



北京首都开发股份有限公司
BEIJING CAPITAL DEVELOPMENT CO.,LTD

北京首都开发股份有限公司

600376

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	4
四、 股本变动及股东情况.....	6
五、 董事、监事和高级管理人员.....	12
六、 公司治理结构	18
七、 股东大会情况简介.....	22
八、 董事会报告	23
九、 监事会报告	49
十、 重要事项	50
十一、 财务会计报告	62

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) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
王爱明	董事	因公出差	杨文侃
李挺伟	独立董事	因公出差	孙茂竹

(三) 京都天华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	刘希模
主管会计工作负责人姓名	邢宝华
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	容宇

公司负责人刘希模、主管会计工作负责人邢宝华及会计机构负责人（会计主管人员）容宇声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京首都开发股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	首开股份
公司的法定英文名称	Beijing Capital Development, Co., Ltd
公司的法定英文名称缩写	BCDC
公司法定代表人	刘希模

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王怡	钟宁
联系地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 13 层	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 9 层
电话	010-66428156	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
注册地址的邮政编码	100011
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座
办公地址的邮政编码	100031
公司国际互联网网址	http://www.shoukaigufen.com
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	首开股份	600376	天鸿宝业

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 12 月 29 日	
公司首次注册登记地点	北京市东城区安居里胡同 2 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 4 月 11 日
	公司变更注册登记地点	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
	企业法人营业执照注册号	110000005020731
	税务登记号码	京税证字 110101101309074
	组织机构代码	10130907-4
第二次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 9 月 10 日
	公司变更注册登记地点	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
	企业法人营业执照注册号	110000005020731
	税务登记号码	京税证字 110101101309074
	组织机构代码	10130907-4
公司聘请的会计师事务所名称	京都天华会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	
公司其他基本情况	1、2007 年，经北京市人民政府国有资产监督管理委员会与中国证监会批准，天鸿宝业向北京首都开发控股(集团)有限公司定向增发 A 股 55,000 万股。该次定向增发完成后，天鸿宝业公司注册资本变更为人民币 80,980 万元；2008 年 4 月 11 日，天鸿宝业企业名称变更为“北京首都开发股份有限公司”。 2、2009 年 6 月，经中国证监会批准，首开股份向 7 名特定投资者非公开定向发行股票	

	339,950,000 股。该次定向增发完成后，首开股份公司注册资本变更为人民币 114,975 万元，于 2009 年 9 月 10 日完成工商登记。
--	--

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,927,791,142.34
利润总额	1,926,917,873.32
归属于上市公司股东的净利润	1,344,539,666.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,199,870,319.21
经营活动产生的现金流量净额	-5,811,195,445.96

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	95,440,276.18
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,565,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	28,612,690.55
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,016,304.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,169,971.92
对外委托贷款取得的损益	11,681,682.54
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,040,937.44
所得税影响额	-4,338,632.36
少数股东权益影响额（税后）	-687,007.84
合计	144,669,347.65

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	7,765,492,447.22	5,194,088,185.67	5,194,088,185.67	49.51	5,839,889,930.71	5,839,889,930.71
利润总额	1,926,917,873.32	1,172,670,593.02	1,172,670,593.02	64.32	821,472,732.79	821,472,732.79
归属于上市公司股	1,344,539,666.86	934,858,951.89	931,702,261.67	43.82	572,828,657.30	570,718,661.44

东的净利润						
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,199,870,319.21	474,477,299.15	471,320,608.93	152.88	318,398,795.56	316,288,799.70
经营活动产生的现金流量净额	-5,811,195,445.96	1,499,327,798.34	1,499,327,798.34	-487.59	1,088,398,877.60	1,088,398,877.60
		2009 年末		本年末比上年末增减 (%)	2008 年末	
	2010 年末	调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	42,741,284,220.94	33,102,593,683.14	33,102,593,683.14	29.12	22,153,697,488.26	22,153,697,488.26
所有者权益(或股东权益)	10,473,040,288.18	9,353,889,367.81	9,334,579,187.31	11.96	3,705,219,138.81	3,689,065,648.53

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	1.1694	0.9542	0.95	22.55	0.71	0.70
稀释每股收益 (元 / 股)	1.1694	0.9542	0.95	22.55	0.71	0.70
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	1.0436	0.48	0.48	117.42	0.39	0.39
加权平均净资产收益率 (%)	13.55	14.32	14.31	减少 0.77 个百分点	15.52	15.52
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	12.09	7.27	7.24	增加 4.82 个百分点	8.62	8.60
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-5.05	1.30	1.30	-488.46	1.34	1.34
		2009 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2008 年末	
	2010 年末	调整后	调整前		调整后	调整前

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	9.11	8.14	8.12	11.92	4.58	4.56
----------------------	------	------	------	-------	------	------

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 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。

2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国人寿资产管理有限公司	120,000,000	120,000,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
鹏华基金管理有限公司	80,000,000	80,000,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
雅戈尔投资有限公司	42,900,000	42,900,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
泰康资产管理有限责任公司	36,000,000	36,000,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
刘益谦	35,000,000	35,000,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
博时基金管理有限公司	15,800,000	15,800,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
华宝投资有限公司	10,250,000	10,250,000	0	0	2009年非公开发行限售12个月	2010年7月19日
北京首都开发控股（集团）有限公司	550,000,000	0	0	550,000,000	首开集团承诺，对本公司直接拥有权益的股份，自2008年1月9日起36个月不予转让。	2011年1月12日
北京首开天鸿集团	73,186,815	0	0	73,186,815	首开集团承诺，通过北	2011年1月12日

公司					京首开天鸿集团公司对本公司间接拥有权益的股份自 2008 年 1 月 9 日起 36 个月不予转让。	
深圳金阳投资有限责任公司	6,453,955	0	0	6,453,955	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 2008 年 1 月 9 日起 36 个月不予转让。	2011 年 1 月 12 日
合计	969,590,770	339,950,000		629,640,770	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股普通股	2009 年 7 月 17 日	13.96	339,950,000	2010 年 7 月 19 日	339,950,000	

公司非公开发行股票方案经 2008 年 7 月 11 日召开的第五届董事会三十二次会议、2008 年 7 月 30 日召开的 2008 年第三次临时股东大会审议通过。非公开发行股票申请文件于 2008 年 12 月 18 日被中国证监会受理，并经中国证监会发行审核委员会于 2009 年 4 月 22 日审议通过。2009 年 5 月 31 日，中国证监会证监许可【2009】450 号文核准首开股份非公开发行股票不超过 35,000 万股。非公开发行完成后，公司总股本增至 1,149,750,000 股。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				34,137 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	47.84	550,000,000	0	550,000,000	无
北京首开天鸿集团公司	国有法人	6.37	73,186,815	0	73,186,815	无
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	其他	4.51	51,850,000	-150,000	0	无
美都控股股份有限公司	境内非国有法人	2.71	31,115,384	0	0	质押 22,600,000
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	其他	1.95	22,418,000	-9,300,000	0	无
深圳金阳投资有限责任公司	国有法人	1.69	19,443,955	0	6,453,955	无
交通银行－博时新	其他	1.48	16,999,886		0	无

兴成长股票型证券投资基金						
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	其他	0.78	8,964,704	-11,035,296	0	无
中国建设银行股份有限公司—博时策略灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.65	7,498,921		0	无
博时价值增长证券投资基金	其他	0.64	7,329,803		0	无

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的数量	股份种类及数量
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	51,850,000	人民币普通股 51,850,000
美都控股股份有限公司	31,115,384	人民币普通股 31,115,384
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	22,418,000	人民币普通股 22,418,000
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	16,999,886	人民币普通股 16,999,886
深圳金阳投资有限责任公司	12,990,000	人民币普通股 12,990,000
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	8,964,704	人民币普通股 8,964,704
中国建设银行股份有限公司—博时策略灵活配置混合型证券投资基金	7,498,921	人民币普通股 7,498,921

博时价值增长证券投资基金	7,329,803	人民币普通股	7,329,803
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	7,162,464	人民币普通股	7,162,464
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	6,809,947	人民币普通股	6,809,947
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，博时新兴成长股票型证券投资基金、博时策略灵活配置混合型证券投资基金、博时价值增长证券投资基金均为博时基金管理有限公司管理的开放式基金。中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪、中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪、中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品均为中国人寿资产管理有限公司管理的证券投资账户。		

以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团公司 100% 股权；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；为深圳金阳投资有限责任公司控股股东。博时新兴成长股票型证券投资基金、博时策略灵活配置混合型证券投资基金、博时价值增长证券投资基金均为博时基金管理有限公司管理的开放式基金。中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪、中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪、中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品均为中国人寿资产管理有限公司管理的证券投资账户。

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12日	0	首开集团承诺，对本公司直接拥有权益的股份，自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12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	深圳金阳投资有限责任公司	6,453,955	2011年1月12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。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上述有限售条件股东中，北京首都开发（控股）集团有限公司持有北京首开天鸿集团公司 100% 股份；北京首开天鸿集团公司持有深圳金阳投资有限责任公司 100% 股份。	

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	刘希模
成立日期	2005年11月22日
注册资本	100,000
主要经营业务或管理活动	房地产开发

(2) 实际控制人情况

法人

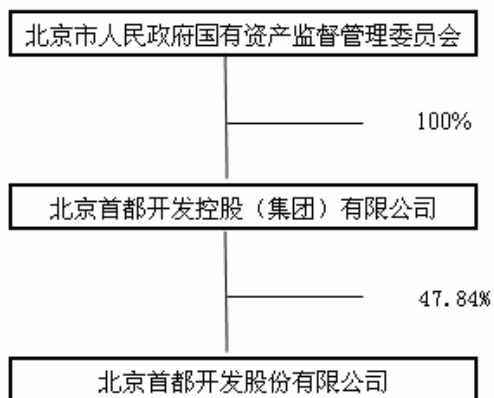
单位：元 币种：人民币

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、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及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
刘希模	董事长	男	56	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		0	是
王少武	副董事长、总经理	男	49	2009年6月29日	2012年6月28日	0	0		131.19	否
潘利群	董事	男	48	2010年8月31日	2012年6月28日	0	0		0	是
杨文侃	董事、	男	53	2009年	2012年	0	0		116.59	否

	副 总 经 理			6 月 29 日	6 月 28 日					
任景全	董 事	男	58	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		0	是
王明	董 事	男	56	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		0	是
王爱明	董 事	男	33	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		0	是
孙茂竹	独 立 董 事	男	52	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		6.5	否
刘云波	独 立 董 事	男	42	2009 年 6 月 29 日	2010 年 8 月 31 日	0	0		4.32	否
王德勇	独 立 董 事	男	37	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		6.5	否
刘守豹	独 立 董 事	男	44	2010 年 8 月 31 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		2.18	否
李挺伟	独 立 董 事	男	37	2010 年 8 月 31 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		2.18	否
胡仕林	监 事 会 主 席	男	54	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		0	是
郭士友	监 事	男	53	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		31.95	否
李波	监 事	女	38	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		0	否
秘勇	监 事	男	41	2010 年 8 月 31 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		0	是
刘文龙	监 事	男	55	2010 年 8 月 31 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		37.56	否
潘刚升	副 总 经 理	男	50	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 28 日	0	0		102.49	否

				日	日					
潘文	副总经理	男	47	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		105.49	否
赵龙节	副总经理	男	40	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		103.49	否
刘安	副总经理	男	46	2010年 9月21 日	2012年 6月28 日	0	0		77.67	否
王怡	董事会 秘书	男	44	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	7,410	7,410		103.49	否
胡瑞深	总工程师	男	46	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		97.49	否
王宏伟	总经济师	男	44	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		97.49	否
邢宝华	财务总监	男	47	2010年 9月21 日	2012年 6月28 日	0	0		50.1	否
合计						7,410			1076.68	

刘希模：2005年10月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委书记、董事长。2008年2月，兼任北京首都开发股份有限公司党委书记、董事长；2008年4月-2010年3月，兼任北京首都开发控股（集团）有限公司总经理。

王少武：2005年10月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、副董事长，北京首都开发股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

潘利群：2005年2月至2007年9月，任北京城建集团有限责任公司党委常委、副总经理。2007年9月至2009年7月，任北京市经济管理职业学院党委副书记、院长。2009年7月至2010年4月，任北京市经济管理职业学院党委副书记、院长，北京市国资委党校校长。2010年4月至今任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。2010年8月起任北京首都开发控股（集团）有限公司副董事长。

杨文侃：2005年至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师；2006年11月至2008年2月，担任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理；2008年2月，任北京首都开发股份有限公司董事、副总经理、财务总监。2010年9月起不再兼任股份公司财务总监。

任景全：2005年10月-2006年3月任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，2006年3月-2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，北京城市开发集团有限责任公司党委书记、董事长。2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，北京首都开发股份有限公司董事，北京首开鸿城实业有限公司董事长。

王明：2005年10月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。2008年2月，任北京首都开发股份有限公司董事、副总经理。2010年8月辞去副总经理职务，任北京首都开

发控股（集团）有限公司副总经理。

王爱明：2005年7月至今，历任美都控股董事会秘书，董事，副总裁、总裁。

孙茂竹：中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任。现任中国人民大学商学院党委副书记。中国会计学会管理会计专业委员会委员。

刘云波：2001年-2006年任普华永道公司中国企业融资与购并部高级经理。2006年-2007年任北京瑞隆实业投资有限公司总经理，2004年-2008年任北京中天宇资产评估事务所执行合伙人，2009年至今任观韬律师事务所并购与金融业务顾问。2010年8月辞去股份公司独立董事职务。

王德勇：2004年7月至2008年12月任中信证券股份有限公司研究部董事、房地产行业首席分析师。

刘守豹：1996年12月至今任北京普华律师事务所主任。2010年6月至今，任中视传媒股份有限公司独立董事。

李挺伟：2005年10月至2009年2月，任中国资产评估协会专业指导部副主任。2009年2月至今，任中国资产评估协会行业发展研究部主任。2009年至今，任兰州海默科技股份有限公司、许昌恒源发业股份有限公司独立董事。

胡仕林：2005年10月至今任北京首都开发控股（集团）有限公司党委常委、纪委书记。2008年2月，兼任北京首都开发股份有限公司党委副书记，纪委书记，监事会主席。2010年6月起兼任北京首都开发控股（集团）有限公司董事。

郭士友：2008年3月至今任北京首都开发股份有限公司党群工作部副部长。2008年6月至今任北京首都开发股份有限公司职工监事。

李波：2008年2月至今任北京首都开发股份有限公司监事。

秘勇：2009年3月至2010年4月，任北京市国有企业监事会主席助理(挂职)。2010年4月至2010年6月，负责北京城建集团有限责任公司财务专项工作。2010年6月至今，任北京首都开发控股(集团)有限公司财务总监。

刘文龙：1996年至2006年，任北京宝汇房地产开发有限责任公司总经济师。2008年3月至今任职于北京首都开发股份有限公司监事室。

潘刚升：2006年9月至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

潘文：2006年1月至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总经理助理、经济合作事业部总经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

赵龙节：2006年1月至2008年2月任北京首都开发控股（集团）有限公司人力资源部经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

刘安：2004年4月-2008年3月任北京世安住房股份有限公司党支部书记、董事长、总经理，2008年3月起任北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长、总经理。2010年8月起，任北京首都开发股份有限公司副总经理。

王怡：2006年3月，任北京首都开发控股（集团）有限公司投行业务部经理，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司董事会秘书。

胡瑞深：2006年10月至2008年2月任北京首都开发控股（集团）有限公司总工程师，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司总工程师。

王宏伟：2006年9月至2008年2月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总规划师，2008年2月，任北京首都开发股份有限公司总经济师。

邢宝华：2005年4月-2008年3月任天鸿宝业公司财务总监，2008年3月-2010年8月任北京首都开发股份有限公司渤海分公司财务总监。2010年8月起，任北京首都开发股份有限

公司财务总监。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘希模	北京首都开发控股(集团)有限公司	董事长、党委书记	2005年10月21日		是
王少武	北京首都开发控股(集团)有限公司	副董事长	2005年10月21日		否
潘利群	北京首都开发控股(集团)有限公司	副董事长、总经理	2010年4月1日		是
任景全	北京首都开发控股(集团)有限公司	副总经理	2005年10月21日		是
王明	北京首都开发控股(集团)有限公司	副总经理	2010年8月11日		
胡仕林	北京首都开发控股(集团)有限公司	党委常委、纪委书记、董事	2005年10月21日		是
秘勇	北京首都开发控股(集团)有限公司	财务总监	2010年6月1日		
潘刚升	美都控股股份有限公司	副董事长	2005年7月9日		否
王爱明	美都控股股份有限公司	总裁	2010年7月12日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘希模	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	董事			否
王少武	北京首城置业有限公司	董事			否
王少武	国奥投资发展有限公司	董事			否
王少武	北京发展大	董事长			否

	厦有限公司				
杨文侃	北京首城置业有限公司	董事			否
杨文侃	北京城市开发集团有限责任公司	董事长			否
杨文侃	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	董事			否
杨文侃	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事			否
王明	国奥投资发展有限公司	董事			否
潘刚升	北京城市开发集团有限责任公司	董事			否
潘刚升	北京宝辰饭店有限公司	执行董事			否
潘刚升	天津海景实业有限公司	董事			否
王怡	北京城市开发集团有限责任公司	董事			否
刘安	北京首开亿信置业有限公司	董事长			是
刘安	北京燕华置业有限公司	董事			否
刘安	北京世安住房股份有限公司	董事长			否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司不向董事、监事单独支付报酬；独立董事津贴标准经公司 2009 年第一次临时股东大会审议后通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据为《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》，该办法已经公司 6 届 9 次董事会审议通过；公司高管及部分核心业务骨干的激励，确定依据为《北京首都开发股份有限公司激励基金管理办法（首期 2009 年至 2010 年）》，该管理办法已经公司 6 届 9 次董事会审议通过。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
潘利群	董事	聘任	股东单位推荐
刘守豹	独立董事	聘任	本公司董事会推荐
李挺伟	独立董事	聘任	本公司董事会推荐
秘勇	监事	聘任	股东单位推荐
刘文龙	职工监事	聘任	职工代表大会推荐
刘安	副总经理	聘任	总经理推荐, 董事会批准
邢宝华	财务总监	聘任	总经理推荐, 董事会批准
刘云波	独立董事	离任	本人辞职
王明	副总经理	离任	本人辞职
杨文侃	财务总监	离任	本人辞职

(五) 公司员工情况

在职员工总数	2,124
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政管理	153
专业技术	740
营销管理	64
财务管理	85
其他	1,082
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	161
大学本科	531
大学专科	181
中专及以下	1,251

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司进行了第六届董事会和监事会的增补工作,调整了董事会各专业委员会的人员构成,调整并增聘了公司的部分高级管理人员,修订了《公司章程》,制定了《年报报告制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记制度》等基本内部控制制度,公司治理得到进一步完善。上述制度和事项的修订均严格履行了审批程序并及时进行了披露。

报告期内,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,形成了权力机构、决策机构、经营机构及监督机构科学分工、各司其责、相互制衡的治理结构。

