15	6,079,415.66
教育费附加	946,474.19	3,011,633.62
企业所得税	59,712,097.71	92,671,321.01
个人所得税	1,327,464.14	3,357,402.56
应交房产税	-3,956,321.02	264,808.49
土地增值税	118,841,363.90	125,241,014.34
土地使用税	-1,539,047.09	3,009,024.00
防洪费		<u>315.36</u>
	<u>213,678,715.58</u>	<u>332,145,823.57</u>

26. 应付股利

<u>股东名称</u>	<u>2008.6.30</u>	<u>2007.12.31</u>
香港皓年有限公司（以下简称香港皓年）	73,504,112.13	2,765,179.00
美都控股	2,884,615.35	2,884,615.35
北京亿方物业管理有限公司（以下简称亿方物业）	1,250,884.31	1,250,884.31
北京市城市建设开发材料设备公司（以下简称城开材料）		374,295.61
北京宝信实业发展公司	211,200.00	211,200.00
中国轻工业原材料总公司	152,225.41	152,225.41
房屋设计院	80,000.00	80,000.00
中远房地产开发有限公司	55,694.60	55,694.60
北京城建集团有限责任公司	249,494.6	9,048.78
住总集团	240,445.82	
北辰集团	138,973.27	
清华集团	68,383.68	
天鸿集团		3,659,340.75
深圳金阳	<u>972,197.75</u>	<u>972,197.75</u>
	<u>79,808,226.92</u>	<u>12,414,681.56</u>

27. 其他应付款

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2008.6.30		2007.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	316,162,271.81	17.47	706,800,041.75	63.32
一至二年	943,990,913.75	52.17	205,556,366.96	18.41
二至三年	49,115,675.99	2.71	122,389,169.10	10.96
三年以上	500,297,337.56	27.65	<u>81,528,916.52</u>	<u>7.31</u>
	1,809,566,199.11	100.00	<u>1,116,274,494.33</u>	<u>100.00</u>

(2) 欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项情况

股东单位名称	欠款金额
首开集团	232,768,461.99

(3) 欠本公司关联方款项情况，见本附注九、3 关联交易未结算金额。

28. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	币种	2008.6.30	2007.12.31
抵押借款	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	人民币	2,000,000,000.00	<u>2,937,000,000.00</u>
合计		2,200,000,000.00	<u>3,137,000,000.00</u>

说明：

(1) 城开集团将账面净值 33,571.57 万元的北京丽亭华苑酒店用于抵押担保，取得长期借款 2 亿元。

(2) 关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团	77,000 万元
首开集团与外单位	<u>143,000 万元</u>
合计	<u>220,000 万元</u>

(3) 截至 2008 年 6 月 30 日止，一年内到期的长期借款未逾期。

29. 长期借款

<u>借款类别</u>	<u>币种</u>	<u>2008. 6. 30</u>	<u>2007. 12. 31</u>
抵押借款	人民币	165, 000, 000. 00	167, 000, 000. 00
保证借款	人民币	<u>5, 768, 000, 000. 00</u>	<u>3, 854, 000, 000. 00</u>
		<u>5, 933, 000, 000. 00</u>	<u>4, 021, 000, 000. 00</u>

说明：接受关联方提供的保证情况

<u>担保人</u>	<u>保证金额</u>
首开集团	230, 000 万元
首开集团、城开股份共同担保	<u>346, 800 万元</u>
合计	<u>576, 800 万元</u>

本公司保证借款中，分别由首开集团和天鸿集团注入城开集团 6 亿元和 2. 62 亿元。

30. 长期应付款

<u>项目</u>	<u>期限</u>	<u>2008. 6. 30</u>	<u>2007. 12. 31</u>
维修费	无限期	--	2, 443, 843. 89

31. 专项应付款

<u>项目</u>	<u>2008. 01. 01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008. 6. 30</u>
大兴中水建设专项资金	750, 000. 00		750, 000. 00	--

32. 递延所得税负债

<u>科目</u>	<u>2008. 6. 30</u>		<u>2007. 12. 31</u>	
	<u>递延所得税负债</u>	<u>应纳税暂时性差异</u>	<u>递延所得税负债</u>	<u>应纳税暂时性差异</u>
交易性金融资产公允价值应纳税暂时性差异			--	--
可供出售权益工具投资公允价值计量收益	<u>34, 968, 179. 20</u>	<u>139, 872, 716. 8</u>	<u>82, 342, 041. 01</u>	<u>329, 368, 164. 02</u>
合计	<u>34, 968, 179. 20</u>	<u>139, 872, 716. 8</u>	<u>82, 342, 041. 01</u>	<u>329, 368, 164. 02</u>