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。

公司股东大会是公司的最高权力机构,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。

公司董事会是公司的常设决策机构,下设战略与投资委员会、提名、薪酬与考核委员会、审计委员会等三个专门委员会。董事会向股东大会负责,对公司经营活动中的重大事项进行审议并形成决议,对《公司章程》规定应由股东大会决定的重大事项及时提交股东大会审议。董事会组成科学,职责清晰,制度健全。报告期内董事会工作继续发挥了其在公司治理中的核心作用,董事会成员做到勤勉尽职,科学高效地进行决策。独立董事制度得到有效执行,现有董事会中独立董事有四人,超过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监督职责,负责对公司董事、经理的行为及公司的财务进行监督,保障股东权益、公司利益和员工的合法权益不受侵犯。

公司高级管理人员由总经理提名,董事会聘任,在董事会的领导下,全面负责公司的日常生产、经营和管理活动。

公司严格按照信息披露的相关规定,认真履行信息披露义务。

报告期内公司治理的主要情况如下:

1、关于股东与股东大会

报告期内公司共召开了 1 次年度股东大会和 4 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。在 2010 年第三次临时股东大会审议《关于公司控股股东提名董事候选人的议案》、《关于提名公司独立董事的议案》及《关于公司控股股东提名监事候选人的议案》过程中,采取了累计投票制投票选举,能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。2010 年公司未发生关联交易需要提交股东大会审议的情形。

2、关于董事与董事会

报告期内公司共召开了 22 次董事会,通过议案共计 90 项。年内公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务,董事会对公司日常经营管理进行决策,对股东大会负责并报告工作。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资等三个专门委员会均正常工作,各自召开了有关会议,按公司有关制度履行了各项职能。

3、关于监事与监事会

报告期内公司共召开了 5 次监事会,通过议案共计 10 项。公司监事均能认真履行自己的职责,能够本着为股东负责的态度,对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于高级管理人员

报告期内,公司高级管理人员均严格按照国家和公司相关法规、制度忠实、勤勉地履行了个人职责。公司高级管理人员主要通过出席总经理办公会议行使个人职责,对公司经营管理事项提出建议,或形成经营管理层的意见。

5、关于控股股东和其他关联方

公司控股股东严格履行对重大资产重组中作出的与上市公司"五分开"承诺和避免同业竞争承诺等相关承诺,除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按规定履行了董事会、股东大会审核程序,并依法披露。公司亦没有发生控股股东或其他关联方违规占用公司资金的情况。报告期内控股股东及其他关联方没有任何侵占上市公司利益的情况发生。

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。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》并与公司签订了《资产托管协议》。报告期内，首开集团为继续履行避免同业竞争承诺，与公司重新签署《资产托管协议》，托管期间为 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。截至报告期末，首开集团《避免同业竞争承诺函》中列明需要处置的资产只剩下北京新奥集团有限公司 60% 股权及甘肃天鸿金运置业有限公司 55% 股权。其中甘肃天鸿金运置业有限公司 55% 股权报告期内分两次在北京产权交易所完成了挂牌转让。北京新奥集团有限公司的实际控制人北京国资委同意首开集团将 60% 股权转让给国资下属的其他国有企业，但需要向市政府汇报，北京市国资委同意需要时就此事出具专项说明。公司将敦促首开集团积极与北京市国资委协商完成该部分股权的转让。

6、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，并指定《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露媒体，使所有股东都有平等的机会获得信息。报告期内公司总共发布定期报告 4 篇，临时公告 62 篇，圆满完成了 2010 年度的信息披露工作。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
刘希模	否	22	21	1	0	0	否
王少武	否	22	19	1	2	0	否
杨文侃	否	22	21	1	0	0	否
任景全	否	22	21	1	0	0	否
王明	否	22	21	1	0	0	否
王爱明	否	22	20	1	0	1	否
孙茂竹	是	22	21	1	0	0	否
刘云波	是	15	14	1	0	0	否
王德勇	是	22	21	1	0	0	否
潘利群	否	7	7	0	0	0	否
刘守豹	是	7	7	0	0	0	否
李挺伟	是	7	7	0	0	0	否

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	21
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》和《独立董事年度报告工作制度》。其中，《独立董事工作制度》对公司独立董事的资格、提名、选举和更换等进行了明确规定，是公司独立董事履行职责的基本制度。《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责作出了规定。

报告期内，公司独立董事刘云波先生因个人原因辞去独立董事职务，经公司董事会推荐增选刘守豹先生、李廷伟先生为独立董事。独立董事在任期间均认真、诚信、勤勉地履行了各项相应职责。报告期内，公司独立董事就公司关联交易、对外担保、聘任董事及高管等共计 13 项议案进行了单独审议并出具了书面意见。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不独立的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司目前已建立起一套比较系统完善的内部控制制度，涵盖了包括公司法人治理结构、行政人事管理、财务控制、项目投资管理、房地产开发业务等在内的各个方面。公司各项内部控制制度均符合国家相关法律法规的规定，在运行过程中有效地起到了规范内部管理、提高运营效率、降低经营风险的作用。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司根据已有内控制度的执行情况、公司经营情况的变化以及新的监管要求等进行内控制度的建立和修订。报告期内，公司对《公司章程》进行了修订，制定了《对外投资管理制度》、《规范关联方资金占用的管理制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》等内控制度，使公司内控体系不断进行完善。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司成立了法务审计部，由公司审计委员会领导，制定了《内部审计管理规定》负责对公司进行合规审计，实施过程控制，开展专项审计、离任审计及对下属分公司的审计工作。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司对内控制度的落实情况进行定期检查，以保证内控制度的有效实施。公司根据自身业务特点及房地产行业特点，以董事会办公室和法务审计部为主组织公司战略投资部、营销策划部、成本合约部、财务部、资产管理部、人力资源部、证券部、京内京外项目管理部、商业地产管理部等各职能部门，每季度对子公司在包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等各方面，涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节的工作运行进行日常检查监督，以保证承担主要生产经营活动的子公司运作符合公</p>

	司内控制度的要求。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会审计委员会通过下设的法务审计部对公司内部控制进行检查。公司董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、企业会计准则等有关规定，结合公司实际情况制定了《财务管理规定》、《财务管理权限职责说明书》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理制度》和《财务部岗位工作流程》、《资金管理办法》、《内部银行管理办法》等一系列具体规定，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。
内部控制存在的缺陷及整改情况	目前未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但随着公司规模不断扩大，项目增多，管理半径加大，部分管控流程开始出现相对不足和滞后，需要公司及时进行更新完善，优化相关管控流程。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司依据董事会通过的《高管薪酬管理办法》的规定，在报告期年度结束后按照公司高管的不同管理职责和年度生产经营计划对其进行考评，在考评结果基础上结合公司在报告期实现的经营业绩分配年度奖金，2010年度年终奖将在2011年兑现发放。依据董事会通过的《激励基金管理办法》（首期2009-2010）的规定，公司聘请京都天华会计师事务所有限公司核算并提取了首期激励基金，公司将在高管考评结果基础上对首期激励基金进行分配和兑现。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

北京首都开发股份有限公司2010年度内控制度自我评价报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

经公司六届十八次董事会审议通过，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对于在年报信息披露工作中有关人员因未正确履行职责造成年报信息出现重大差错的，将按照制度严格追究责任。

公司在报告期内未发生年报信息重大差错情况。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 4 月 15 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 16 日

北京首都股份有限公司 2009 年年度股东大会以记名投票方式审议并通过以下议案：

1. 《股份公司 2009 年度董事会工作报告》。
2. 《股份公司 2009 年度监事会工作报告》。
3. 《股份公司 2009 年度财务决算报告》。
4. 《股份公司 2009 年年度报告及摘要》。
5. 《股份公司 2009 年度利润分配预案》。
6. 《关于续聘京都天华会计师事务所有限责任公司为股份公司 2010 年度审计机构的议案》。
7. 《关于 2009 年董事会授权公司董事长办理控股股东向公司及控股子公司提供担保事项的执行情况及授权董事长 2010 年继续办理此类担保事项的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 1 月 27 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 2 月 24 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 2 月 25 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 8 月 31 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 1 日
2010 年第四次临时股东大会	2010 年 11 月 30 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 1 日

2010 年第一次临时股东大会通过决议：

1. 关于本公司向全资子公司北京城市开发集团有限责任公司信托贷款提供担保的议案。

2010 年第二次临时股东大会通过决议：

1. 关于向公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司增资的议案。

2010 年第三次临时股东大会通过决议：

- 1、审议通过《关于本公司为天津海景实业有限公司申请贷款提供担保的议案》；
- 2、审议通过《关于修改公司章程的议案》；
- 3、审议通过《北京首都开发股份有限公司 2010 年半年度利润分配预案》；
- 4、审议通过《关于提名独立董事候选人的议案》；
- 5、审议通过《关于公司控股股东提名董事候选人的议案》；
- 6、审议通过《关于公司控股股东提名监事候选人的议案》。

2010 年第四次临时股东大会通过决议：

- 1、《关于公司为全资子公司苏州首开永泰置业有限公司向工商银行苏州支行申请捌亿元人民币贷款提供伍亿肆仟万元担保的议案》；
- 2、《关于公司为全资子公司苏州首开嘉泰置业有限公司向中信银行苏州分行申请陆亿元人民币贷款提供伍亿元担保的议案》。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、 报告期内经营情况的回顾：

（一）、2010 年宏观经济形势和房地产行业发展回顾

2010 年全球经济继续在大复苏的背景之下运行，其中，中国经济引领全球。全年国内生产总值达近 40 万亿元，比上年增长 10.3%，超过日本成为了全球第二大经济体。随着国民经济由回升向好向稳定增长的转变，通胀压力逐步严峻，货币政策也回归稳健，同时实施积极的财政政策，以加快推进经济结构调整，加大自主创新，抓好节能减排，着力保障和改善民生。

在此特定经济环境下，2010 年成为了房地产调控力度空前的一年。为遏制房价过快上涨，国家和地方政府出台了一系列房地产调控政策。从 2010 年 1 月国务院发布“国十一条”、到 4 月份出台“新国十条”、再到 9 月份出台的“国五条”，并延续到 2011 年 1 月出台“新国八条”，调控措施多管齐下，从限购、限贷、试点征收房产税、加息、上调存款准备金率、增加保障房供应、严控土地闲置、限制资本市场融资、预售资金监管等方面进行了全方位的调控。

尽管处于调控风暴的中心，2010 年房地产整体市场仍处于高位运行。据国家统计局数据，全年全国房地产开发投资 48267 亿元，比上年增长 33.2%。房屋施工面积 40.55 亿平方米，比上年增长 26.6%，其中新开工面积 16.38 亿平方米，比上年增长 40.7%。土地购置面积 4.10 亿平方米，比上年增长 28.4%，土地购置费 9992 亿元，增长 65.9%。商品房销售面积 10.43 亿平方米，比上年增长 10.1%，商品房销售额 5.25 万亿元，比上年增长 18.3%。其中有三点值得关注：一是新开工面积增长较多，表明开发商对后市依然看好；二是成交额增长仍高于成交量增长，表现出房价上涨弹性和下跌黏性的特征；三是开发商资金来源结构发生调整，受银根紧缩影响，自筹资金增长较快。

（二）、公司总体经营情况回顾

2010 年是公司全面实现“十一五”发展规划的收官之年，公司积极推进“双轮驱动、稳步扩张”的总体战略，在房地产调控压力不断增加，市场形势复杂多变的情况下，按照年初确定的总体工作思路，振奋精神，扎实工作，全年各项主要经营指标都取得了突破，为公司“十二五”持续发展奠定了坚实的基础。

报告期内，公司实现营业收入 776,549.24 万元，比上年增长 49.51%；实现营业利润 192,779.11 万元，比上年增长 63.16%；实现归属于母公司所有者的净利润 134,453.97 万元，比上年增长 43.82%。

2010 年度，公司共实现开复工面积达 586 万平米，新开工面积 331 万平米，竣工 113 万平米。销售签约面积 91 万平米，合同销售金额 134 亿元（具体情况详见公司 2010 年主要开发项目及合作项目生产经营情况表）

（1）积极应对调控政策，灵活调整销售策略

2010 年是我国房地产行业宏观调控力度最大的一年，特别是受“限购、限外、限贷”等政策影响，给经营销售带来了巨大压力。面对挑战，公司及时采取了以下有效的应对措施：一是加强对市场走势的分析和研究，有针对性地调整营销策略；二是加强计划的指导作用，在分解指标落实责任的同时，对有关单位的销售指标进行了调增；三是加强计划执行情况的监控力度，采取多种手段随时了解销售状况；四是积极协调政府部门加快办理销售许可证，全力以赴快速推盘；五是注重提升项目展示形象，强化各种促销举措，最大限度提高对客户的吸引力；六是加强项目的回款管理，全力协调与各按揭银行的关系，确保按揭贷款的及时到位。经过上下共同努力，合同销售面积、合同销售金额、回收资金总额等指标达到整体上市以来的最好成绩。

（2）努力排除各种障碍，创造条件保障新开

提高开发项目的周转率，关键在于缩短前期开发周期。公司编制了《开发项目前期规划工作指导性意见》，明确工作标准；积极研发和推广标准化产品，引导住宅项目使用成熟可快速复制的户型；优化项目运作流程，减少内部审批环节，提高方案审批效率；跟踪控制关键节点，加大考核力度。经过努力，公司全面超额完成全年的新开工指标，其中部分京外公司超额完成年度指标 100% 以上。

（3）及时完善管控模式，切实增强管控能力

为适应公司京外项目规模快速扩张的实际，公司对项目管理模式进行了必要的调整。一是建立健全高效有序的联席会议工作机制，增强了总部对全局的把控能力；二是通过分析比较行业典型企业的管控模式，结合公司实际情况，对京内、京外项目分设专门的项目管理部，实行统一的项目管控制度、专业化和标准化的管控模式；三是加强职能部门的服务协调职能，确保总部管控的前瞻性和有效性；四是加强计划指导，针对计划的执行情况及时采取有效的应对策略，不断完善平衡计分法的考核体系，引导各单位更加关注关键性计划指标的完成情况。

（4）积极拓展后续项目，加快推进商业地产业务

针对 2009 年以来地价飙升、“地王”频现的状况，公司始终坚持审慎原则，决不盲目追涨。一方面，不失时机把握新政后土地供应调整的机会；另一方面，充分发挥公司品牌信誉和历史业绩的优势，努力寻求新的项目机会。全年共跟踪项目 120 余个，最终京内获得房山区长阳镇 2 号地及 3 号地北侧、房山区房山线长阳站 8 号地、房山区良乡高教园区地块、通州区马驹桥项目等四个项目，京外获得贵阳市南明区龙洞堡片区地块、绵阳市仙海片区地块、扬州市邗江区核心区 639 地块，同时以项目合作形式取得福州市晋安新城地块项目部分权益，总规划建筑面积超 400 万平方米，全面超额完成新增后续项目资源的目标（新增项目情况详见公司 2010 年主要开发项目情况表）。在商业地产业务领域寻求突破是公司 2010 年的重点工作，目前已经取得阶段性成果，设立了商业地产管理部，初步完成商业地产公司的投资可行性研究报告和投资方案，为 2011 年的正式启动创造了条件。

公司 2010 年度主要开发项目生产经营情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	项目类别	项目进度	权益 (%)	占地面积	规划建筑面积	总可售面积(不含车库)	当年新开工面积	当年竣工面积	当年销售面积	累计销售面积
1	望京 A1 区 C 组团 (国风上观)	北京市朝阳区	商品房	竣工	100.00	9.45	24.89	17.48	0.00	13.51	2.89	13.05
2	望京 K7 区 (知语城)	北京市朝阳区	商品房	部分竣工	100.00	13.58	28.96	18.22	0.00	0.52	0.60	13.08
3	回龙观 D02 项目 (智慧社)	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	5.22	20.93	18.44	0.00	0.00	10.36	10.36
4	回龙观 F06 项目	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	8.09	22.04	14.40	15.71	0.00	0.00	0.00
5	回龙观 F05 项目 (*)	北京市昌平区	商品房、两限房	未开工	100.00	16.20	39.49	38.23	0.00	0.00	0.00	0.00
6	回龙观 F01	北京市昌平区	商业金融	在建	100.00	2.20	5.50	4.40	5.50	0.00	0.00	0.00
7	回龙观 F03 东-1、F03 东-2 商业项目	北京市昌平区	商业	在建	100.00	2.62	6.56	4.99	6.56	0.00	0.00	0.00
8	幸福三村 C 区 (铂郡)	北京市朝阳区	商品房	在建	100.00	2.50	14.64	10.04	0.00	0.00	0.00	0.00
9	紫芳园四区 (璞褪)	北京市丰台区	商品房	在建	96.88	2.82	14.98	11.16	0.00	0.00	2.90	5.23
10	紫芳园五区 (时代紫芳荆园)	北京市丰台区	商品房	在建	96.88	4.24	16.24	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11	紫芳园六区二组团	北京市丰台区	商业	未开工	96.88	4.40	5.76	未定	0.00	0.00	0.00	0.00
12	回龙观 G 区经济适用住房项目	北京市昌平区	经济适用房	竣工	51.00	55.74	81.36	80.11	0.00	0.00	2.35	74.29
13	单店住宅小区二期（常青藤）	北京市朝阳区	商品房	在建	100.00	50.29	59.24	46.38	17.13	11.58	4.69	13.99
14	机场东路项目（北京苏活）	北京市顺义区	商品房	在建	100.00	7.46	14.62	13.39	0.00	0.00	3.76	3.76
15	小屯馨城	北京市丰台区	两限房	在建	90.00	14.74	23.66	20.17	11.46	0.00	6.29	6.29
16	常营经济适用房（畅馨园、东都汇）	北京市朝阳区	经济适用房	在建	100.00	7.60	20.50	18.08	0.00	17.15	2.14	15.41
17	大兴榆垓 38#地项目	北京市大兴区	商品房	在建	100.00	14.09	11.72	7.02	11.72	0.00	0.00	0.00
18	大兴康庄三期	北京市大兴区	两限房	在建	100.00	20.46	29.90	27.04	29.81	0.00	8.68	8.68
19	石榴庄五区（石榴派）	北京市丰台区	综合	在建	100.00	2.44	2.77	2.10	0.00	0.00	1.40	1.40
20	长阳镇2号地及3号地北侧	北京市房山区	住宅混合公建	在建	100.00	14.50	37.94	33.44	0.00	0.00	0.00	0.00
21	长阳镇 8 号地东侧	北京市房山区	商品房	在建	100.00	12.60	21.17	16.72	0.00	0.00	0.00	0.00
22	良乡高教园区 F1 住宅公建（*）	北京市房山区	住宅混合公建	未开工	100.00	13.60	22.13	22.00	0.00	0.00	0.00	0.00