33. 股本（单位：万元）

股份类别	2008.01.01		本期增减					2008.6.30	
	股数	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例%
一、有限售条件股份									
1. 国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 国有法人持股	66,425.62	80.03	--	--	--	--	--	66,425.62	80.03
3. 其他内资持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境内非国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 境外持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	66,425.62	80.03	--	--	--	--	--	66,425.62	80.03
三、无限售条件股份									
1. 人民币普通股	14,554.38	17.97	--	--	--	--	--	14,554.38	17.97
2. 境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	<u>14,554.38</u>	<u>17.97</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>14,554.38</u>	<u>17.97</u>
股份总数	<u>80,980.00</u>	<u>100.00</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>80,980.00</u>	<u>100.00</u>

34. 资本公积

项目	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
股本溢价	1,406,595,580.94	178,099,348.96		1,584,694,929.90
其他资本公积			130,981,606.65	-130,981,606.65
合计	1,406,595,580.94	178,099,348.96	130,981,606.65	1,453,713,323.25

35. 盈余公积

项目	2008.01.01	本期增加	本期减少	2008.6.30
法定盈余公积	617,593,458.76		--	617,593,458.76

36. 未分配利润

项目	2008 年度 1-6 月	2007 年
上年年末未分配利润	<u>778,151,461.64</u>	124,940,019.04
会计政策变更、前期差错更正的影响		349,042,415.70

追溯调整、重述后年初余额		<u>-1,863,060.30</u>
净利润	183,778,784.27	317,191,754.07
减:少数股东损益	-6,087,191.39	
减:提取法定盈余公积		
应付现金股利		12,990,000.00
其他	<u>183,836,900.20</u>	<u>-1,830,333.13</u>
年末未分配利润	<u>784,180,537.10</u>	<u>778,151,461.64</u>

37. 少数股东权益

<u>公司名称</u>	<u>2008.6.30</u>	<u>2007.12.31</u>
少数股东权益	244,605,630.99	321,431,755.51
其中:		
耀辉置业	-1,044,641.04	730,398.94
天津华升	10,727,393.91	11,092,401.32
天鸿嘉诚	9,195,082.11	9,459,474.56
海门融辉	12,549,960.17	12,695,154.07
烟台天鸿	11,680,436.93	12,020,306.46
颐安股份	32,337,330.85	34,280,066.43
三亚度假村	828,958.60	835,566.08
宝辰饭店	998,331.22	1,014,664.41
燕华置业	38,060,088.96	56,726,794.07
京华房产	38,632,458.39	91,215,136.37
联宝房地产	32,518,165.13	33,325,479.80
城开股份	18,405,423.30	18,184,830.00
首开置地	39,716,642.46	39,851,483.00

38. 营业收入及成本

(1) 合并

A. 营业收入列示如下:

<u>项目</u>	<u>2008年1-6月</u>	<u>2007年1-6月</u>
主营业务收入	1,323,373,218.61	12,151,594.50

其他业务收入	<u>3,043,579.00</u>	<u>954,969</u>
	<u>1,326,416,797.61</u>	<u>13,106,563.5</u>

B. 主营业务收入及成本列示如下：

项目	2008 年 1-6 月		2007 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	560,725,304.47	328,705,944.60	3,936,080.870	3,391,414.99
土地开发、转让	664,628,205.00	372,555,015.97		
客房、餐饮	76,303,070.73	9,614,324.86		
出租经营	21,716,638.41	11,625,503.16	8,215,513.8	29,166,40.76
其他				
	<u>1,323,373,218.61</u>	<u>722,500,788.59</u>	<u>12151594.5</u>	<u>6308055.75</u>

说明：本公司前五名客户营业收入总额为639,888,505.00元，占本公司全部营业收入的比例为48.35%。

(2) 母公司

A. 营业收入列示如下：

项目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
主营业务收入	11,550,854.40	9,615,545.2
其他业务收入	<u>755,464.00</u>	<u>954,969.00</u>
	<u>12,306,318.40</u>	<u>10,570,514.20</u>