23	通州马驹桥项目	北京市 通州区	商品房、 回迁房	在建	100.00	10.60	29.64	24.30	0.00	0.00	0.00	0.00
	京内重点项目汇总					295.44	554.64		97.89	42.76	46.06	165.54
24	烟台凯旋城二期 (滨海广场)	烟台市 芝罘区	综合	在建	100.00	1.53	11.89	10.17	0.00	0.00	1.64	3.95
25	海门理想城	海门市 开发区	商品房	在建	100.00	10.83	33.86	22.30	0.70	0.00	5.35	11.22
26	海门锦源国际项目	海门市 海门港	商品房	在建	73.80	63.58	91.97	68.00	0.00	0.00	0.00	0.00
27	苏州 34#地(国风 华府)	苏州市 吴中区	商品房	在建	100.00	9.04	21.50	15.47	17.67	0.00	0.00	0.00
28	苏州 69#地项目 (班芙春天)	苏州市 相城区	商品房	在建	100.00	11.33	34.85	28.05	22.32	0.00	0.00	0.00
29	苏州 90#地项目 (悦澜湾)	苏州市 工业园 区	商品房	在建	100.00	12.62	24.40	19.12	11.23	0.00	9.26	9.26
30	武汉颐翠苑小区	武汉市	商品房	竣工	100.00	2.07	4.85	3.99	0.00	4.45	0.77	3.81
31	扬州 421 项目(水 晶城)	扬州市 邗江区	商品房	在建	100.00	7.25	12.92	11.80	5.47	0.00	6.29	6.29
32	扬州 456 项目(水 晶城)	扬州市 邗江区	商品房	在建	100.00	18.17	40.09	31.14	21.07	0.00	0.00	0.00
33	扬州邗江核心区 639 项目 (*)	扬州市 邗江区	住宅混 合公建	未开工	60.00	16.10	27.34	未定	0.00	0.00	0.00	0.00

34	太原花溪龙苑项目(*)	太原市 龙城大道	商品房	在建	85.00	55.24	130.51	101.80	62.50	0.00	0.00	0.00
35	厦门领翔国际项目	厦门市 翔安区	商品房	在建	100.00	16.53	40.86	33.90	31.24	0.00	0.00	0.00
36	沈阳沈北新区项目(乐活小镇)	沈阳市 沈北新区	商品房	在建	95.00	41.74	64.60	未定	22.16	0.00	0.00	0.00
37	绵阳仙海项目(*)	绵阳市 仙海	商品房	在建	100.00	121.14	62.78	42.00	0.00	0.00	0.00	0.00
38	贵阳龙洞堡项目	贵阳市 南明区	商品房	在建	100.00	74.20	165.10	102.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	京外重点项目汇总					461.37	767.52		194.36	4.45	23.31	34.53
	重点开发项目汇总					756.81	1322.16		292.25	47.21	69.37	200.07
	其他零星销售项目										3.38	
	全年完成汇总					756.81	1322.16		292.25	47.21	72.75	200.07

注：标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

公司 2010 年度主要合作项目生产经营情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	项目类别	项目进度	项目主体	权益 (%)	占地面积	规划建筑面积	总可售面积 (不含车库)	当年新开工面积	当年竣工面积	当年销售面积
1	奥运村项目 (国奥村)	北京市朝阳区	商品房	竣工	国奥投资公司	46.00	27.55	53.44	40.00	0.00	0.00	2.92
2	昌平新区 0302-122 地块项目 (*)	北京市昌平区	限价房	在建	国奥投资公司	46.00	4.86	12.44	12.44	0.00	0.00	0.00
3	重庆国奥村项目	重庆市江北区	商品房	在建	国奥投资公司	46.00	33.00	75.00	66.00	20.81	0.00	0.00
4	成都国奥村项目	成都市双流区	商品房	在建	国奥投资公司	46.00	20.00	56.80	41.00	8.90	0.00	0.00
5	桂林国奥体育城项目 (*)	桂林市叠彩区	住宅混合公建	在建	国奥投资公司	46.00	46.69	70.00	70.00	0.00	0.00	0.00
6	天津湾	天津市河西区	综合	部分竣工	天津海景公司	50.00	60.00	112.64	57.15	0.26	17.25	3.95
7	广渠路 36# 地项目 (首城国际)	北京市朝阳区	商品房	在建	首城置业公司	50.00	23.25	59.46	37.00	8.61	49.01	11.10

8	福州晋安新城项目 (*)	福州市晋安区	商品房	未开工	福州中鼎公司	40.00	21.30	70.00	70.00	0.00	0.00	0.00
	主要合作项目汇总						236.65	509.78		38.58	66.26	17.97

注：标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

(三) 报告期内公司主营业务收入、成本情况:

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业 或分产 品	营业收入	营业成本	营业利 润率(%)	营业收 入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	营业利润率 比上年增减 (%)
分产品						
房产销 售	5,013,473,366.46	2,975,201,773.56	40.66	22.92	6.36	增加 9.24 个 百分点
土地开 发、转 让	2,465,839,275.60	1,001,561,120.80	59.38	184.52	121.72	增加 11.50 个 百分点
酒店物 业经营 等	278,584,931.52	133,631,845.08	52.03	13.90	17.22	减少 1.36 个 百分点
合计	7,757,897,573.58	4,110,394,739.44	47.02	49.48	22.23	增加 11.81 个 百分点

(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(%)
北京地区	7,004,995,033.63	43.57
京外地区	752,902,539.95	142.28

(四) 报告期内公司总体财务情况:

(1) 报告期内公司资产构成同比发生较大变动的说明

单位:万元

报表项目	2010 年期末数	2010 年期初数	增减比例(%)	变化原因
其他应收款	217,519.38	54,189.26	301.41	本期新增关联方 借款,项目履约金 保证金等
存货	2,506,500.67	158,608.71	58.03	本期新增项目储 备较多
其他流动资产	50,458.74	99,901.81	-49.49	期初对耀辉置业 的委托贷款本期 收回
长期股权投资	183,683.52	132,377.38	38.76	本期权益法核算 单位国奥投资、首 城置业、天津海景 净资产大幅增长
预收款项	745,227.41	522,681.68	42.58	本期新项目预售 款增加大于完工 交用项目结转收 入金额
长短期借款合 计	1,872,067.65	1,377,900	35.86	金融借款净增加

(2) 报告期内利润表数据同比发生变化的说明

单位：万元

报表项目	2010年	2009年	增减比例(%)	变化原因
营业收入	776,549.24	519,408.82	49.51	土地转让和房屋销售结算收入增加
营业税金及附加	94,657.45	44,344.82	113.46	结算收入增长幅度超过成本增长导致提取土增税增加, 结算收入增加导致提取的营业税增加
销售费用	23,873.37	16,987.84	40.53	在售项目数量和规模增加导致售楼处费用、广告宣传费等增加
财务费用	60,164.65	36,543.52	64.64	金融借款规模增加较多
营业利润	192,779.11	118,153.00	63.16	土地转让和房屋销售结算收入的增长幅度超过营业成本、税金及期间费用的增长
利润总额	192,691.79	117,267.06	64.32	报告期公司营业利润增加
所得税费用	58,953.38	26,717.87	120.65	报告期公司利润总额增加
归属于母公司股东的净利润	134,453.97	93,485.90	43.82	报告期公司利润总额增加

(3) 报告期内公司现金流量表同比发生变动的情况说明

单位：万元

报表项目	2010年	2009年	增减比例(%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-581,119.54	149,932.78	-487.59	扩大存货规模支付的现金增加较多导致经营活动现金流量净额减少较多
投资活动产生的现金流量净额	52,556.57	-23,664.82	-322.09	报告期收回耀辉公司委托贷款余款导致投资活动现金流量净额增长较多
筹资活动产生的现金流量净额	377,062.33	797,893.95	-52.74	09年定向增发筹集资金46亿多导致10年筹资活动现金流量净额减少较多

(4) 公司主要控股、参股公司的经营情况及业绩

单位：万元

序号	公司名称	经营范围	本公司直接持股比例 %	期末净资产	营业收入	净利润
1	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发经营	100.00	679,520.82	636,054.64	171,702.77
2	海门市融辉置业有限公司	房地产开发经营	90.00	33,966.96	12,175.72	-759.36
3	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	90.00	19,483.41	37,612.70	8,066.98
4	北京首开立信置业有限公司	房地产开发经营	76.39	11,783.88	1,773.08	-1,385.35
5	三亚天鸿度假村有限公司	酒店物业经营	95.89	1,809.37	1,949.16	198.92
6	北京宝辰饭店有限公司	酒店物业经营	80.00	201.67	5,949.53	89.62
7	北京燕华置业有限公司	房地产开发经营	75.00	15,898.83	1,099.11	1,466.80
8	京华房产有限公司	物业经营	70.00	15,624.44	4,731.11	-76.84
9	北京联宝房地产有限公司	物业经营	30.00	13,541.99	988.24	325.57
10	北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发经营	100.00	17,678.59	104,354.30	12,614.23
11	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.00	7,454.23	18,063.15	-479.23
12	苏州首开嘉泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	18,480.88	0.00	-2,715.24
13	苏州首开永泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	9,577.98	0.00	-353.15
14	扬州首开衡泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	19,416.73	0.00	-944.56
15	北京首开瑞泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	100.00	3,007.37	0.00	2.51
16	太原首开龙泰置业有限责任公司	房地产开发经营	85.00	29,565.34	0.00	-438.01
17	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	房地产开发经营	95.00	29,795.91	0.00	-200.09
18	厦门首开翔泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	29,439.78	0.00	-560.22
19	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	100.00	19,695.60	0.00	-304.40
20	北京首开荣泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	19,880.77	0.00	-119.23
21	绵阳首开兴泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	19,793.35	0.00	-206.65
22	北京首城置业有限公司	房地产开发经营	50.00	39,752.06	265,828.10	49,507.68
23	天津海景实业有限公司	房地产开发经营	50.00	58,575.07	45,689.90	11,738.12
24	北京中关村农林科技园有限责任公司	房地产开发经营	50.00	7,139.60	9,111.70	943.12
25	北京发展大厦有限公司	写字楼物业经营	50.00	50,941.73	9,954.86	526.35
26	国奥投资发展有限公司	房地产开发经营	46.00	205,783.24	268,711.36	31,378.41

27	福州中鼎投资有限公司	房地产开发经营	40.00	9,923.35	0.00	-76.65
28	北京方庄物业管理有限责任公司	物业管理	36.00	2,005.74	10,515.83	482.28
29	北京鸿云投资有限公司	房地产开发经营	33.00	2,497.46	0.00	-81.80
30	北京东银燕华有限公司	房地产开发经营	40.00	-1,852.27	0.00	-577.46
31	北京苏江聚富房地产开发有限公司	房地产开发经营	30.00	6,704.40	497.54	654.33

二、公司未来发展的展望

(1) 公司所处行业的发展趋势及面临的市场格局

从宏观层面看，尽管宏观经济短期面临错综复杂的局面，但中长期发展仍然看好，为房地产行业发展提供了长期稳定的大环境。“十二五”期间城乡一体化加快，北京正逐步向世界城市迈进，为房地产企业提供了广阔的发展舞台。

从行业层面看，一方面，本轮房地产调控力度前所未有，为遏制房价过快上涨，各级政府部门将继续通过土地、财税、金融、行政等手段进行调控，房地产企业将继续面临严峻的政策挑战。另一方面，中央经济工作会议明确提出“加快推进住房保障体系建设”，住建部提出 2011 年建设保障性安居工程任务是 1000 万套，且公共租赁房占主要部分，可以预见在未来几年中保障性住房的建设将成为各级政府部门工作的重中之重，这将促使房地产市场结构出现较大的分化。

受政策调控影响，房地产行业内部竞争将进一步加剧。资金压力将迫使开发商拿地变得谨慎，开发和销售速度加快。优质地块将有可能进一步流向销售速度快、融资能力强的行业领先企业，行业集中度将进一步提高。另一方面，行业领先企业在布局方面有可能进一步进入更多的受限购政策影响比较小的二三线城市，加大这些城市的竞争程度。

(2) 公司面临的发展机遇、挑战和发展战略

从整体来看，我国房地产住宅市场的刚性需求在未来将保持强劲，是中国房地产开发企业保持长期稳定发展的根本保障。公司将顺应宏观经济发展和房地产调控的形势，进一步加强市场研究，利用自身优势，抓住机遇，保持公司健康持续发展。首先，在行业发展长期向好的大环境中要积极参与城乡一体化进程建设，扎根北京分享世界城市的建设机会；其次，在房地产行业调整阶段，审时度势，以合理成本增加公司优质土地储备，适时通过兼并收购等方式扩大公司规模；再次，抓住政策变化契机，适度加大保障性住房规模，为保障和改善民生贡献公司的一份力量。

在诸多发展机遇面前，公司也面临着一些挑战。除了房地产调控的外部挑战以外，公司当前也存在一些制约发展的内部问题，主要有：1) 目前，公司对调控形势和市场走势的判断和应对能力有待于进一步的提高；2) 公司项目定位、项目整体运作及溢价能力有待于进一步提高；3) 公司应加快适应产业布局和开发规模不断扩大的现状，管理能力和区域管控能力有待于进一步提高；4) 公司应在人力资源方面加强对京外快速拓展的支撑作用，市场化的用人机制有待于进一步的提高。

基于行业外部形势和公司内部资源与能力分析，着眼于公司未来可持续发展，公司确定 2010-2015 年的总体发展战略是：肩负“践行责任地产、构筑美好生活”的企业使命，坚持以“以人为本，责任为先，追求卓越，创造价值”的核心价值观为指导，致力于成为中国最受信赖与尊敬的房地产企业；到 2015 年，实现合同销售规模达到 300 亿元。在业务结构上，实现房地产开发和持有型物业两大业务的协调发展和良好互动；在经营模式上，形成资本运营与产业经营的协调发展和相互促进；实施“转型、强体、跨越”三步走的战略部署，通过全面市场化转型，强化提升战略指导、产品溢价、成本控制和开发速度等核心竞争能力，全面提升首开品牌价值；在区域选择上，坚持“巩固根基、择机布点、选点带面”的区域发展战略。

(3) 公司 2011 年度业务发展计划及措施

公司 2011 年度业务发展综合计划是：实现开复工 851 万平方米左右，其中新开工 381 万平方米左右，竣工 100 万平方米左右，销售面积 177 万平方米左右，实现新增建筑面积 200 万平方米以上的项目储备。（详见公司 2011 年度主要开发和合作项目生产经营计划表）

为确保 2011 年计划的全面实现，公司拟采取的措施有：

1) 强化战略指导作用，根据公司“十二五”总体发展战略，编制 2011 年度综合计划作为公司的年度战略目标，以此为作为公司内部各经营单位、各职能部门的考核指标。

2) 加强项目营销工作。加大对价格策略的把握，提高项目推广的效果和力度。

3) 加强资金与融资管理。按照年度计划统筹安排资金，保证资金安全；加强资金集中管理，统一融资管理，降低资金成本；建立风险保证金制度，抵御资金风险；进一步完善全面预算管理。

4) 完善项目管控模式，积极推进业务拓展，加快提高项目开发速度。

5) 强化基础性管理。在人力资源、绩效激励、产品质量控制、风险控制等方面，坚持以制度为保障，创新为动力，进一步提升基础管理水平。

公司 2011 年度主要开发项目生产经营计划表

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	项目类别	项目进度	权益 (%)	项目储备	当年新开工面积	当年竣工面积	当年销售面积
1	望京 A1 区 C 组团 (国风上观)	北京市朝阳区	商品房	竣工	100.00	0.00	0.00	0.00	3.69
2	望京 K7 区 (知语城)	北京市朝阳区	商品房	部分竣工	100.00	10.48	0.00	0.00	0.00
3	回龙观 D02 项目 (智慧社)	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	20.93	0.00	7.10	0.90
4	回龙观 F06 项目	北京市昌平区	商品房	在建	100.00	22.04	0.00	0.00	10.13
5	回龙观 F05 项目 (*)	北京市昌平区	商品房、两限房	在建	100.00	39.49	20.34	0.00	0.00
6	回龙观 F01	北京市昌平区	商业金融	在建	100.00	5.50	0.00	0.00	0.00
7	回龙观 F03 东-1、F03 东-2 商业项目	北京市昌平区	商业	在建	100.00	6.56	0.00	0.00	0.00
8	幸福三村 C 区 (铂郡)	北京市朝阳区	商品房	在建	100.00	14.64	0.00	14.64	4.15
9	紫芳园四区 (璞缇)	北京市丰台区	商品房	在建	96.88	14.98	0.00	14.98	3.14
10	紫芳园五区 (时代紫芳荆园)	北京市丰台区	商品房	在建	96.88	16.24	16.24	0.00	0.00
11	紫芳园六区二组团	北京市丰台区	商业	未开工	96.88	5.76	5.76	0.00	0.00

12	英各庄一期	北京市顺义区	保障性住房	在建	96.88	55.48	55.48	0.00	22.41
13	回龙观 G 区经济适用住房项目	北京市昌平区	经济适用房	竣工	51.00	0.00	0.00	0.00	1.85
14	单店住宅小区二期(常青藤)	北京市朝阳区	商品房	在建	100.00	47.66	15.78	9.09	6.64
15	机场东路项目(北京苏活)	北京市顺义区	商品房	在建	100.00	14.62	0.00	14.62	4.32
16	小屯馨城	北京市丰台区	两限房	在建	90.00	23.66	0.00	0.00	9.66
17	常营经济适用房(畅馨园、东都汇)	北京市朝阳区	经济适用房	在建	100.00	3.35	0.00	3.28	1.06
18	大兴榆垆 38#地项目	北京市大兴区	商品房	在建	100.00	11.72	0.00	0.00	1.43
19	大兴康庄三期	北京市大兴区	两限房	在建	100.00	29.90	0.06	0.00	13.08
20	石榴庄五区(石榴派)	北京市丰台区	综合	在建	100.00	2.77	0.00	2.77	0.63
21	长阳镇 2 号地及 3 号地北侧	北京市房山区	住宅混合公建	在建	100.00	37.94	20.04	0.00	2.40
22	长阳镇 8 号地东侧	北京市房山区	商品房	在建	100.00	21.17	21.17	0.00	3.07
23	良乡高教园区 F1 住宅公建(*)	北京市房山区	住宅混合公建	未开工	100.00	22.13	5.00	0.00	0.00
24	通州马驹桥项目	北京市通州区	商品房、回迁房	在建	100.00	29.64	29.22	0.00	3.09
	京内重点项目汇总					456.66	189.09	66.48	91.65

25	烟台凯旋城二期(滨海广场)	烟台市芝罘区	综合	在建	100.00	4.51	0.00	0.00	2.00
26	海门理想城	海门市开发区	商品房	在建	100.00	24.36	0.00	0.00	5.58
27	海门锦源国际项目	海门市海门港	商品房	在建	73.80	91.97	10.89	0.00	0.36
28	苏州 34#地(国风华府)	苏州市吴中区	商品房	在建	100.00	21.50	3.55	0.00	5.60
29	苏州 69#地项目(班芙春天)	苏州市相城区	商品房	在建	100.00	34.85	10.15	0.00	7.99
30	苏州 90#地项目(悦澜湾)	苏州市工业园区	商品房	在建	100.00	24.40	0.00	13.23	7.53
31	武汉颐翠苑小区	武汉市	商品房	竣工	100.00	0.00	0.00	0.00	0.39
32	扬州 421 项目(水晶城)	扬州市邗江区	商品房	在建	100.00	12.92	0.00	12.92	5.60
33	扬州 456 项目(水晶城)	扬州市邗江区	商品房	在建	100.00	40.09	18.67	0.00	6.32
34	扬州邗江核心区 639 项目(*)	扬州市邗江区	住宅混合公建	在建	60.00	27.34	2.10	0.00	0.00
35	太原花溪龙苑项目(*)	太原市龙城大道	商品房	在建	85.00	130.51	0.00	0.00	9.00
36	厦门领翔国际项目	厦门市翔安区	商品房	在建	100.00	40.86	3.46	0.00	7.00
37	沈阳沈北新区项目(乐活小镇)	沈阳市沈北新区	商品房	在建	95.00	64.60	19.95	0.00	8.03
38	绵阳仙海项目(*)	绵阳市仙海	商品房	在建	100.00	62.78	4.00	0.00	0.00

39	贵阳龙洞堡项目	贵阳市南明区	商品房	在建	100.00	165.10	7.68	0.00	7.20
40	太湖长沙湾里 B 地块 (*)	苏州市太湖	酒店	未开工	49.00	0.82	0.00	0.00	0.00
41	福州 2011-01 地块 (*)	福州市晋安区	商品房	未开工		33.79	0.00	0.00	0.00
	京外重点项目汇总					780.40	80.45	26.15	72.60
	其他零星销售项目								1.76
	全年计划汇总					1237.06	269.54	92.63	166.01

公司 2011 年度主要合作项目生产经营计划表

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	项目类别	项目进度	项目主体	权益 (%)	当年新开工面积	当年竣工面积	当年销售面积
1	奥运村项目 (国奥村)	北京市朝阳区	商品房	竣工	国奥投资公司	46.00	2.00	0.00	未定
2	昌平新区 0302-122 地块项目	北京市昌平区	限价房	在建	国奥投资公司	46.00	12.37	0.00	未定
3	重庆国奥村项目	重庆市江北区	商品房	在建	国奥投资公司	46.00	30.94	0.00	未定
4	成都国奥村项目	成都市双流区	商品房	在建	国奥投资公司	46.00	15.02	0.00	未定

5	桂林国奥体育城项目	桂林市叠彩区	住宅混合公建	在建	国奥投资公司	46.00	24.20	0.00	未定
6	天津湾	天津市河西区	综合	部分竣工	天津海景公司	50.00	17.00	5.60	1.89
7	广渠路 36# 地项目 (首城国际)	北京市朝阳区	商品房	在建	首城置业公司	50.00	0.00	1.33	6.89
8	福州晋安新城项目	福州市晋安区	商品房	未开工	福州中鼎公司	40.00	10.00	0.00	3.00
	主要合作项目汇总						111.53	6.93	

注：项目储备=项目规划建筑面积-截至 2010 年末累计竣工面积。标*号的项目储备指的是地上建筑面积。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	336,653
投资额增减变动数	205,247.22
上年同期投资额	131,405.78
投资额增减幅度(%)	156.19

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	100	增资 250,000 万元
北京苏江聚富房地产开发有限公司	房地产开发	30	出资 2,143 万元
北京首开荣泰置业有限公司	房地产开发	100	出资 20,000 万元
绵阳荣泰置业有限公司	房地产开发	5	出资 510 万
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	房地产开发	100	出资 20,000 万元
绵阳首开兴泰置业有限公司	房地产开发	100	出资 20,000 万元
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	房地产开发	100	出资 20,000 万元
福州中鼎投资有限公司	房地产开发	40	增资 4,000 万

1、 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	461,519.90	117,369.87	202,650.01	258,869.89	将随项目进度继续投入
合计	/	461,519.90	117,369.87	202,650.01	258,869.89	/

2、 承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
单店住宅区二期常青藤)	否	212,624.00	110,876.27	否	在售	83,833	12,614.23	是		
回龙观文化居住区D02、F06	否	124,865.00	29,546.64	否	在售	48,172	-	是		
苏州市工业园区90号地悦澜湾)	否	60,260.00	38,346.96	否	在售	16,977	-	是		
北京市顺义区李桥镇住宅业融目(苏活)	否	54,005.00	14,114.14	否	在售	27,458	-	是		
海门理想城二期	否	9,765.90	9,766.00	否	在售	8,915	-	是		
合计	/	461,519.90	202,650.01	/	/	185,355	/	/	/	/

3、 非募集资金项目情况

非募集资金项目具体情况详见公司 2010 年主要开发和合作项目生产经营情况表。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预

告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

(1) 会计政策变更

2010年1月1日前，本公司对各子公司少数股东应分担的亏损超过了其少数股东在期初所有者权益中所享有的份额，冲减了本公司归属于母公司的普通股股东的权益，该类子公司以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司普通股股东的权益。

依据《企业会计准则解释第4号》的相关规定，自2010年1月1日起，在合并财务报表中，本公司将各子公司少数股东应分担的当期亏损超过其少数股东在各公司期初所有者权益中所享有的份额差额，冲减各子公司少数股东权益。该解释发布前子公司少数股东权益未按照上述规定处理的，进行追溯调整。本报告期主要会计政策是否变更：是。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
会计准则解释4号规定在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余仍应当冲减少数股东权益。	①未分配利润	19,310,180.50
	②少数股东权益	-19,310,180.50

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否。

(3) 上述会计政策变更的累积影响数如下：

项目	本期期初数		上期期初数	
	未分配利润	少数股东权益	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	1,926,295,279.06	366,263,867.75	1,032,257,987.39	301,564,539.16
追溯调整金额	19,310,180.50	-19,310,180.50	16,153,490.28	-16,153,490.28
追溯调整后余额	1,945,605,459.56	346,953,687.25	1,048,411,477.67	285,411,048.88

(4) 上述会计政策变更对本期和上期净利润的影响如下：

项目	本期	上期
归属于母公司股东的净利润	3,115,137.06	3,156,690.22
少数股东损益	-3,115,137.06	-3,156,690.22

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十三次会议	2010年1月7日		中国证券报 D004、上海证券报 B25	2010年1月8日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十四次会议	2010年1月29日	《关于股份公司参与福建省福州市晋安区王庄危旧房改造项目居住、商服用地国有建设用地使用权竞买活动的议案》		
北京首都开发	2010年2月8日		中国证券报 C08、	2010年2月9日

股份有限公司第六届董事会第十五次会议	日		上海证券报 B40	日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十六次会议	2010年2月22日	《关于股份公司参与北京市通州区半壁店（旧村改造）居住及居住区配套教育项目国有建设用地使用权竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十七次会议	2010年3月4日	《关于股份公司参与北京市朝阳区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目1号地国有建设用地使用权竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十八次会议	2010年3月18日		中国证券报 C025、C026;上海证券报 46、47、48	2010年3月20日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十九次会议	2010年4月21日		中国证券报 D072、上海证券报 B116	2010年4月22日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十次会议	2010年4月29日		中国证券报 D117、上海证券报 B176	2010年4月30日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十一次会议	2010年6月11日		中国证券报 B008、上海证券报 30	2010年6月12日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十二次会议	2010年7月13日		中国证券报 A04、上海证券报 B20	2010年7月14日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十三次会议	2010年7月20日		中国证券报 A21、上海证券报 B16	2010年7月21日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十四次会议	2010年7月29日		中国证券报 B009、上海证券报 B24	2010年7月30日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十五次会	2010年8月6日	《关于股份公司参与北京市通州区宋庄镇居住及托幼用地国有建设用地使用权出让招投标活动的议		

议		案》、《关于股份公司参与北京市昌平区回龙观村旧村改造 1818-007、1818-009、1818-016 、 1818-019 、 1818-021、1818-022 号住宅及商业金融用地国有建设用地使用权出让招投标活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十六次会议	2010年8月11日		中国证券报 B012、上海证券报 B19	2010年8月13日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十七次会议	2010年8月20日	《关于股份公司与福建中庚实业集团有限公司按照法律规定及法定程序联合参与由福建省福州市国土资源局组织的晋安区 2010-31 号地块项目国有建设用地使用权（榕土让（2010）10 号）公开出让竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十八次会议	2010年8月31日		中国证券报 B0040、上海证券报 B14	2010年9月1日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十九次会议	2010年9月21日		中国证券报 A24、上海证券报 36	2010年9月27日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十次会议	2010年10月27日	《北京首都开发股份有限公司 2010 年第三季度报告》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十一次会议	2010年11月12日		中国证券报 A21、上海证券报 17	2010年11月13日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十二次会议	2010年11月22日		中国证券报 B004、上海证券报 B25	2010年11月23日
北京首都开发股份有限公司第六届董事会	2010年12月8日	《关于公司向交通银行股份有限公司北京官园支行申请捌亿元人民币房地产		

第三十三次会议		开发贷款的议案》、《关于公司控股子公司太原首开龙泰置业有限责任公司以“花溪龙苑”项目做抵押物进行贷款的议案》、《关于公司对福州中鼎投资有限公司增资扩股的议案》、《关于公司参与北京市房山区长阳镇水碾屯村改造一期10-03-11、10-03-15、10-03-21项目用地(配建限价商品房)国有建设用地使用权出让竞买活动的议案》、《关于公司参与北京市房山区房山理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目用地国有建设用地使用权出让竞买活动的议案》		
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十四次会议	2010年12月15日		中国证券报 B008、上海证券报 B25	2010年12月16日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次股东大会年会和四次临时股东大会，通过决议共计 17 项，董事会已经全部落实。董事会对股东大会负责，能够按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定严格履行职责。

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

公司审计委员会由两名独立董事和一名董事组成，主任委员由会计专业人员的独立董事担任。本报告期内，因独立董事调整，审计委员会也相应进行了调整。2010 年度，审计委员会根据中国证监会、上海证券交易所和公司《审计委员会工作细则》开展工作。在公司年度报告的编制和披露过程中，审计委员会能够勤勉尽责，对公司规范运作起到了积极作用，维护了公司和中小股东的合法权益。具体情况如下：

2011 年 1 月 4 日开始，京都天华会计师事务所派出审计小组正式进场审计。2011 年 1 月 19 日，审计委员会与京都天华会计师事务所就公司 2010 年度审计的总体审计策略进行了审查与沟通。总体审计策略包括审计目标、范围、人员及时间安排、影响因素分析、审计策略、重要性水平、重大帐户的识别、审计重点、具体审计计划、对税务专家工作的利用等。审计委员会对其审计计划的完整性、审计方法的合理性、重要账户认定的客观性、审计人员的数量和级别、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略、专家工作的利用等方面进行了讨论。最终确定在 2011 年 3 月 8 日出具 2010 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。

在收到公司提交的未经审计的 2010 年度财务报告后，审计委员对其进行了认真的审阅。根据审阅过程中产生的项目储备、资金状况、区域战略、管理控制等方面的疑问向公司经理层进行了询问和核实。审计委员会认为：公司编制的财务报告基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行 2010 年度财务审计。

审计过程中，京都天华会计师事务所多次向审计委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计委员会根据审计完成进度及时督促京都天华会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定的时间内完成审计工作。

2010 年 3 月 8 日，京都天华会计师事务所向审计委员会提交《2010 年度审计报告》（初稿，下同），同

时提交的还有《2010年度内控制度自我评估报告核实评价意见》、《2010年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》、《募集资金使用情况鉴证报告》等专项报告。经表决，审计委员会一致通过审计报告和其他专项报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

审计委员会认为公司2010年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

北京首都开发股份有限公司董事会
审计委员会
二〇一一年三月十五日

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司提名、薪酬与考核委员会由两名独立董事和一名董事组成，主任委员由独立董事担任。本报告期内，因独立董事调整，委员会成员也相应进行了调整。

2010年度，公司薪酬、提名与考核委员会召开两次专门会议，第一次会议听取了关于高管薪酬水平和各层级公司经营团队薪酬水平的分析以及固定薪酬调整的汇报，同意对薪酬水平进行调整；第二次会议审核了公司总经理对副总经理以及财务总监拟聘人选提名，同意提交董事会审议。

公司薪酬、提名与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬的审核意见为：报告期内，公司董事、监事和高级管理人员认真履行相应的职责，较好地完成了公司年度的经营和管理目标。经公司薪酬、提名与考核委员会认真审核，年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理、符合公司有关薪酬政策，同意公司在2010年年度报告中披露对公司董事、监事、高级管理人员支付的薪酬。

北京首都开发股份有限公司董事会
薪酬、提名与考核委员会
二〇一一年三月十五日

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

2010年3月18日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《外部单位报送信息管理制度》，从严格程序和落实责任等方面全面加强了对外报送信息及外部信息使用人的管理，报告期内严格执行，没有发生违反该制度造成公司和股东利益受到损害的情况。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会的责任。公司董事会按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

公司按照《信息披露管理制度》等有关法律法规的规定制定了《内幕信息知情人登记制度》，报告期内严格执行。公司加强了内幕信息的管理，对内幕信息知情人进行了登记备案，维护了信息披露的公平。报告期后，公司第六届三十六次董事会对内幕信息知情人管理制度作了进一步修订，从登记备案、保密、责任追究等方面对制度作了进一步完善。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

以2010年12月31日公司1,149,750,000股总股本为基数，每10股派发现金红利2元(含税)，共计派发现金红利229,950,000元，同时以资本公积金每10股转增3股。本次分红预案实施后母公司未分配利润余额为191,207,875.01元，全部结转以后年度分配。本次分红预案需经公司2010年度股东大会通过后方可实施。

(六) 公司前三年分红情况

单位：万元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	31,719.18	0
2008	0	57,071.87	0
2009	17,246.25	93,170.23	18.51

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第五次会议	《关于公司向控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司支付担保费的议案》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第六次会议	《股份公司 2009 年年度报告及摘要》、《股份公司 2009 年度财务决算报告》、《股份公司 2009 年度利润分配预案》、《股份公司 2009 年度监事会工作报告》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第七次会议	《股份公司 2010 年一季度报告》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第八次会议	《北京首都开发股份有限公司 2010 年半年度报告》、《关于公司控股股东提名监事候选人的议案》、《关于增选公司职工代表监事的议案》
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第九次会议	《股份公司 2010 年三季度报告》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格依法运作，内部决策程序合法，经营决策科学，已建立起完善的内部控制制度；公司董事、高级管理人员执行公司职务时能够勤勉尽责，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司财务帐目清楚、会计档案和财务管理均符合规定的财务制度，内控制度能够严格执行；京都天华会计师事务所有限公司出具的 2009 年度审计报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目一致。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格公平，决策程序合法，未发现公司资产流失、损害股东权益的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司关联交易定价合理，表决程序合法，关联董事回避表决，独立董事对关联交易都出具了独立意见，没有损害公司及非关联股东的利益，相关信息披露及时、充分。董事会在有关关联交易决议过程中，履行了诚实信用和勤勉尽责的义务，没有违反法律法规和公司章程的行为。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

京都天华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(八) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

本公司监事会对公司董事会出具的《2010 年内部控制自我评估报告》审阅后认为，该报告符合《企业内部控制基本规范》等法律法规的要求，全面、真实地反映了公司内部控制的实际情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有其他上市公司股权情况

单位：万元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	2,347	0.03	9,464.67		-4,577.65	可供出售金融资产	发起设立
600386	北巴传媒	65.68	0.14	573.44		-244.16	可供出售金融资产	发起设立
000043	中航地产	143	0.57	1,564.71		-353.73	可供出售金融资产	发起设立
600175	美都控股	326	1.48	8,892.12		-1,239.30	可供出售金融资产	发起设立
合计		2,881.68	/	20,494.94		-6,414.84	/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京天鸿安信房地产开发有	北京首开晟馨房地产开发有		1,000	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		

限公司	限责任公司 10% 股权										
北京东昇农业技术开发(集团)有限公司、北京聚富苑开发建设公司、刘保全	北京苏江聚富房地产开发有限公司 30% 股权		2,143	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		
北京首开仁信置业有限公司	扬州首开正兴城市开发投资有限公司 60% 股权		6,031.39	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		
保利房地产(集团)股份有限公司	福州中鼎投资有限公司 40% 股权		4,000	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		

1、经公司 6 届 18 次董事会审议通过，公司决定受让北京天鸿安信房地产开发有限公司所持本公司控股子公司北京首开晟馨房地产开发有限责任公司 10% 股权。此次股权收购，以首开晟馨经评估后的净资产为定价基础，经双方协商并给予适当折让后，确定此次收购首开晟馨 10% 股权的价格为人民币 1,000 万元。

2、经公司 6 届 22 次董事会审议通过，公司决定向北京东昇农业技术开发(集团)有限公司、北京聚富苑开发建设公司、刘保全所持北京苏江聚富房地产开发有限公司增资 2143 万元，此次增资完成后，北京苏江聚富房地产开发有限公司注册资本金由 5000 万元增加至 7143 万元，公司占苏江聚富公司注册资本的 30%。

3、经公司 6 届 24 次董事会审议通过，公司决定由全资子公司北京城市开发集团有限责任公司以挂牌方式受让北京首开仁信置业有限公司所持有的扬州首开正兴城市开发投资有限公司 60% 股份，此次股权收购，以扬州首开正兴城市开发投资有限公司经评估后的净资产为定价基础，此次收购扬州首开正兴城市开发投资有限公司 60% 股权的价格为人民币 6031.39 万元。

4、经公司 6 届 33 次董事会审议通过，公司决定受让保利房地产(集团)股份有限公司所持有的福州中鼎投资有限公司 40% 股份。此次股权收购，以福州中鼎投资有限公司经评估后的净资产为定价基础，确定此次收购福州中鼎投资有限公司 40% 股份的价格为人民币 4000 万元。

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京天地安房地产开发有限责任公司	北京天鸿安信房地产开发有限公司		2,282.13	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		
北辰实业股份有限公司	长沙北辰房地产开发有限公司		2,640.00	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		
北京城市开发集团有限责任公司	扬州首开正兴城市开发投资有限公司		6,031.39	0		否	以评估结果为定价依据	是	是		

1、经公司 6 届 18 次董事会审议通过,公司决定挂牌转让所持北京天鸿安信房地产开发有限公司 20% 股权,以评估结果为定价依据,确定转让价不低于 2,282.13 万元。报告期内,北京天地安房地产开发有限责任公司以挂牌价摘得上述股权。

2、经公司 6 届 20 次董事会审议通过,公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司决定挂牌转让所持长沙北辰房地产开发有限公司 4% 股权,以评估结果为定价依据,确定转让价不低于 2,524.42 万元。2010 年 7 月,北京北辰实业股份有限公司以 2640 万元摘得上述股权。

3、经公司 6 届 24 次董事会审议通过,公司全资子公司北京首开仁信置业有限公司决定挂牌转让所持扬州首开正兴城市开发投资有限公司 60% 股权,以评估结果为定价依据,确定转让价不低于 6031.39 万元。公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司北京城市开发集团有限责任公司以 6031.39 万元摘得上述股权。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建	母公司的股	购买商品	材料采购	按市场价定		3,871.64	0.30			

开 材 发 料 备 设 公 司	子 公 司			价						
北 首 天 集 有 限 公 司	京 开 鸿 团 限 有 限 公 司	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	购 买 商 品	材 料 采 购	按 场 格 价	市 价 定	1,750.37	0.14	
北 大 物 管 有 限 公 司	京 方 业 理 有 限 公 司	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	接 受 劳 务	环 境 整 治、 物 业 管 理	按 场 格 价	市 价 定	729.07	0.06	
北 望 实 总 司	京 京 业 公 司	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	购 买 商 品	材 料 采 购	按 场 格 价	市 价 定	268.98	0.02	
北 瑞 物 管 有 限 公 司	京 尔 业 理 有 限 公 司	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	接 受 劳 务	物 业 服 务	按 场 格 价	市 价 定	258.52	0.02	
北 宏 建 装 工 有 限 公 司	京 基 建 装 工 有 限 公 司	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	购 买 商 品	材 料 采 购	按 场 格 价	市 价 定	150.49	0.01	
北 博 信 瑞 窗 品 有 限 公 司	京 维 三 门 制 有 限 公 司	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	购 买 商 品	材 料 采 购	按 场 格 价	市 价 定	340.00	0.03	
北 城 望 建	京 开 京 筑	母 司 控 子 公 司	公 的 股 公	接 受 劳 务	接 受 劳 务	按 场 格 价	市 价 定	17.90		