B. 主营业务收入及成本列示如下：

项目	2008 年 1-6 月		2007 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	2,013,240.00	1,055,439.39	3928037.00	3391414.99
出租经营	<u>9,537,614.4</u>	<u>4,585,082.17</u>	<u>5687508.2</u>	<u>2544823.25</u>
	11,550,854.40	<u>5,640,521.56</u>	<u>9615545.2</u>	<u>5936238.24</u>

39. 营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>计缴标准</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>	<u>2007 年 1-6 月</u>
营业税	应纳税营业额	65,683,636.80	604,768.07
城建税	流转税额	4,396,656.90	42,707.72
教育费附加	流转税额	1,916,334.32	18,143.05
土地增值税	土地增值额	35,401,843.25	
其他税费	流转税额	940.94	4.03
		<u>107,399,408.91</u>	<u>665,622.87</u>

40. 资产减值损失

<u>项目</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>	<u>2007 年 1-6 月</u>
坏账损失	-41,483.73	-2,556,604.9
存货跌价损失		
长期股权投资减值损失		
其他非流动资产减值损失		
商誉减值损失	—	
	-41,483.73	-2,556,604.9

41. 公允价值变动损益

<u>项目</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>	<u>2007 年 1-6 月</u>
交易性金融工具		

42. 投资收益

(1) 合并

A. 按被投资单位

<u>被投资单位名称</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>	<u>2007 年 1-6 月</u>
惠明置业	-967,816.21	
天津海景	17,721,274.46	-1,487,259.99
国奥投资	-4,328,509.58	
发展大厦	4,158,677.31	
中关村农科建	-56,052.78	
远洋大厦	760,000	
重庆置业	81,876,515.43	

鸿云投资	<u>-162,346.96</u>	
方庄物业	<u>-887,321.67</u>	
宝威		525,000
	<u>98,114,420.00</u>	<u>-962,259.99</u>

B. 按投资类别

<u>项目</u>	<u>2008年1-6月</u>	<u>2007年1-6月</u>
股权投资收益	16,237,904.57	-962,259.99
其中：权益法核算	15,477,904.57	-1,487,259.99
成本法核算	760,000.00	525,000
股权转让收益	81,876,515.43	
股权投资清理		
其他		
合计	<u>98,114,420.00</u>	<u>-962,259.99</u>

(2) 母公司

A. 按被投资单位

<u>被投资单位名称</u>	<u>2008年1-6月</u>	<u>2007年1-6月</u>
天津海景	17,721,274.46	-1,487,259.99
发展大厦	4,158,677.31	
中关村农科建	-56,052.78	
合计	<u>21,823,898.99</u>	<u>-1,487,259.99</u>

B. 按投资类别

<u>项目</u>	<u>2008年1-6月</u>	<u>2007年1-6月</u>
股权投资收益	21,823,898.99	-1,487,259.99
其中：权益法核算	21,823,898.99	-1,487,259.99
成本法核算		
股权转让收益		
合计	<u>21,823,898.99</u>	<u>-1,487,259.99</u>

43. 营业外收入

项 目	2008年1-6月	2007年1-6月
不需支付的应付款		
初始投资成本小于被投资单位可辨认净资产公允价值		
法院执行款		
违约金收入		40,601
固定资产处置利得	1,969.11	90,765.74
政府补助		
罚款收入		
其他	5,845,921.39	2,300
	5,847,890.5	133,666.74

44. 营业外支出

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
固定资产处置损失	52,757.93	4915.63
无形资产处置损失		
非流动资产处置损失		
担保损失		
公益性捐赠支出		
其他	2,259,731.43	230,805.31
	2,312,489.36	235,720.94

45. 所得税费用

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
当期所得税费用	68,289,310.18	
递延所得税费用	-13,325,109.31	-3,288,985.13
合计	54,964,200.87	-3,288,985.13

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
利润总额	238,742,985.14	-12,015,302.56

加: 纳税所得调增额		
减: 纳税所得调减额		
应纳税所得额	238,742,985.14	-12,015,302.56
本期应交所得税	68,289,310.18	
加: 递延所得税负债增加额		
减: 递延所得税资产增加额	13,325,109.31	3,288,985.13
所得税费用	54,964,200.87	-3,288,985.13

46. 每股收益

<u>每股收益的计算</u>	<u>计算</u>	<u>2008年1-6月</u>	<u>2007年1-6月</u>
归属于母公司普通股股东的净利润	a	189,865,975.66	-7,370,248.72
母公司发行在外普通股的加权平均数	b	809,800,000.00	259,800,000.00
基本每股收益	a/b	0.23	-0.03
不存在稀释性潜在普通股		--	
归属于母公司普通股股东的净利润	c	189,865,975.66	-7,370,248.72
母公司发行在外普通股的加权平均数	d	809,800,000.00	259,800,000.00
稀释每股收益	c/d	0.23	-0.03

基本每股收益:

母公司发行在外普通股的加权平均数 = 期初发行在外普通股股数 + 当期新发行普通股股数 × 已发行时间 ÷ 报告期时间 - 当期回购普通股股数 × 已回购时间 ÷ 报告期时间

稀释每股收益:

归属于母公司普通股股东的净利润 = 189,865,975.66

母公司发行在外普通股的加权平均数 = 809,800,000.00

47. 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2008年1-6月</u>	<u>2007年1-6月</u>
收到的其他与经营活动有关的现金	1,589,917,368.50	124,445,522.92
其中: 往来款项	1,584,254,712.90	123,583,530.82
利息收入	5,662,655.60	861992.10

48. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
支付的其他与经营活动有关的现金	3,242,435,185.70	24,277,089.84
其中：往来款项	2,880,728,330.41	2,200,000
期间费用	131,706,855.29	7,681,755.84
保证金支出	230,000,000.00	14,395,334
罚款、捐赠款		--

49、现金流量表补充资料

补充资料	2008年1-6月		2007年1-6月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	183,778,784.27	5,097,224.86	-8,726,317.43	-6,372,257.52
加：资产减值准备	-64,979.38		-2,556,604.90	-26,800.00
固定资产折旧	24,749,844.62		806,618.46	228785.49
无形资产摊销	195,259.55	227,659.08		
长期待摊费用摊销	5,609,669.29		73,742.39	
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产的损失	39,207.02		-90,765.74	-90,765.74
固定资产报废损失	-		4,915.63	4,915.63
公允价值变动损失				
财务费用	127,851,784.69	-1,218,196.47	3,903,088.30	3,903,088.30
投资损失	-98,114,420.00	-21,823,898.99	962,259.99	962,259.99
递延所得税资产减少	-13,325,109.31		-3,288,985.13	-3,024,214.92
递延所得税负债增加	-47,373,861.81			
存货的减少	-444,232,770.10	5,040,383.56	-322,268,819.48	5,936,238.24
经营性应收项目的减少	-2,112,623,382.27	-326,177,570.19	141,647,405.68	-57,477,532.99
经营性应付项目的增加	656,116,416.45	575,629,557.66	66,325,316.05	-22,358,073.10
其他	-25,609,412.04		85,742.78	
经营活动产生的现金流量净额	-1,743,002,969.01	236,775,159.51	-123,122,403.40	-78,314,356.62
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券

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	2,001,352,100.44	85,574,687.49	113,657,602.17	58,870,062.72
减：现金的期初余额	311,759,0551.85	61,080,729.09	158,895,836.07	58,670,409.84
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	-1,116,238,451.41	24,493,958.40	-45,238,233.90	199,652.88

九、关联方关系及其交易

1. 关联方

(1) 母公司和子公司

A. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例%	对本公司表决权比例%	注册资本(万元)	组织机构代码
首开集团	北京市	房地产开发	67.92	67.92	100,000.00	782504544

本公司的最终控制方为母公司。

B. 子公司

本公司所属的子公司详见附注七。

(2) 其他关联方

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
香港皓年	受同一母公司控制	152430237
天鸿集团	受同一母公司控制	101209057
北京望京谊合混凝土有限责任公司(以下简称望京谊合)	受同一母公司控制	101639225
泰安泰山国际饭店有限公司(以下简称泰山饭店)	受同一母公司控制	613682032
北京华宝房地产开发有限责任公司(以下简称华宝房地产)	受同一母公司控制	101167133
北京宝骥材料设备有限责任公司(以下简称宝骥材料)	受同一母公司控制	101173162
北京市城开实业发展公司(以下简称城开实业)	受同一母公司控制	101361489
北京城市开发设计研究院(以下简称城开设计院)	受同一母公司控制	101366992
北京望京实业总公司(以下简称望京实业)	受同一母公司控制	101731742