公司	司									
合计			/	/	7,386.97	0.58	/	/	/	/

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
首城置业	合营公司	300,000,000.00		480,367,053.75	
鸿云投资	联营公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
世安股份	母公司的控股子公司			70,000,000.00	65,157,485.40
中关村科技园	合营公司			31,000,000.00	31,191,805.75
天津海景	合营公司	136,000,000.00	136,723,478.51	6,732,000.00	
天鸿集团	母公司的全资子公司	357,432.63		870,451.10	18,805,836.27
首开集团	母公司	14,475.84		15,631.84	68,588,449.01
望京实业	母公司的控股子公司	3,000.00		3,000.00	
宝泰房地产	母公司的控股子公司	850,000.00			590,573.73
福州中鼎	联营公司	668,000,000.00	668,000,000.00		
东银燕华	联营公司	97,892,607.84	178,161,487.84		
城开材料	母公司的控股子公司				3,940,711.02
香港皓年	母公司的控股子公司				2,514,287.87
泰山饭店	母公司的控股子公司				2,611.55
海南天鸿	母公司的控股子公司				1,500,000.00
深圳金阳	母公司的控股子公司				593,110.57
宝晟住房	母公司的控股子公司				104,518.46
瑞尔物业	母公司的控股子公司				928,695.09
苏江聚富	联营公司				1,885,500.00
华京国际	母公司的控股子公司				81,069.02
城开实业	母公司的控股子公司				243,733.33
合计		1,403,117,516.31	982,884,966.35	788,988,136.69	196,128,387.07

3、其他重大关联交易

1)、经公司 6 届 13 次董事会审议通过，同意公司向吉林省信托有限责任公司申请 11 亿元人民币信托贷款，用于信托项目开发建设，期限两年，贷款利率 7%，由公司控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司提供担保，公司每年按 0.5% 的费率向首开集团支付 550 万元担保费。

2)、报告期内，为继续履行本公司向首开集团发行股票购买重大资产时首开集团做出的避免同业竞争承

诺，本公司与首开集团重新签署《托管协议》，本公司收取的托管费为每年 125 万元人民币，托管期间为 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

报告期内，为继续履行本公司向首开集团发行股票购买重大资产时首开集团做出的避免同业竞争承诺，本公司与首开集团重新签署《托管协议》，本公司收取的托管费为每年 125 万元人民币，托管期间为 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	天津海景实业有限公司	15,000	2010年5月5日	2010年5月5日	2012年5月5日	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											15,000		
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)											15,000		
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											170,000		
报告期末对子公司担保余额合计(B)											198,000		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额(A+B)											213,000		
担保总额占公司净资产的比例(%)											20.34		
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)											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(D)											213,000		
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)											0		
上述三项担保金额合计(C+D+E)											213,000		

本公司控股子公司北京首开天成房地产开发有限公司和本公司大股东北京首都开发控股(集团)有限公司共同为公司 72,500 万元银行借款提供担保。

3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司已竞得土地项目中有部分尚未支付全部地价款，合计 186,582.72 万元。相关合同内容及执行情况如下表（单位：万元）

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付额	尚未支付额
绵国土资公告 [2010]136 号	仙海风景区 A-P、S-V	47,940.80	23,970.40	23,970.40
扬州 639 号	扬州蒋王片区内	43,424.64	21,712.32	21,712.32
京土整储挂(房) [2010]139 号	北京市房山区良 乡高教园区中央 设施区西区北侧	147,000.00	6,100.00	140,900.00

(七) 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

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	本公司股东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。	报告期内，上述承诺严格履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	本公司实际控制人首开集团承诺，07 年末公司增发完成后，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。
发行时所作承诺	<p>2007 年，本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。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》。</p> <p>首开集团承诺：</p> <p>①首开股份本次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首开股份构成竞争的任何业务或活动。</p> <p>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首开股份构成竞争的任何业务或活动。</p> <p>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</p>	<p>报告期内，上述承诺严格履行。首开集团持有的北京新奥集团有限公司 60% 股权及甘肃天鸿金运置业有限公司 55% 股权，截至 2010 年末，上述两家公司股权处置目前进展如下：1) 北京新奥集团有限公司的实际控制人北京国资委同意首开集团将 60% 股权转让给国资下属的其他国有企业，但需要向市政府汇报。北京市国资委同意需要时就此事出具专项说明；2) 甘肃天鸿金运置业有限公司 55% 股权已经转让完毕。该部分股权分两次在北京产权交易所完成了挂牌转让。</p>

	<p>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；对于现有未注入首开股份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首开股份托管管理。</p> <p>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。</p> <p>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%的股权注入首开股份，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。</p>	
--	--	--

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况 单位：万元

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	京都天华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	280
境内会计师事务所审计年限	4

(九) 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

本年度公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1、2008年及2009年，公司与香港世纪协润投资有限公司就转让公司所持北京耀辉置业有限公司62%股权事宜已分别签订了《股权转让协议》、《股权转让补充协议》以及《补充协议之二》，根据协议约定，公司将对耀辉公司的12.92亿元股东贷款转为通过银行发放的委托贷款，并约定耀辉公司于2009年12月31日偿还6亿元，2010年3月31日偿还6.92亿元。该笔委托贷款由中国奥园地产集团股份有限公司与北京王府世纪发展有限公司提供连带责任担保并签署《保证合同》。报告期内，耀辉公司已全部偿还委托贷款人民币本息合计130,885.64万元。

2、2011年1月9日，公司发布非公开发行限售流通股上市公告，公司股东北京首都开发控股（集团）有限公司持有的公司550,000,000股限售股股份于2011年1月12日解除限售，上市流通；同日公司发布股改限售股上市流通公告，公司股东北京首开天鸿集团公司、深圳金阳投资有限责任公司持有的79,640,770股限售股于2011年1月12日解除限售，上市流通。

3、2011年1月25日，公司发布关于股东承诺持有股份锁定的公告，公司第一大股东北京首都开发控股（集团）有限公司承诺，自2011年1月12日起至2012年1月11日，不通过二级市场减持所持有本公司的5.5亿股股份。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十三次会议决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 B25	2010年1月8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 D004、上海证券报 B25	2010年1月8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 D004、上海证券报 B25	2010年1月8日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第五次会议决议公告	中国证券报 D004、上海证券报 B25	2010年1月8日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司2009年度业绩预增公告	中国证券报 B01、上海证券报 B16	2010年1月20日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司2010年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 D012、上海证券报 B16	2010年1月26日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议公告暨召开公司2010年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 C08、上海证券报 B40	2010年2月9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 C08、上海证券报 B40	2010年2月9日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份	中国证券报 B04、上海	2010年2月25日	http:// www.sse.com.cn

有限公司 2010 年第二次临时股东大会决议公告	证券报 B32	日	
北京首都开发股份有限公司 2009 年度报告摘要	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十八次会议决议公告暨召开公司 2009 年度股东大会的通知	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司出售股权公告	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司收购资产公告	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于预计 2010 年日常关联交易公告	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司情况的专项报告	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第六次会议决议公告	中国证券报 C025、C026； 上海证券报 46、47、48	2010 年 3 月 20 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2010 年第一季度业绩预增公告	中国证券报 A12、上海 证券报 25	2010 年 4 月 3 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 D005、上海 证券报 B59	2010 年 4 月 13 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2009 年年度股东大会决议公告	中国证券报 A28、上海 证券报 B65	2010 年 4 月 16 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2010 年第一季度报告	中国证券报 D072、上海 证券报 B116	2010 年 4 月 22 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报 D072、上海 证券报 B116	2010 年 4 月 22 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2009 年度	中国证券报 D104、上海 证券报 B136	2010 年 4 月 28 日	http:// www.sse.com.cn

利润分配实施公告			
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十次会议决议公告	中国证券报 D117、上海证券报 B176	2010年4月30日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司出售股权公告	中国证券报 D117、上海证券报 B176	2010年4月30日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 B005、上海证券报 24	2010年5月22日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十一次会议决议公告	中国证券报 B008、上海证券报 30	2010年6月12日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司对外担保公告	中国证券报 B008、上海证券报 30	2010年6月12日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 B009、上海证券报 B16	2010年7月1日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司2010年半年度业绩预增公告	中国证券报 B005、上海证券报 B16	2010年7月2日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 B005、上海证券报 B16	2010年7月2日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于非公开发行有限售条件的流通股上市的公告	中国证券报 B013、上海证券报 B22	2010年7月13日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议公告	中国证券报 A04、上海证券报 B20	2010年7月14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 A04、上海证券报 B20	2010年7月14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 A04、上海证券报 B20	2010年7月14日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十三次会议决议公告	中国证券报 A21、上海证券报 B16	2010年7月21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 A21、上海证券报 B16	2010年7月21日	http:// www.sse.com.cn

北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 A24、上海证券报 B14	2010年7月27日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十四次会议决议公告	中国证券报 B009、上海证券报 B24	2010年7月30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 B009、上海证券报 B24	2010年7月30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 B009、上海证券报 B24	2010年7月30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 B009、上海证券报 B24	2010年7月30日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 B005、上海证券报 33	2010年8月7日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十六次会议决议公告暨召开2010年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B012、上海证券报 B19	2010年8月13日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届监事会第八次会议决议公告	中国证券报 B012、上海证券报 B19	2010年8月13日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司2010年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B004、上海证券报 B14	2010年9月1日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十八次会议决议公告	中国证券报 B0040、上海证券报 B14	2010年9月1日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司2010年度中期利润分配实施公告	中国证券报 B004、上海证券报 B9	2010年9月8日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司更正公告	中国证券报 B004、上海证券报 B25	2010年9月9日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第二十九次会议决议公告	中国证券报 A24、上海证券报 36	2010年9月27日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司对外担保	中国证券报 A24、上海证券报 36	2010年9月27日	http:// www.sse.com.cn

公告			
北京首都开发股份有限公司 2010 年第三季度业绩预增公告	中国证券报 B005、上海证券报 B32	2010 年 10 月 12 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2010 年业绩快报	中国证券报 B005、上海证券报 48	2010 年 10 月 23 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2010 年第三季度报告	中国证券报 B014、上海证券报 B78	2010 年 10 月 28 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十一次会议决议公告暨召开 2010 年第四次临时股东大会的通知	中国证券报 A21、上海证券报 17	2010 年 11 月 13 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司对外担保公告	中国证券报 A21、上海证券报 17	2010 年 11 月 13 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十二次会议决议公告	中国证券报 B004、上海证券报 B25	2010 年 11 月 23 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司 2010 年第四次临时股东大会决议公告	中国证券报 B008、上海证券报 B20	2010 年 12 月 1 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 B004、上海证券报 B9	2010 年 12 月 3 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司第六届董事会第三十四次会议决议公告	中国证券报 B008、上海证券报 B25	2010 年 12 月 16 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司对外担保公告	中国证券报 B008、上海证券报 B25	2010 年 12 月 16 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 B008、上海证券报 B25	2010 年 12 月 16 日	http:// www.sse.com.cn
北京首都开发股份有限公司关于竞得土地的公告	中国证券报 B005、上海证券报 B30	2010 年 12 月 28 日	http:// www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司注册会计师关黎明、郭丽娟审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

北京首都开发股份有限公司
二〇一〇年度
审计报告

京都天华会计师事务所有限公司

目 录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-76

审计报告

京都天华审字（2011）第 0318 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2010 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是首开股份管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，首开股份财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了首开股份 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

京都天华
会计师事务所有限公司

中国注册会计师 关黎明

中国·北京
2011 年 3 月 15 日

中国注册会计师 郭丽娟

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010年12月31日

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	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		10,520,402,567.15	11,969,187,156.06
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		51,820,034.98	110,562,368.69
预付款项		77,269,499.31	68,117,195.31
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		346,763.67	
其他应收款		2,175,193,774.91	541,892,559.95
买入返售金融资产			
存货		25,065,006,716.31	15,860,870,786.59
一年内到期的非流动资产		680,037.94	304,567.54
其他流动资产		504,587,430.41	999,018,146.24
流动资产合计		38,395,306,824.68	29,549,952,780.38
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		204,949,071.56	269,097,804.99
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,836,835,219.43	1,323,773,785.92
投资性房地产		465,759,042.93	447,507,337.91
固定资产		924,295,302.03	958,785,298.85
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		8,748,261.45	12,794,585.84
开发支出			
商誉			323,628.69
长期待摊费用		54,027,265.13	29,933,338.12
递延所得税资产		832,193,264.45	490,691,373.41
其他非流动资产		19,169,969.28	19,733,749.03
非流动资产合计		4,345,977,396.26	3,552,640,902.76

资产总计		42,741,284,220.94	33,102,593,683.14
流动负债:			
短期借款		510,000,000.00	610,000,000.00
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		1,115,811,027.11	1,267,849,452.78
预收款项		7,452,274,104.12	5,226,816,791.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		222,875,653.12	114,872,358.43
应交税费		784,191,412.83	321,977,663.10
应付利息			
应付股利		78,264,209.92	76,155,362.98
其他应付款		948,471,629.43	806,842,071.89
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		6,617,000,000.00	3,717,000,000.00
其他流动负债		2,576,805,892.08	1,738,637,370.03
流动负债合计		20,305,693,928.61	13,880,151,070.63
非流动负债:			
长期借款		11,593,676,500.00	9,452,000,000.00
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		40,973,605.89	59,545,165.61
其他非流动负债			10,054,391.84
非流动负债合计		11,634,650,105.89	9,521,599,557.45
负债合计		31,940,344,034.50	23,401,750,628.08
所有者权益（或股东权 益）:			
实收资本（或股本）		1,149,750,000.00	1,149,750,000.00
资本公积		5,550,349,233.00	5,603,275,479.49
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		683,551,278.20	655,258,428.76
一般风险准备			
未分配利润		3,089,389,776.98	1,945,605,459.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		10,473,040,288.18	9,353,889,367.81

少数股东权益		327,899,898.26	346,953,687.25
所有者权益合计		10,800,940,186.44	9,700,843,055.06
负债和所有者权益 总计		42,741,284,220.94	33,102,593,683.14

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司资产负债表

2010年12月31日

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	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		5,670,519,919.24	6,095,151,630.60
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,192,292.50	2,024,794.00
预付款项		1,160,500.00	3,260,500.00
应收利息			
应收股利		43,061,076.53	54,061,076.53
其他应收款		9,997,993,535.42	4,364,326,927.76
存货		2,286,125,793.69	152,887,091.42
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		270,068.99	686,286,204.12
流动资产合计		18,005,323,186.37	11,357,998,224.43
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		8,520,828,977.22	5,029,634,618.83
投资性房地产			
固定资产		2,634,174.79	2,311,893.87
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		2,546,980.00	20,300.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		132,000.00	176,000.00
递延所得税资产			1,363,364.10
其他非流动资产		18,049,824.92	18,511,486.32
非流动资产合计		8,544,191,956.93	5,052,017,663.12
资产总计		26,549,515,143.30	16,410,015,887.55
流动负债:			
短期借款		200,000,000.00	500,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		965,594.72	7,643,639.43
预收款项		2,489,016.35	310,525.08
应付职工薪酬		75,789,150.26	27,724,535.70
应交税费		19,737,251.52	59,350,332.30

应付利息			
应付股利		3,500,164.70	1,183,397.75
其他应付款		7,706,907,069.91	952,570,287.53
一年内到期的非流动 负债		4,075,000,000.00	875,000,000.00
其他流动负债		8,520,921.19	15,093,189.53
流动负债合计		12,092,909,168.65	2,438,875,907.32
非流动负债：			
长期借款		5,500,000,000.00	5,125,000,000.00
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		5,500,000,000.00	5,125,000,000.00
负债合计		17,592,909,168.65	7,563,875,907.32
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,149,750,000.00	1,149,750,000.00
资本公积		7,238,047,630.67	7,238,047,630.67
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		147,650,468.97	119,357,619.53
一般风险准备			
未分配利润		421,157,875.01	338,984,730.03
所有者权益（或股东权益） 合计		8,956,605,974.65	8,846,139,980.23
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		26,549,515,143.30	16,410,015,887.55

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

合并利润表
2010年1—12月

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		7,765,492,447.22	5,194,088,185.67
其中：营业收入		7,765,492,447.22	5,194,088,185.67
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,405,134,896.65	4,683,901,632.76
其中：营业成本		4,114,541,516.61	3,363,276,348.47
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		946,574,521.54	443,448,200.41
销售费用		238,733,697.38	169,878,421.99
管理费用		525,951,108.44	407,366,755.49
财务费用		601,646,539.34	365,435,219.37
资产减值损失		-22,312,486.66	-65,503,312.97
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）		567,433,591.77	671,343,480.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		462,003,933.34	139,077,230.38
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,927,791,142.34	1,181,530,033.60
加：营业外收入		6,611,901.69	1,959,443.44
减：营业外支出		7,485,170.71	10,818,884.02
其中：非流动资产处置损失			316,329.20
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,926,917,873.32	1,172,670,593.02
减：所得税费用		589,533,798.01	267,178,708.73
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,337,384,075.31	905,491,884.29
归属于母公司所有者的净利润		1,344,539,666.86	934,858,951.89
少数股东损益		-7,155,591.55	-29,367,067.60
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.1694	0.9542
（二）稀释每股收益		1.1694	0.9542
七、其他综合收益		-55,714,679.21	122,543,812.63
八、综合收益总额		1,281,669,396.10	1,028,035,696.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,291,613,420.37	1,040,073,908.67

归属于少数股东的综合收益总额		-9,944,024.27	-12,038,211.75
----------------	--	---------------	----------------

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司利润表
2010年1—12月

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		26,709,736.70	19,344,532.07
减：营业成本		11,436,251.31	10,832,526.30
营业税金及附加		18,653,634.54	1,459,366.47
销售费用		3,594,560.84	3,048,600.00
管理费用		124,289,339.77	91,510,069.82
财务费用		260,620,155.82	102,674,292.03
资产减值损失		-27,872,965.03	3,292,487.95
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）		648,354,271.29	703,351,850.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		67,694,328.37	-2,661,065.78
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		284,343,030.74	509,879,040.28
加：营业外收入		142,086.87	
减：营业外支出		1,042,177.50	130,759.17
其中：非流动资产处置损失		42,154.36	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		283,442,940.11	509,748,281.11
减：所得税费用		514,445.69	56,641,961.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		282,928,494.42	453,106,320.04
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2461	0.4625
（二）稀释每股收益		0.2461	0.4625
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		282,928,494.42	453,106,320.04

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

合并现金流量表
2010年1—12月

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		10,030,261,460.66	6,664,927,366.89
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		39,232,271.93	15,087.89
收到其他与经营活动有关的现金		2,555,350,866.60	3,386,646,219.33
经营活动现金流入小计		12,624,844,599.19	10,051,588,674.11
购买商品、接受劳务支付的现金		12,889,198,408.46	6,095,826,295.63
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		255,019,686.33	238,901,680.35
支付的各项税费		1,285,062,006.06	896,956,677.80
支付其他与经营活动有关的现金		4,006,759,944.30	1,320,576,221.99