亿方物业	受同一母公司控制	101113821
方庄物业	受同一母公司控制	10218172X
海南燕海房屋建设开发公司（以下简称海南燕海）	受同一母公司控制	201260220
城开材料	受同一母公司控制	101639225
北京博维信物资贸易有限责任公司（以下简称博维信）	受同一母公司控制	633688714
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司（以下简称三瑞门窗）	受同一母公司控制	633715364
北京宏基建筑装饰工程有限公司（以下简称宏基建筑）	受同一母公司控制	102169499
北京市华风建筑承包公司（以下简称华风建筑）	受同一母公司控制	101104001
珠海经济特区燕海实业公司（以下简称珠海燕海）	受同一母公司控制	192536642
深圳市京泰实业开发有限公司（以下简称深圳京泰）	受同一母公司控制	192227815
深圳金阳	受同一母公司控制	192212429
宝晟股份	受同一母公司控制	101229365
世安股份	受同一母公司控制	600037552
惠明置业	合营企业	799007229
国奥投资	联营企业	717855110
京易公司	受同一母公司控制	--
北京岳安实业股份有限公司（以下简称岳安股份）	受同一母公司控制	101506094
鸿云投资	受同一母公司控制	77636723-x
中关村科技园	合营企业	740052260
武汉燕海物业发展公司（以下简称武汉燕海）	受同一母公司控制	--
天津海景	合营企业	764321488
天鸿安信	联营企业	73345527-4

2. 关联交易

（1）购买商品

关联方名称	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
	金额（万元）	金额（万元）
北京天鸿集团材料设备公司	169.99	
北京天鸿集团材料设备公司	280.56	254.39

（2）接受劳务

<u>关联方名称</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>		<u>2007 年 1-6 月</u>	
	<u>金额 (万元)</u>		<u>金额 (万元)</u>	
天鸿宝威土地开发有限责任公司		4000		4000
天鸿卓越房地产经纪有限公司		100		120
天鸿圆方建筑设计有限责任公司		163		15
天鸿卓越房地产经纪有限公司		100		150
(3) 提供劳务				

首开集团将所有未注入本公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司的股权及持有型物业资产（除境外公司）委托本公司管理，托管的期限为 2007 年 12 月 28 日至 2009 年 12 月 31 日，托管费为 250 万元，已收 30%。

(4) 向关联方提供资金

<u>关联方名称</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>		<u>2007 年 1-6 月</u>	
	<u>金额 (万元)</u>		<u>金额 (万元)</u>	
无				

(5) 接受关联方资金

<u>关联方名称</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>		<u>2007 年 1-6 月</u>	
	<u>金额 (万元)</u>		<u>金额 (万元)</u>	
无				

(6) 担保

接受担保见附注八、21、29、30。

提供担保见附注十、2

3. 关联方应收应付款项余额

<u>关联方名称</u>	<u>科目</u>	<u>2008. 6. 30</u>	<u>2007. 12. 31</u>
惠明置业	其他应收款	1, 132, 570, 603. 75	1, 384, 785, 103. 75
天津海景	其他应收款	183, 894, 369. 48	227, 047, 941. 57
天鸿安信	其他应收款	81, 000, 000. 00	81, 000, 000. 00

首开集团	其他应收款		--
	其他应付款	232,768,461.99	184,113,984.90
博维信	应付账款	19,113,135.65	19,113,135.65
	其他应付款	6,183,465.65	6,183,465.65
城开材料	应付账款	17,516,241.68	17,516,241.68
	应付股利	374,295.61	374,295.61
望京谊合	应付账款	10,243,098.70	10,243,098.70
望京实业	应付账款	17,254,276.19	17,254,276.19
	其他应付款		--
天鸿集团	应收账款		--
	预付账款		--
	应付账款		53,367,729.67
	其他应收款		--
	其他应付款	53,958,459.33	5,049,307.85
	应付股利		3,659,340.75
宝骥材料	预付账款		1,135,188.18
	应付账款		9,778,462.89
	其他应付款		1,764,795.90
香港皓年	其他应收款		--
	其他应付款		3,106,952.07
	应付股利	73,504,112.13	2,765,179.00
宝晟股份	其他应收款		--
海南燕海	其他应收款		--
鸿云投资	其他应收款		--
华宝房地产	应付账款	1,741,909.36	1,741,909.36
三瑞门窗	应付账款	2,521,321.00	2,521,321.00
宏基建筑	应付账款	775,138.00	775,138.00
武汉燕海	应付账款		--
	其他应付款		--