经营活动现金流出小计		18,436,040,045.15	8,552,260,875.77
经营活动产生的现金流量净额		-5,811,195,445.96	1,499,327,798.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		719,551,340.00	600,000,000.00
取得投资收益收到的现金		18,204,474.68	43,770,102.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,486,383.11	1,708,617.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		89,969,238.00	435,620,309.15
收到其他与投资活动有关的现金		11,681,682.54	11,728,959.04
投资活动现金流入小计		841,893,118.33	1,092,827,987.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		59,937,045.50	16,926,189.76
投资支付的现金		256,390,345.50	1,312,550,000.00
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			
投资活动现金流出小计		316,327,391.00	1,329,476,189.76
投资活动产生的现金流量净额		525,565,727.33	-236,648,202.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			4,677,658,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			60,000,000.00
取得借款收到的现金		9,568,676,500.00	9,697,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			13,322,308.33
筹资活动现金流入小计		9,568,676,500.00	14,387,981,208.33
偿还债务支付的现金		4,627,000,000.00	5,719,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,150,815,866.32	651,075,620.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			40,000.00
支付其他与筹资活动		20,237,312.96	38,966,050.00

有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,798,053,179.28	6,409,041,670.98
筹资活动产生的现金流量净额		3,770,623,320.72	7,978,939,537.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-100,713.88	850.06
五、现金及现金等价物净增加额		-1,515,107,111.79	9,241,619,983.64
加：期初现金及现金等价物余额		11,951,307,281.33	2,709,687,297.69
六、期末现金及现金等价物余额		10,436,200,169.54	11,951,307,281.33

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司现金流量表
2010年1—12月

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		24,909,407.17	19,212,415.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,414,731,709.32	8,430,265,581.16
经营活动现金流入小计		26,439,641,116.49	8,449,477,996.16
购买商品、接受劳务支付的现金		4,932,345,003.20	551,946,688.36
支付给职工以及为职工支付的现金		48,223,923.70	58,027,935.43
支付的各项税费		64,368,770.61	9,057,973.15
支付其他与经营活动有关的现金		22,288,588,609.70	10,858,299,504.29
经营活动现金流出小计		27,333,526,307.21	11,477,332,101.23
经营活动产生的现金流量净额		-893,885,190.72	-3,027,854,105.07
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		719,551,340.00	600,000,000.00
取得投资收益收到的现金		519,272,558.79	60,683,266.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		135,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		87,850,189.29	459,012,927.67
收到其他与投资活动有关的现金		11,681,682.54	11,728,959.04
投资活动现金流入小计		1,338,490,770.62	1,131,425,153.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,796,533.00	4,455,803.00
投资支付的现金		3,466,530,000.00	1,967,850,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,468,326,533.00	1,972,305,803.00

投资活动产生的现金流量净额		-2,129,835,762.38	-840,880,649.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			4,617,658,900.00
取得借款收到的现金		4,800,000,000.00	5,800,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			13,322,308.33
筹资活动现金流入小计		4,800,000,000.00	10,430,981,208.33
偿还债务支付的现金		1,525,000,000.00	1,258,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		668,991,926.30	206,835,966.74
支付其他与筹资活动有关的现金		6,918,831.96	23,470,950.00
筹资活动现金流出小计		2,200,910,758.26	1,488,306,916.74
筹资活动产生的现金流量净额		2,599,089,241.74	8,942,674,291.59
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		-424,631,711.36	5,073,939,536.72
加：期初现金及现金等价物余额		6,095,151,630.60	1,021,212,093.88
六、期末现金及现金等价物余额		5,670,519,919.24	6,095,151,630.60

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

合并所有者权益变动表
2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,149,750,000.00	5,603,275,479.49			655,258,428.76		1,926,295,279.06		366,263,867.75	9,700,843,055.06
加:会计政策变更							19,310,180.50		-19,310,180.50	
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,149,750,000.00	5,603,275,479.49			655,258,428.76		1,945,605,459.56		346,953,687.25	9,700,843,055.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-52,926,246.49			28,292,849.44		1,143,784,317.42		-19,053,788.99	1,100,097,131.38
(一)净利润							1,344,539,666.86		-7,155,591.55	1,337,384,075.31
(二)其他综合收益		-52,926,246.49							-2,788,432.72	-55,714,679.21
上述(一)和(二)小计		-52,926,246.49					1,344,539,666.86		-9,944,024.27	1,281,669,396.10
(三)所有者投入和减少资本									-9,109,764.72	-9,109,764.72

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								-9,109,764.72	-9,109,764.72
(四)利润分配					28,292,849.44	-200,755,349.44			-172,462,500.00
1. 提取盈余公积					28,292,849.44	-28,292,849.44			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配							-172,462,500.00		-172,462,500.00
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									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七)其他									

四、本期期末余额	1,149,750,000.00	5,550,349,233.00			683,551,278.20		3,089,389,776.98		327,899,898.26	10,800,940,186.44
----------	------------------	------------------	--	--	----------------	--	------------------	--	----------------	-------------------

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	专项储备	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	1,229,414,202.38			617,593,458.76		1,032,257,987.39		301,564,539.16	3,990,630,187.69
加: 会计政策变更							16,153,490.28		-16,153,490.28	
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	809,800,000.00	1,229,414,202.38			617,593,458.76		1,048,411,477.67		285,411,048.88	3,990,630,187.69
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	339,950,000.00	4,373,861,277.11			37,664,970.00		897,193,981.89		61,542,638.37	5,710,212,867.37
(一) 净利润							934,858,951.89		-29,367,067.60	905,491,884.29
(二) 其他综合收益		105,214,956.78							17,328,855.85	122,543,812.63
上述(一)和(二)小计		105,214,956.78					934,858,951.89		-12,038,211.75	1,028,035,696.92
(三) 所有者投入和减少资本	339,950,000.00	4,268,646,320.33							73,620,850.12	4,682,217,170.45
1. 所有者投入资本	339,950,000.00	4,275,248,950.00							37,946,975.19	4,653,145,925.19

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-6,602,629.67						35,673,874.93	29,071,245.26
(四) 利润分配				37,664,970.00		-37,664,970.00		-40,000.00	-40,000.00
1. 提取盈余公积				37,664,970.00		-37,664,970.00			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-40,000.00	-40,000.00
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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,149,750,000.00	5,603,275,479.49		655,258,428.76		1,945,605,459.56		346,953,687.25	9,700,843,055.06

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司所有者权益变动表

2010年1—12月

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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			119,357,619.53		338,984,730.03	8,846,139,980.23
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			119,357,619.53		338,984,730.03	8,846,139,980.23
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					28,292,849.44		82,173,144.98	110,465,994.42
(一)净利润							282,928,494.42	282,928,494.42
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							282,928,494.42	282,928,494.42
(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					28,292,849.44		-200,755,349.44	-172,462,500.00
1. 提取盈余公积					28,292,849.44		-28,292,849.44	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-172,462,500.00	-172,462,500.00
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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			147,650,468.97		421,157,875.01	8,956,605,974.65

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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-76,456,620.01	3,777,834,710.19
加:会计政								

策变更								
前期 差错更正								
其他								
二、本年年初余额	809,800,000.00	2,962,798,680.67			81,692,649.53		-76,456,620.01	3,777,834,710.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	339,950,000.00	4,275,248,950.00			37,664,970.00		415,441,350.04	5,068,305,270.04
（一）净利润							453,106,320.04	453,106,320.04
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							453,106,320.04	453,106,320.04
（三）所有者投入和减少资本	339,950,000.00	4,275,248,950.00						4,615,198,950.00
1. 所有者投入资本	339,950,000.00	4,275,248,950.00						4,615,198,950.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					37,664,970.00		-37,664,970.00	
1. 提取盈余公积					37,664,970.00		-37,664,970.00	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			119,357,619.53		338,984,730.03	8,846,139,980.23

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

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），曾用名北京天鸿宝业房地产股份有限公司，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 6,825 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（以下简称 宝信实业）、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 4,000 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。

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《关于核准北京天鸿宝业房地产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》批准，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）非公开发行股票 55,000 万股购买其持有的 16 家下属股权，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。

2008 年 4 月 11 日，本公司名称由北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股

份有限公司。

根据公司 2008 年第三次临时股东大会决议，并经过 2009 年 5 月 31 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2009]450 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票批复》批准，本公司非公开发行股票 33,995 万股，发行后的股本总额为 114,975 万股，变更后的注册资本为人民币 114,975 万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司北京京都天华验字（2009）第 032 号验资报告予以验证，并于 2009 年 9 月 10 日办理了企业法人营业执照变更手续。

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。

公司法定代表人：刘希模。

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；室内外装饰装修；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、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。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、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、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（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于发生时计入当期损益。

如果企业合并是通过多次交易分步实现，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与本公司的权益分开确定。少数股东权益按少数股东享有被购买方可辨认净资产公允价值的份额进行初始计量。购买后，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额。综合收益总额会分摊到少数股东权益，可能导致少数股东权益的金额为负数。

本公司将子公司中不导致丧失控制权的权益变动作为权益性交易核算。本公司持有的权益和少数股东权益的账面金额应予调整以反映子公司中相关权益的变动。调整的少数股东权益的金额与收取或支付的对价的公允价值之间差额直接计入资本公积。

当本公司丧失对子公司的控制权时，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此前计入其他综合收益的与子公司相关的金额，应在丧失控制权时转入当期投资收益。剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，确认为长期股权投资或其他相关金融资产。

6、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。

7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8、外币业务

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。

9、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：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合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。持有至到期投资采用实际利率法，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。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

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。可供出售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

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

（5）金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。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。

(6) 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。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。

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。

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。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指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。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 4,000 万元（含 4,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项等
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项：

未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按账龄组合计提坏账准备。

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	0	0
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	50	50

本公司对备用金、保证金、纳入本公司合并报表范围内的子公司应收款项不计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、开发成本、开发产品、短期出租开发产

品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

本公司期末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) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。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) 后续计量及损益确认方法

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。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资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投资成本；对长期股权投资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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

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，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、24。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司计提资产减值的方法见附注二、9（6）。

13、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按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注二、24。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。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：

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
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。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、24。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

(5) 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。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、24。

16、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：

- ① 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；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 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。

17、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。

无形资产计提资产减值方法见附注二、24。

18、长期待摊费用

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，其摊余价值全部计入当期损益。

19、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：

- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③ 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。

20、收入

(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，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

(2) 提供劳务

对提供劳务交易的结果能可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(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。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）合同总收入能够可靠地计量；（2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；（3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计

量；（4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

21、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产及递延所得税负债

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递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、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确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）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；

（2）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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）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；

（2）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。

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

23、经营租赁与融资租赁

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。

24、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）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、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态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。

25、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。

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- (1) 公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。
- (2) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

对于职工没有选择权的辞退计划，根据辞退计划条款规定的拟解除劳动关系的职工数量、每一职位的辞退补偿标准等，计提应付职工薪酬。

对于自愿接受裁减的建议，预计将会接受裁减建议的职工数量，根据预计的职工数量和每一职位的辞退补偿标准等，按照《企业会计准则第13号—或有事项》规定，计提应付职工薪酬。

符合应付职工薪酬确认条件、实质性辞退工作在一年内完成、但付款时间超过一年的辞退福利，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

26、公司年金计划

除了社会基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金，相应支出计入当期损益。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

27、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

28、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：是。

2010年1月1日前，本公司对各子公司少数股东应分担的亏损超过了其少数股东在期初所有者权益中所享有的份额，冲减了本公司归属于母公司的普通股股东的权益，该类子公司

以后期间实现的利润，在弥补了母公司承担的属于少数股东的损失之前，全部作为归属于母公司普通股股东的权益。

依据《企业会计准则解释第 4 号》的相关规定，自 2010 年 1 月 1 日起，在合并财务报表中，本公司将各子公司少数股东应分担的当期亏损超过其少数股东在各公司期初所有者权益中所享有的份额差额，冲减各子公司少数股东权益。该解释发布前子公司少数股东权益未按照上述规定处理的，进行追溯调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
会计准则解释 4 号规定在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。	① 未分配利润	19,310,180.50
	② 少数股东权益	-19,310,180.50

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否。

(3) 上述会计政策变更的累积影响数如下：

项目	本期期初数		上期期初数	
	未分配利润	少数股东权益	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	1,926,295,279.06	366,263,867.75	1,032,257,987.39	301,564,539.16
追溯调整金额	19,310,180.50	-19,310,180.50	16,153,490.28	-16,153,490.28
追溯调整后余额	1,945,605,459.56	346,953,687.25	1,048,411,477.67	285,411,048.88

(4) 上述会计政策变更对本期和上期净利润的影响如下：

项目	本期	上期
归属于母公司股东的净利润	3,115,137.06	3,156,690.22
少数股东损益	-3,115,137.06	-3,156,690.22

29、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错：否。

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错：否。

三、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、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

本公司之最终控股子公司深圳市祈年实业发展有限公司本期适用所得税税率为 22%。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司、孙公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	天鸿嘉诚	控股	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	51.00	51.00	是
北京首开天成房地产开发有限公司	首开天成	全资	北京	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
苏州首开嘉泰置业有限公司	苏州嘉泰	全资	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
苏州首开永泰置业有限公司	苏州永泰	全资	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
扬州首开衡泰置业有限公司	扬州衡泰	全资	扬州	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开瑞泰房地产开发有限公司	北京瑞泰	全资	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
太原首开龙泰置业有限责任公司	太原龙泰	控股	太原	有限责任	30,000.00	房地产开发	85.00	85.00	是
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	沈阳盛泰	控股	沈阳	有限责任	30,000.00	房地产开发	95.00	95.00	是
厦门首开翔泰置业有限公司	厦门翔泰	全资	厦门	有限责任	30,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵阳龙泰	全资	贵阳	有限责任	20,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
绵阳首开兴泰置业有限公司	绵阳兴泰	全资	绵阳	有限责任	20,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开荣泰置业有限公司	北京荣泰	全资	北京	有限责任	20,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是

续:

子公司名称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
天鸿嘉诚	1,530.00	--	36,525,713.40	2,348,214.20
首开天成	10,000.00	--	--	--
苏州嘉泰	22,000.00	--	--	--
苏州永泰	10,000.00	--	--	--
扬州衡泰	20,396.58	--	--	--
首开瑞泰	3,000.00	--	--	--

太原龙泰	25,500.00	--	44,348,010.71	657,016.44
沈阳盛泰	28,500.00	--	14,897,954.78	100,044.39
厦门翔泰	30,000.00	--	--	--
贵阳龙泰	20,000.00	--	--	--
绵阳兴泰	20,000.00	--	--	--
北京荣泰	20,000.00	--	--	--

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司（包括该等子公司控制的孙公司）

子公司名称	简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京城市开发集团有限责任公司	城开集团	全资	北京	有限责任	50,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台天鸿	全资	烟台	有限责任	3,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开立信置业股份有限公司	首开立信	控股	北京	股份有限	15,510.51	房地产开发	84.39	84.39	是
三亚天鸿度假村	三亚度假村	控股	三亚	有限责任	3,650.00	酒店	95.89	95.89	是
北京宝辰饭店有限公司	宝辰饭店	控股	北京	有限责任	1,274.00	饭店	80.00	80.00	是
北京燕华置业有限公司	燕华置业	控股	北京	有限责任	10,400.00	房地产开发	75.00	80.00	是
京华房产有限公司	京华房产	控股	北京	有限责任	2,000.00	房地产开发	70.00	80.00	是
北京联宝房地产有限公司	联宝房地产	控股	北京	有限责任	9,971.18	房地产开发	75.00	80.00	是

续:

子公司名称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
城开集团	467,452.53	--	--	--
烟台天鸿	12,318.28	--	--	--
首开立信	12,128.15	--	18,394,629.76	2,162,535.22
三亚度假村	1,949.45	--	743,652.89	--
宝辰饭店	405.87	--	403,347.66	--
燕华置业	17,018.04	--	39,747,081.60	--
京华房产	21,283.53	--	46,873,310.39	230,511.29
联宝房地产	8,479.88	--	33,854,981.18	--

说明:

A、通过子公司城开集团控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京首开亿信置业股份有限公司	首开亿信	控股	②	北京	股份有限	32,000.00	房地产开发	96.88	96.88	是
北京首开仁信置业有限公司	首开仁信	控股	②	北京	有限责任	30,000.00	房地产开发	90.00	90.00	是

武汉强华房地产开发有限公司	武汉强华	全资	②	武汉	有限责任	3,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
深圳市祈年实业发展有限公司	深圳祈年	全资	②	深圳	有限责任	1,100.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	首开晟馨	全资	①	北京	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
苏州首开兴元置业有限公司	苏州兴元	全资	①	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京中顺德房地产开发有限公司	中顺德	全资	③	北京	有限责任	1,200.00	房地产开发	100.00	100.00	是
扬州首开正兴城市开发投资有限公司	扬州正兴	控股	①	扬州	有限责任	10,000.00	房地产开发	60.00	60.00	是

通过子公司城开集团控制的孙公司情况（续）：

孙公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
首开亿信	57,514.83	--	21,458,735.69	--
首开仁信	26,939.96	--	26,417,030.97	1,845,707.29
武汉强华	1,804.75	--	--	--
深圳祈年	20,996.19	--	--	--
首开晟馨	10,000.00	--	--	--
苏州兴元	10,000.00	--	--	--
中顺德	1,254.20	--	--	--
扬州正兴	6,031.39	--	37,999,580.70	1,311,262.36

B、通过子公司首开立信控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京颐安鑫鼎科技企业孵化器有限公司	颐安鑫鼎	控股	①	北京	有限责任	100.00	除法律法规禁止的、应经审批未获审批的以外	80.00	80.00	是

通过子公司首开立信控制的孙公司情况（续）：

孙公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
颐安鑫鼎	80.00	--	394,256.09	--

C、通过子公司京华房产控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万美元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
苏州太湖宝京旅游房地产发展有限公司	苏州宝京	控股	①	苏州	有限责任	150.00	房地产开发；酒店经营	70.00	70.00	是

通过子公司京华房产控制的孙公司情况（续）：

孙公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
苏州宝京	8,682,467.00	--	-32,036,167.94	4,450,195.80

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司（包括该等子公司控制的孙公司）

子公司名称	简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
海门融辉置业有限公司	海门融辉	控股	海门	有限责任	5,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是

续:

子公司名称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
海门融辉	64,374.83	--	--	--

说明:

A、通过子公司海门融辉控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万美元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
海门锦源国际俱乐部有限公司	海门锦源	控股	③	海门	有限责任	500.00	房地产开发、网球场、高尔夫球训练场、健身房	73.80	73.80	是

通过子公司海门融辉控制的孙公司情况(续):

孙公司名称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
海门锦源	40,918.57	--	37,877,780.38	71,789.94

B、通过孙公司海门锦源控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
海门源泰置业有限公司	海门源泰	全资	①	海门	有限责任	1,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是

通过孙公司海门锦源控制的孙公司情况(续):

孙公司名称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
海门源泰	1,000.00	--	--	--

取得方式: ①通过设立或投资等方式②同一控制下企业合并③非同一控制下企业合并。

2、特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

持有半数及半数以上表决权比例,但未纳入合并范围的公司

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

4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
厦门翔泰	294,397,764.62	-5,602,235.38
贵阳龙泰	196,955,963.71	-3,044,036.29
绵阳兴泰	197,933,455.93	-2,066,544.07
北京荣泰	198,807,669.90	-1,192,330.10

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
天津华升房地产发展有限公司 (以下简称天津华升)	30,365,882.38	-456,801.44

4、本期出售股权丧失控制权而减少的子公司

子公司	原持股比例%	出售日	损益确认方法	剩余持股比例	剩余股权在出售日的公允价值	剩余股权按公允价值重新计量产生的利得/损失
天津华升	70.00	2010年4月9日	将处置对价与本公司按比例享有的被投资单位净资产份额及初始投资成本超过其实收资本按比例部分的差额确认为处置损益	--	87,850,189.29	66,270,442.94

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	1,112,668.47	--	--	1,172,392.08
人民币			1,059,770.36			1,115,040.77
美元	4,376.00	6.6227	28,980.94	4,376.00	6.8282	29,880.20
港币	21,798.40	0.8509	18,548.26	25,409.90	0.8805	22,373.42
新加坡币	1,048.80	5.1191	5,368.91	1,048.80	4.8605	5,097.69
银行存款:	--	--	10,471,122,645.02	--	--	11,954,973,917.41
人民币			10,467,914,161.02			11,952,256,851.09
美元	432,064.98	6.6227	2,861,436.74	345,324.29	6.8282	2,357,946.43
港币	407,859.04	0.8509	347,047.26	407,859.04	0.8805	359,119.89
其他货币资金:	--	--	48,167,253.66	--	--	13,040,846.57
人民币			48,167,253.66			13,040,846.57
合计			10,520,402,567.15			11,969,187,156.06

说明：期末使用受限保证金存款为 84,202,397.61 元。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	34,404,868.97	57.64	5,155,323.99	14.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	25,285,950.70	42.36	2,715,460.70	10.74
合计	59,690,819.67	100.00	7,870,784.69	

应收账款按种类披露（续）

种类	期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	54,704,185.00	44.77	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	66,962,125.16	54.80	11,486,389.22	17.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	527,418.45	0.43	144,970.70	27.49
合计	122,193,728.61	100.00	11,631,359.92	

说明：

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	18,493,535.47	53.75	--	32,585,075.40	48.66	--
1至2年	5,701,040.00	16.57	570,104.00	9,526,494.40	14.23	952,649.44
2至3年	2,599,633.80	7.56	779,890.14	9,457,689.50	14.12	2,837,306.85
3年以上	7,610,659.70	22.12	3,805,329.85	15,392,865.86	22.99	7,696,432.93
合计	34,404,868.97	100.00	5,155,323.99	66,962,125.16	100.00	11,486,389.22

B、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
北京市西城区机关事务服务中心	25,140,980.00	2,570,490.00	10.22	期后回款 2,000 万元
东兴公司	144,970.70	144,970.70	100.00	破产债权
合计	25,285,950.70	2,715,460.70		

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
北京市西城区机关事务服务中心	非关联方	25,140,980.00	3 年以内	42.12
北京创升永利房地产开发有限公司	非关联方	7,784,500.00	1 年以内	13.04
北京车来啦电动车商城有限公司	非关联方	7,443,876.00	1-3 年	12.47
外经贸部	非关联方	1,946,065.00	3 年以上	3.26
北京海青曙光房地产开发中心	非关联方	1,600,000.00	1 年以内	2.68
合计		43,915,421.00		73.57

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	47,252,549.41	61.16	57,119,745.71	83.86
1 至 2 年	20,015,500.00	25.90	824,000.00	1.21
2 至 3 年	--	--	1,449.60	--
3 年以上	10,001,449.90	12.94	10,172,000.00	14.93
合计	77,269,499.31	100.00	68,117,195.31	100.00

说明：账龄超过 1 年的预付账款 30,016,949.90 元，为项目履约金和预付工程款。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
烟台市国土资源局	非关联方	20,000,000.00	1 至 2 年、3 年以上	履约保证金
汇通汇利技术公司	非关联方	9,200,000.00	2 年以内	工程未结算
北京修一装饰工程有限公司 5-7 层装修款	非关联方	5,106,630.90	1 年以内	工程未结算
江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	4,423,899.01	1 年以内	工程未结算
北京澳意电梯工程技术有限公司	非关联方	4,415,500.00	1 年以内	工程未结算
合计		43,146,029.91		

(3) 期末预付款项中不存在预付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

4、应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄1年以内:						
美都控股股份有限公司	--	346,763.67	--	346,763.67	对方未支付	否

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,230,120,079.03	95.46	120,148,085.94	5.39
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	69,220,556.46	2.96	17,934,616.97	25.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	36,935,842.33	1.58	23,000,000.00	62.27
合计	2,336,276,477.82	100.00	161,082,702.91	

其他应收款按种类披露（续）

种类	期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	535,698,826.43	75.18	114,181,808.35	21.31
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	145,381,939.88	20.40	41,439,623.97	28.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	31,461,795.50	4.42	15,028,569.54	47.77
合计	712,542,561.81	100.00	170,650,001.86	

说明:

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他收账款:

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	31,658,517.29	45.73	--	45,603,757.20	31.37	--
1至2年	877,499.01	1.27	87,749.90	13,272,673.00	9.13	1,327,267.30
2至3年	2,477,015.10	3.58	743,104.53	15,701,990.81	10.80	4,710,597.23
3年以上	34,207,525.06	49.42	17,103,762.54	70,803,518.87	48.70	35,401,759.44
合计	69,220,556.46	100.00	17,934,616.97	145,381,939.88	100.00	41,439,623.97

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
福州中鼎投资有限公司	668,000,000.00	--	--	1年以内
沈阳蒲河新城土地储备交易中心	600,000,000.00	--	--	履约金
北京东银燕华置业有限公司	178,161,487.84	31,842,000.00	17.87	个别认定
天津海景实业有限公司	136,723,478.51	2,300.00	--	个别认定
北京恒华投资有限公司	134,722,840.00	--	--	预付股权收购款
交易保证金（东小口镇 F01/G05-1/G06-2 保证金）	120,000,000.00	--	--	保证金
回龙观 F03 东 1、2 地块保证金	85,000,000.00	--	--	履约金
北京城建房地产开发有限公司	82,730,000.00	--	--	履约金
房山高教园区	61,000,000.00	--	--	保证金
华侨二期工程	60,956,973.49	30,478,486.75	50.00	长期挂账
京澳公司	57,825,299.19	57,825,299.19	100.00	破产债权
北京银联投资有限公司	45,000,000.00	--	--	预付股权收购款
合计	2,230,120,079.03	120,148,085.94		

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
通县城关镇杨庄新村规划建设筹备处	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	长期无法收回
山东文登市房地产开发总公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	长期无法收回
住房分中心	5,673,969.49	--	--	住房集资款
农民工工资保证金	2,000,000.00	--	--	保证金
贷款担保金	950,000.00	--	--	保证金
前期物业费用保证金	815,130.50	--	--	保证金
临时供电押金	750,000.00	--	--	押金
招商局物业公司	549,438.44	--	--	押金
苏州水泥专项资金	419,142.08	--	--	保证金
临时用电定金	400,000.00	--	--	押金
其他保证金、押金	2,378,161.82	--	--	保证金、押金
合计	36,935,842.33	23,000,000.00		

(2) 本期转回或收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	原确定坏账准备的依据	收回以前累计已计提坏账准备金额	收回金额
北京首城置业有限公司（以下简称首城置业）	款项收回	未来现金流折现	3,982,200.17	178,976,553.75

扬州市业恒城市建设投资管理有 限公司（以下简称 扬州业恒）	款项收回	未来现金流折现	121,822.23	40,000,000.00
合计			4,104,022.40	218,976,553.75

(3) 期末其他应收款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例%
福州中鼎投资有限公司	非关联方	668,000,000.00	1年以内	28.59
沈阳蒲河新城土地储备交易中心	非关联方	600,000,000.00	1年以内	25.68
北京东银燕华置业有限公司	关联方	178,161,487.84	3年以内	7.63
天津海景实业有限公司	关联方	136,723,478.51	1年以内	5.85
北京恒华投资有限公司	非关联方	134,722,840.00	1年以内	5.77
合计		1,717,607,806.35		73.52

(5) 应收关联方款项详见附注六、6（1）。

6、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,400,624.24	--	1,400,624.24	1,238,158.03	--	1,238,158.03
库存商品	1,627,652.58	--	1,627,652.58	1,880,488.93	--	1,880,488.93
开发成本	22,043,427,501.14	--	22,043,427,501.14	12,745,403,088.24	--	12,745,403,088.24
开发产品	2,636,811,193.87	21,930,639.90	2,614,880,553.97	2,717,169,505.22	21,930,639.90	2,695,238,865.32
短期出租 开发产品	403,670,384.38	--	403,670,384.38	417,110,186.07	--	417,110,186.07
合计	25,086,937,356.21	21,930,639.90	25,065,006,716.31	15,882,801,426.49	21,930,639.90	15,860,870,786.59

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发产品-望京住宅及商业	21,930,639.90	--	--	--	21,930,639.90

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
首开悦澜湾	2009年	2012年	12.10 亿	795,168,238.94	583,027,892.65
凯旋城	2007年	2011年	2.50 亿	245,319,896.25	225,188,821.95
万德花园二期	转让			--	114,066,117.85
单店项目	2008年	2013年	41.02 亿	1,243,326,267.84	1,386,028,496.10
沿江 R-800702 地块	2011年	2017年	33.00 亿	494,959,950.86	493,374,098.86
首开理想城	2008年	2012年	5.07 亿	227,535,532.40	162,136,503.83
回龙观项目	2006年	2012年	66.35 亿	1,377,457,374.30	913,233,715.36
小屯馨城	2009年	2013年	14.55 亿	811,494,553.11	465,698,956.85
石榴庄五区公建项目	2009年	2011年	2.26 亿	138,968,288.32	75,667,594.10
锦合天地	2008年	2010年	1.46 亿	--	95,103,411.20
时代紫芳(四-六区)	2004年	2012年	40.63 亿	1,203,967,809.86	873,094,249.85
榆堡 38#地	2006年	2011年	4.23 亿	160,356,063.38	113,213,065.50
幸福三村	2007年	2011年	14.69 亿	1,290,378,112.68	900,471,095.04
顺义李桥镇	2009年	2011年	10.08 亿	407,264,577.42	234,701,823.72
常营项目	2008年	2011年	9.82 亿	170,049,898.82	645,507,566.70
望京土地、住宅及商业	2006年	--	--	226,527,506.62	1,382,040,490.84
苏州 34#地块	2010年	2013年	10.80 亿	439,467,284.21	415,687,885.50
班芙春天	2010年	2013年	17.75 亿	783,711,728.77	701,475,893.00
大兴康庄三期	2010年	2012年	15.52 亿	736,914,916.50	673,712,054.95
水晶城	2009年	2011年	5.59 亿	314,537,955.49	206,731,031.41
扬州 456#地块	2010年	2014年	20.42 亿	820,416,559.80	260,204,121.18
乐活小镇	2010年	2017年	30.20 亿	397,360,997.29	304,682,264.00
太原龙城大道	2010年	2014年	47.40 亿	1,501,476,121.97	500,361,500.00
领翔国际	2010年	2014年	25.64 亿	1,177,581,042.85	551,450,000.00
龙洞堡地块	2011年	2014年	55.02 亿	1,612,417,629.50	--
房山长阳 2 号 3 号地北侧	2011年	2013年	47.15 亿	1,763,901,180.49	--
仙海湖	2010年	2016年	44.13 亿	280,217,637.00	--
长阳 8#地	2011年	2013年	23.15 亿	1,189,572,320.73	--
马驹桥	2010年	2013年	23.00 亿	952,734,114.34	--
扬州 639#地	2011年	2014年	24.67 亿	230,359,673.60	--
西八里庄南区				98,040,950.72	98,040,950.72
建内二期				5,018,256.18	5,018,256.18

东库项目				206,655.00	200,000.00
邗江区蒋王片区改造项目				7,365,000.00	5,086,250.00
四元桥建材超市	转让			516,863.08	18,857,333.49
望京 B15 区	转让			--	153,345,617.00
幸福村 208 地块		--	--	10,156,549.55	10,149,122.00
望京 B29 地块	转让	--	--	--	3,480,800.00
万中锅炉房	转让	--	--	--	6,490,383.29
桃园 C 地	转让	--	--	--	115,253,319.28
南闸 2-2、3-1、3-2		--	--	83,480,136.59	23,936,150.52
佟麟阁 4-2、8-1、8-2 地		--	--	28,738,686.68	28,686,255.32
李桥镇头二营、三四营村				560,000,000.00	--
英各庄项目				254,575,670.00	--
于家务项目				1,885,500.00	--
合计				22,043,427,501.14	12,745,403,088.24

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
新洲商务大厦	2001 年	8,110,450.79	--	3,602,800.30	4,507,650.49	--
曙光花园	2003 年	45,853,473.93	--	2,680,007.85	43,173,466.08	--
回龙观	2002-2010 年	467,440,206.61	11,669,455.04	227,409,476.88	251,700,184.77	--
宝岛花园别墅	2005 年	21,046,336.10	--	7,148,391.31	13,897,944.79	--
西三旗 3 号	2007 年	2,171,015.78	--	--	2,171,015.78	--
西八里庄北区	2008 年	6,675,738.99	--	--	6,675,738.99	--
凯旋城	2007-2010 年	690,661,834.36	18,560,263.28	218,685,645.94	490,536,451.70	--
燕华苑	1997 年	35,340,841.80	--	3,076,263.28	32,264,578.52	--
方庄住宅	1994-2008 年	208,368,485.88	--	66,862,143.86	141,506,342.02	--
颐翠苑一期	2004 年	466,237.18	--	118,425.04	347,812.14	--
通惠家园住宅及底商	2009 年	126,258,028.36	--	68,396,236.05	57,861,792.31	--
望京住宅及商业	1994-2010 年	483,659,034.86	1,386,180,505.39	974,792,291.24	895,047,249.01	21,930,639.90
幸福二村	2008 年	175,113,794.57	--	28,400,407.18	146,713,387.39	--
建内住宅及商业	1999-2005 年	45,718,870.23	--	735,766.78	44,983,103.45	--
首开理想城	2010 年	137,162,350.27	18,413,867.06	89,891,642.71	65,684,574.62	--
单店住宅小区二期 C 区	2010 年	--	721,599,819.56	682,077,253.20	39,522,566.36	--
锦合天地	2010 年	--	137,697,508.49	123,722,809.41	13,974,699.08	--

常营项目	2010年	--	716,413,548.48	587,327,615.09	129,085,933.39	--
其他项目	--	263,122,805.51	50,674,191.50	56,640,294.03	257,156,702.98	--
合计		2,717,169,505.22	3,061,209,158.80	3,141,567,470.15	2,636,811,193.87	21,930,639.90

(5) 2010年度开发成本中借款费用资本化金额情况

项目	资本化利息
幸福三村	58,385,912.01
小屯馨城	28,131,218.72
望京项目	23,650,885.78
太原龙城大道	18,799,054.83
大兴康庄三期	15,402,721.88
水晶城	18,495,028.80
领翔国际	15,275,342.47
紫芳园四区	14,486,157.48
凯旋城	14,177,609.10
班芙春天	10,620,000.00
乐活小镇	4,042,149.61
首开理想城	1,715,991.61
合计	223,182,072.29

7、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预交税费	501,358,021.51	314,443,990.99
预付保险费、维护费、修缮费等	1,309,400.94	777,670.45
委托贷款	--	692,000,000.00
其他	1,920,007.96	862,434.32
小计	504,587,430.41	1,008,084,095.76
委托贷款减值准备	--	9,065,949.52
合计	504,587,430.41	999,018,146.24

8、可供出售金融资产

项目	期末数	期初数
可供出售权益工具	204,949,071.56	269,097,804.99

说明：公允价值的确定依据为2010年12月31日股票的证券交易市场收盘价格。

9、对合营企业和联营企业投资

(1) 合营企业

被投资单位名称	本公司持股比例%	本公司在被投资单位表决权比例%	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
北京首城置业有限公司 (以下简称首城置业)	50.00	50.00	5,598,199,622.16	5,200,679,062.88	397,520,559.28	2,658,280,977.00	495,076,771.28
天津海景实业公司(以下简称天津海景)	50.00	50.00	2,437,682,409.49	1,851,931,676.01	585,750,733.48	456,899,035.54	117,381,176.97
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)	50.00	50.00	88,056,298.71	16,660,257.29	71,396,041.42	91,117,000.00	9,431,200.78
北京发展大厦有限公司 (以下简称发展大厦)	50.00	50.00	542,761,616.15	33,344,338.08	509,417,278.07	99,548,572.74	5,263,482.71
福州中鼎投资有限公司 (以下简称福州中鼎)	40.00	40.00	1,769,856,678.51	1,670,623,188.70	99,233,489.81	--	-766,510.19

(2) 联营企业

被投资单位名称	本公司持股比例%	本公司在被投资单位表决权比例%	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
国奥投资发展有限公司 (以下简称国奥投资)	46.00	46.00	5,997,379,267.81	3,939,546,872.02	2,057,832,395.79	2,687,113,641.86	313,784,122.72
北京方庄物业管理有限责任公司(以下简称方庄物业)	36.00	36.00	290,728,706.03	270,671,269.49	20,057,436.54	105,158,300.94	4,822,849.40
北京鸿云投资有限公司 (以下简称鸿云投资)	33.00	33.00	240,613,183.95	215,638,550.00	24,974,633.95	--	-817,972.92
东银燕华	40.00	40.00	217,246,709.46	235,769,463.64	-18,522,754.18	--	-5,774,575.58
北京苏江聚富房地产开发有限公司(以下简称苏江聚富)	30.00	30.00	115,011,626.16	47,967,634.92	67,043,991.24	4,975,432.00	6,543,340.74

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	429,310,461.05	368,559,902.34	7,940,195.80	789,930,167.59
对联营企业投资	775,105,294.77	170,164,221.55	20,822,494.58	924,447,021.74
对其他企业投资	168,237,630.10	5,100,000.00	2,000,000.00	171,337,630.10
	1,372,653,385.92	543,824,123.89	30,762,690.38	1,885,714,819.43
长期股权投资减值准备	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00
合计	1,323,773,785.92	543,824,123.89	30,762,690.38	1,836,835,219.43

(2) 长期股权投资汇总表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单 位持股比例%	在被投资单位 表决权比例%	减值准备	本期计提 减值准备	本期现 金红利
①对合营企业投资										
首城置业	权益法	50,000,000.00	-95,873,831.01	262,828,576.19	166,954,745.18	50.00	50.00	--	--	--
天津海景	权益法	20,000,000.00	234,184,778.26	58,690,588.48	292,875,366.74	50.00	50.00	--	--	--
中关村科技园	权益法	32,506,850.00	30,982,420.32	4,715,600.39	35,698,020.71	50.00	50.00	--	--	--
发展大厦	权益法	279,000,566.80	260,017,093.48	-5,308,454.44	254,708,639.04	50.00	50.00	--	--	7,940,195.80
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	--	39,693,395.92	39,693,395.92	40.00	40.00	--	--	--
②对联营企业投资										
国奥投资	权益法	644,000,000.00	741,235,534.49	145,513,157.25	886,748,691.74	46.00	46.00	--	--	--
方庄物业	权益法	3,960,000.00	4,535,705.43	1,527,993.14	6,063,698.57	36.00	36.00	--	--	--
鸿云投资	权益法	9,893,400.00	8,511,560.27	-269,931.06	8,241,629.21	33.00	33.00	--	--	--
东银燕华	权益法	12,000,000.00	--	--	--	40.00	40.00	--	--	--
北京天鸿安信房地产开发 有限公司(以下简称 天鸿安信)	权益法	2,026,260.00	20,822,494.58	-20,822,494.58	--	--	--	--	--	--
苏江聚富	权益法	21,430,000.00	--	23,393,002.22	23,393,002.22	30.00	30.00	--	--	--
③对其他企业投资										
北京科技园建设(集团) 股份有限公司(以下简 称北科建)	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	7.69	7.69	--	--	6,000,000.00