京易公司	应付账款	534,840.02	534,840.02
城开设计院	应付账款	1,058,800.00	1,058,800.00
亿方物业	其他应付款	--	--
	应付股利	1,250,884.31	1,250,884.31
深圳金阳	其他应收款	--	--
	应付股利	972,197.75	972,197.75
珠海燕海	其他应付款	--	--
泰山饭店	其他应付款	3,675.67	3,675.67
华风建筑	其他应付款		--
深圳京泰	其他应付款		--
中关村科技园	其他应付款		--
国奥投资	应收账款		--

十、或有事项

1、未决诉讼

1)、2003年9月本公司将工体综合楼项目售予北京世纪中基房地产开发有限公司(以下简称“世纪中基”),交易价格3.5亿元人民币。2007年3月16日世纪中基就尚欠款项1亿元向本公司出具了《关于工体综合楼尚余房款支付的计划函》。2007年6月本公司根据世纪中基承诺的已到期还款额6000万元向北京市第一中级人民法院提起诉讼和相应数额的财产保全申请,法院受理此案并于6月21日作出了冻结、查封世纪中基相应财产的裁定。2007年9月26日本公司申请追加担保人国澳实业有限公司为共同被告。

2008年7月,北京市第一中级人民法院就此案判决如下:被告北京世纪中基房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付原告北京城市开发集团有限责任公司(本公司全资子公司)及原告北京城市开发集团有限责任公司房地产经营分公司六千万元及利息(其中三千万元,自2007年5月1日起,三千万元自2007年6月1日起,分别计算至款项付清日为止,均按中国人民银行规定的同期同类贷款利率计算)。

2)、就上述“世纪中基”尚欠款项1亿元中剩余四千万元,公司向北京市第一中级人民法院提起诉讼,2008年7月,北京市第一中级人民法院就此案判决如下:被告北京世

纪中基房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付原告北京城市开发集团有限责任公司（本公司全资子公司）及原告北京城市开发集团有限责任公司房地产经营分公司四千万元及利息（其中二千万元，自 2007 年 7 月 1 日起至 2007 年 7 月 31 日止，四千万元自 2007 年 8 月 1 日起至款付清之日止，均按中国人民银行规定的同期同类贷款利率计算）。

3)、京澳公司由于债务原因，于 2005 年 5 月 9 日被澳门初级法院宣布破产。在随后进行的债权人登记中，城开集团债权登记人民币 19,695 万元、华京公司债权登记港币 78 万元、珠海燕海债权登记人民币 215 万元。2006 年 9 月底，接到澳门初级法院的通知，2007 年 3 月 22 日澳门法院对城开集团、华京公司是否是京澳公司债权人的身份进行法庭听证。在 2007 年 3 月 23 日、29 日澳门当地证人出庭后，又于 4 月 23 日和 5 月 21 日进行了内地证人的出庭作证。按照澳门初级法院的规定，应于 6 月 14 日后由法院宣布结果，但至今法院尚未判决。

2、对外提供担保形成的或有负债

截至 2008 年 6 月 30 日止，本公司对外担保形成的或有负债：

本公司为无对非关联方提供担保

本公司为关联方向银行借款提供担保 52,200 万元。

<u>担保人</u>	<u>被担保人</u>	<u>担保事项</u>	<u>担保金额（万元）</u>
首开集团、城开股份共同担保	烟台天鸿	银行借款	12,200.00
本公司、天津市房地产发展(集团)股份有限公司共同担保	天津海景	银行借款	40,000.00
本公司	天津海景	信托借款	<u>4,066.00</u>
			<u>56,266.00</u>

截至 2008 年 6 月 30 日止，除上述事项外，本公司不存在其它应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十一、补充资料

1. 净资产收益率和每股收益

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	
	2008年1-6 月	2007年1-6 月	2008年 1-6月	2007年1-6 月	2008年1-6 月	2007年1-6 月	2008年1-6 月	2007年1-6 月
归属于公司普通股 股东的净利润	5.18		5.18		0.23		0.23	
扣除非经常性损益 后归属于公司普通 股股东的净利润	3.43		3.43		0.16		0.16	

八、备查文件目录

1. 载有董事长刘希模先生签名的半年度报告文本。
2. 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
3. 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：刘希模
北京首都开发股份有限公司
2008 年 8 月 1 日