南方证券有限公司	成本法	48,879,600.00	48,879,600.00	--	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00	--	--
北京天鸿房地产有限公司 (以下简称天鸿有限)	成本法	15,858,030.10	15,858,030.10	--	15,858,030.10	5.00	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)	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--
北京宝汇	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00	--	--	--	--	--	--
绵阳荣泰置业有限公司	成本法	5,100,000.00	--	5,100,000.00	5,100,000.00	5.10	5.10	--	--	--
京澳公司	成本法	963,000.00	--	--	--	90.00	90.00	--	--	--
合计			1,372,653,385.92	513,061,433.51	1,885,714,819.43			48,879,600.00	--	13,940,195.80

11、投资性房地产

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置或计提	自用房地产或存货转入	处置	其他减少	
房屋、建筑物原值	610,537,100.03	--	69,424,775.51	--	38,571,114.19	641,390,761.35
房屋、建筑物累计折旧	163,029,762.12	16,836,207.49	--	--	4,234,251.19	175,631,718.42
房屋、建筑物账面价值	447,507,337.91					465,759,042.93

说明：

①本期折旧和摊销额 16,836,207.49 元。

②其他减少为本期处置子公司天津华升，因合并范围变化而减少。

③期末投资性房地产不存在减值情形，不存在抵押担保情况。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	1,267,005,206.22	21,937,278.97	14,873,484.50	1,274,069,000.69
房屋及建筑物	1,114,555,098.64	2,794,547.00	5,855,655.62	1,111,493,990.02
机器设备	41,470,608.97	898,340.00	1,668,663.49	40,700,285.48
运输设备	21,277,816.08	9,852,482.69	1,430,052.78	29,700,245.99
其他设备	84,218,391.47	8,372,492.28	5,919,112.61	86,671,771.14
固定资产装修	5,483,291.06	19,417.00	--	5,502,708.06
二、累计折旧合计	307,383,042.00	50,064,315.19	8,510,523.90	348,936,833.29
房屋及建筑物	204,034,710.67	35,392,102.75	174,152.71	239,252,660.71
机器设备	25,119,178.84	3,278,582.47	1,553,973.57	26,843,787.74
运输设备	15,733,692.34	2,097,491.90	1,194,204.47	16,636,979.77
其他设备	60,877,646.30	7,515,103.02	5,588,193.15	62,804,556.17
固定资产装修	1,617,813.85	1,781,035.05	--	3,398,848.90
三、固定资产账面净值合计	959,622,164.22			925,132,167.4
房屋及建筑物	910,520,387.97			872,241,329.31
机器设备	16,351,430.13			13,856,497.74
运输设备	5,544,123.74			13,063,266.22
其他设备	23,340,745.17			23,867,214.97
固定资产装修	3,865,477.21			2,103,859.16
四、减值准备合计	836,865.37	--	--	836,865.37

房屋及建筑物	270,000.00	--	--	270,000.00
机器设备	--	--	--	--
运输设备	--	--	--	--
其他设备	566,865.37	--	--	566,865.37
固定资产装修	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	958,785,298.85			924,295,302.03
房屋及建筑物	910,250,387.97			871,971,329.31
机器设备	16,351,430.13			13,856,497.74
运输设备	5,544,123.74			13,063,266.22
其他设备	22,773,879.80			23,300,349.60
固定资产装修	3,865,477.21			2,103,859.16

说明:

①苏州宝岛花园项目所建造的管理中心初衷是作为宝岛花园酒店的后勤服务场所，其相关成本在固定资产核算；后由于物业管理政策的不断规范，公司根据相关部门要求将该管理中心调整为同一建设项目中的住宅物业用房，相应减少固定资产 5,260,261.36 元、无形资产 5,693,427.80 元。

②本期折旧额 50,064,315.19 元。

③减值准备为部分陈旧过时、闲置的固定资产可收金额低于账面价值的部分。

④所有权受限的固定资产见附注五、20。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
其他设备	6,298,504.01	5,101,788.24	566,865.37	629,850.40	溜冰场设备

13、无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值合计	16,249,188.69	3,055,540.00	5,693,427.80	13,611,300.89
软件	2,738,837.00	3,055,540.00	--	5,794,377.00
土地使用权	13,510,351.69	--	5,693,427.80	7,816,923.89
累计摊销合计	3,454,602.85	1,408,436.59	--	4,863,039.44
软件	1,862,485.16	570,969.84	--	2,433,455.00
土地使用权	1,592,117.69	837,466.75	--	2,429,584.44
账面价值合计	12,794,585.84			8,748,261.45

软件	876,351.84	3,360,922.00
土地使用权	11,918,234.00	5,387,339.45

说明：

- ① 本期无形资产减少见附注五、12。
- ② 本期摊销额 1,408,436.59 元。
- ③ 期末无形资产不存在减值迹象。

14、商誉

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末 减值准备
天津华升	323,628.69	--	323,628.69	--	--
苏州宝京	1,204,290.00	--	--	1,204,290.00	1,204,290.00
合计	1,527,918.69	--	323,628.69	1,204,290.00	1,204,290.00

说明：本公司本期对外转让子公司天津华升，期末不再纳入合并范围，故将以前年度确认的商誉转销。

15、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
临时设施	8,627,620.47	10,897,413.00	3,217,532.24	--	16,307,501.23
装修改造费	21,251,050.92	25,477,344.51	9,436,456.50	680,037.94	36,611,900.99
办公用房租金	--	1,440,706.00	360,176.50	--	1,080,529.50
其他	54,666.73	--	27,333.32	--	27,333.41
合计	29,933,338.12	37,815,463.51	13,041,498.56	680,037.94	54,027,265.13

说明：其他减少 680,037.94 元系将长期待摊费用重分类至一年内到期的非流动资产。

16、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
广告费	1,018,632.40	--
预提费用	608,346,425.02	315,236,575.36
可弥补亏损	27,190,221.50	14,299,781.09
坏账准备	17,998,456.34	16,997,101.79

长期待摊费用摊销	1,127,080.94	68,558.78
预收账款预计利润	152,922,109.70	132,410,069.49
存货跌价准备	5,482,659.97	5,482,659.97
应付未付款项	18,107,678.58	6,196,626.93
小计	832,193,264.45	490,691,373.41
递延所得税负债:		
计入资本公积的可供出售 金融资产公允价值变动	40,973,605.89	59,545,165.61

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	70,762,674.17	21,824,420.35
可抵扣亏损	353,274,199.98	70,638,972.67
合计	424,036,874.15	92,463,393.02

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数
2010 年	--	13,476,823.06
2011 年	11,464,142.11	13,107,281.47
2012 年	2,089,545.00	7,527,594.76
2013 年	13,332,616.16	17,506,885.75
2014 年	16,222,959.91	19,020,387.63
2015 年	310,164,936.80	--
合计	353,274,199.98	70,638,972.67

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
可抵扣差异项目	
广告费	4,074,529.58
预提费用	2,433,385,700.28
可弥补亏损	108,760,885.96
坏账准备	71,993,825.37
长期待摊费用摊销	4,552,629.81
预收账款预计利润	611,688,438.86
存货跌价准备	21,930,639.90
应付未付款项	72,430,714.26

小计		3,328,817,364.02
应纳税差异项目		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		163,894,423.56

17、资产减值准备明细

项目	期初数	本期增加	本期减少额		期末数
			转回	转销	
坏账准备	182,281,361.78	14,946,219.46	28,192,756.60	81,337.04	168,953,487.60
存货跌价准备	21,930,639.90	--	--	--	21,930,639.90
其他流动资产减值准备	9,065,949.52	--	9,065,949.52	--	--
长期股权投资减值准备	48,879,600.00	--	--	--	48,879,600.00
固定资产减值准备	836,865.37	--	--	--	836,865.37
商誉减值准备	1,204,290.00	--	--	--	1,204,290.00
其他非流动资产减值准备	140,176,426.32	--	--	5,455,457.49	134,720,968.83
合计	404,375,132.89	14,946,219.46	37,258,706.12	5,536,794.53	376,525,851.70

18、其他非流动资产

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			金额	其中：摊销	
曙光花园车位	158,687,912.64	--	5,917,118.89	5,917,118.89	152,770,793.75
其他	1,222,262.71	--	102,118.35	102,118.35	1,120,144.36
小计	159,910,175.35	--	6,019,237.24	6,019,237.24	153,890,938.11
曙光花园车位减值准备	140,176,426.32	--	5,455,457.49	--	134,720,968.83
合计	19,733,749.03				19,169,969.28

19、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
一、用于抵押的资产	1,017,978,156.72	1,399,436,438.78	112,599,280.98	2,304,815,314.52
存货-53号地项目土地*1	95,655,189.00	--	95,655,189.00	--
土地使用权*2	45,703,106.40	--	8,254,121.35	37,448,985.05
开发成本*2	--	61,089,000.00	--	61,089,000.00
开发产品*2	--	8,319,070.25	--	8,319,070.25
宝辰饭店*3	115,968,015.97	--	4,493,694.35	111,474,321.62
土地使用权*4	567,740,000.00	--	--	567,740,000.00
华宝大厦*5	192,911,845.35	--	4,196,276.28	188,715,569.07

凯旋城二期酒店*6	--	245,319,896.25	--	245,319,896.25
土地使用权*7	--	624,186,144.40	--	624,186,144.40
土地使用权*8	--	260,367,107.88	--	260,367,107.88
土地使用权*9	--	200,155,220.00	--	200,155,220.00
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	17,879,874.73	67,281,823.00	959,300.12	84,202,397.61
货币资金	17,879,874.73	67,281,823.00	959,300.12	84,202,397.61
合计		1,035,858,031.45	1,466,718,261.78	113,558,581.10
				2,389,017,712.13

*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，截至 2010 年 12 月 31 日止，上述抵押借款已偿还。

*2 土地使用权为海门融辉位于海门市开发区瑞江路东侧、南海路北侧的海国用（2006）第 071249 号国有土地使用权，本期减少为转销理想城一期对应的土地使用权。开发产品为抵押的海门理想城一期 20 套未售房屋，开发成本为抵押的 3#楼、4#楼、8#楼住宅及 2#人防车库。海门融辉共取得抵押借款 25,000 万元。

*3 城开集团将北京宝辰饭店用于抵押担保，向中国建设银行北京城市建设开发专业支行取得长期借款 65,000 万元。

*4 苏州嘉泰以位于苏州工业园区的苏工园国用（2008）第 02115 号土地使用权抵押，取得长期借款 32,000 万元，该土地位于苏州工业园区阳澄湖大道南、星澄路东，面积为 126,163.47 平方米。

*5 城开集团将华宝大厦 5 号楼用于抵押担保，向中国银行股份有限公司北京昌平支行取得长期借款 18,000 万元。

*6 本期烟台天鸿与民生银行烟台支行签订公担抵字第 99272009289576 号抵押合同，追加凯旋城二期酒店为抵押物，截至 2010 年 12 月 31 日止抵押长期借款余额为 13,700 万元。

*7 太原龙泰以位于太原市太茅路以东、规划的体育路以西、龙城大街南侧 232,501.20 平方米的土地使用权用于抵押，取得长期借款 35,167.65 万元；土地使用权证为并政地国用（2010）第 00241 号、并政地国用（2010）第 00242 号。

*8 苏州永泰以相城区春申湖路北、城区中学西 1 号的相国用（2010）第 00062 号土地使用权作为抵押，抵押金额 13,000 万元，已取得长期借款 2,000 万元。

*9 扬州衡泰以拥有的位于扬州市文汇西路与中心西路交叉口东南角的扬国用（2009）第 0692 号土地使用权及扬国用（2009）第 0483 号土地使用权作为抵押，取得长期借款 15,000 万元。

20、短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	10,000,000.00	10,000,000.00

保证借款	500,000,000.00	600,000,000.00
合计	510,000,000.00	610,000,000.00

说明:

(1) 质押借款以海门市城市发展投资有限公司的定期存单 1,120 万元作为质押物。

(2) 保证借款中接受关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团与首开天成共同保证	200,000,000.00
本公司（为子公司借款担保）	300,000,000.00
合计	500,000,000.00

21、应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	341,294,549.15	30.59	357,350,551.00	28.19
1至2年	127,433,743.72	11.42	205,705,735.25	16.22
2至3年	131,136,476.00	11.75	611,273,272.14	48.21
3年以上	515,946,258.24	46.24	93,519,894.39	7.38
合计	1,115,811,027.11	100.00	1,267,849,452.78	100.00

(2) 期末应付账款中不存在应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 欠本公司其他关联方款项情况，见附注六、6（2）。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款未结算的原因主要为工程尚未完工。

22、预收款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	6,997,423,790.85	93.90	3,859,167,220.96	73.83
1至2年	421,903,356.34	5.66	1,337,476,265.32	25.59
2至3年	14,579,012.39	0.20	21,949,391.96	0.42
3年以上	18,367,944.54	0.24	8,223,913.18	0.16
合计	7,452,274,104.12	100.00	5,226,816,791.42	100.00

(2) 期末预收款项中不存在预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方

的款项。

(3) 账龄超过1年的预收账款的原因尚未结算。

23、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	60,058,721.33	272,490,521.09	191,521,503.30	141,027,739.12
职工福利费	43,284,535.65	10,768,206.57	10,782,832.20	43,269,910.02
社会保险费	4,645,586.94	58,804,429.55	52,708,003.57	10,742,012.92
住房公积金	1,576,703.12	21,910,883.73	18,949,290.28	4,538,296.57
辞退福利	--	18,247,091.69	--	18,247,091.69
工会经费和职工教育经费	3,747,135.08	4,482,404.99	4,987,669.21	3,241,870.86
其他	1,559,676.31	555,807.87	306,752.24	1,808,731.94
合 计	114,872,358.43	387,259,345.49	279,256,050.80	222,875,653.12

24、应交税费

税项	期末数	期初数
营业税	172,513,902.27	56,704,410.07
城市维护建设税	11,030,136.30	3,798,514.56
教育费附加	5,253,214.21	1,678,719.58
企业所得税	497,155,449.87	237,271,960.44
个人所得税	1,633,553.46	2,011,033.21
房产税	788,218.03	592,247.42
土地增值税	94,762,593.38	19,708,136.23
土地使用税	835,489.56	108,301.20
其他	218,855.75	104,340.39
合计	784,191,412.83	321,977,663.10

25、应付股利

股东名称	期末数	期初数
香港皓年有限公司（以下简称香港皓年）	73,504,112.13	73,504,112.13
美都控股	1,555,769.20	--
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
宝信实业	--	211,200.00
中国轻工业原材料总公司	--	152,225.41
中远房地产开发有限公司	--	55,694.60

城建集团	9,048.78	9,048.78
深圳金阳	1,944,395.50	972,197.75
合计	78,264,209.92	76,155,362.98

26、其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	550,349,785.08	58.02	439,393,642.28	54.46
1至2年	145,956,391.57	15.39	167,298,379.65	20.74
2至3年	106,237,979.34	11.20	106,613,753.26	13.21
3年以上	145,927,473.44	15.39	93,536,296.70	11.59
合计	948,471,629.43	100.00	806,842,071.89	100.00

(2) 本报告期其他应付款中应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数	期初数
首开集团	68,588,449.01	11,061,168.10
天鸿集团	18,805,836.27	26,175,004.57
合计	87,394,285.28	37,236,172.67

(3) 欠本公司其他关联方款项情况，见附注六、6(2)。

(4) 账龄超过 1 年的其他应付款为未结算往来款。

(5) 金额较大的其他应付款

项目	期末数	款项性质
锦源国际投资有限公司	73,198,000.00	资金往来款
首开集团	68,588,449.01	往来款
北京世安住房股份有限公司	65,157,485.40	往来款
北京浩雍投资管理有限公司	37,500,000.00	往来款
中关村科技园	31,191,805.75	往来款

27、一年内到期的非流动负债

一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	922,000,000.00	65,000,000.00
保证借款	5,445,000,000.00	3,552,000,000.00

信用借款	250,000,000.00	100,000,000.00
合计	6,617,000,000.00	3,717,000,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
中国对外经济贸易信托有限公司	2009-12-21	2011-12-21	7.00	2,000,000,000.00	--
北京国有资本经营管理中心	2009-4-30	2011-4-29	5.00	1,000,000,000.00	--
中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	2008-3-28	2011-3-27	5.40	650,000,000.00	--
上海浦东发展银行北京紫竹院支行	2009-9-17	2011-9-16	4.86	450,000,000.00	--
渤海银行北京魏公村支行	2009-3-13	2011-3-11	5.85	400,000,000.00	--
合 计				4,500,000,000.00	--

(3) 资产负债表日后已偿还的金额 515,000,000.00 元。

(4) 公司用于抵押、质押的财产见附注五、19。

(5) 接受关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团	2,920,000,000.00
首开集团、首开天成	225,000,000.00
首开集团、华宝大厦 5 号楼抵押	135,000,000.00
首开集团及宝辰饭店抵押	650,000,000.00
本公司及凯旋城二期酒店	137,000,000.00
合计	4,067,000,000.00

28、其他流动负债

项目	期末数	期初数
预提工程成本	1,658,298,699.52	1,079,609,850.25
预提项目土增税	916,444,138.91	653,645,120.40
预提展销费、推广费、维护费	1,089,719.51	677,391.25
供暖费	--	1,354,493.22
销售代理费	--	2,874,170.16
维修基金	--	236,606.00
其他	973,334.14	239,738.75
合 计	2,576,805,892.08	1,738,637,370.03

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	2,058,676,500.00	1,315,000,000.00
保证借款	14,802,000,000.00	11,504,000,000.00
信用借款	1,350,000,000.00	350,000,000.00
小计	18,210,676,500.00	13,169,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	6,617,000,000.00	3,717,000,000.00
合计	11,593,676,500.00	9,452,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
吉林省信托有限责任公司	2010-1-28	2012-1-17	7.00	1,100,000,000.00	--
吉林省信托有限责任公司	2010-2-5	2012-1-11	7.00	900,000,000.00	--
吉林省信托有限责任公司	2010-1-27	2012-1-11	7.00	500,000,000.00	--
中国工商银行北京学院路支行	2009-12-25	2012-12-25	5.85	500,000,000.00	500,000,000.00
北京银行红星支行	2009-1-24	2012-1-24	6.44	500,000,000.00	500,000,000.00
合计				3,500,000,000.00	1,000,000,000.00

说明：

①公司用于抵押、质押的财产见附注五、19。

②接受关联方保证情况

担保人	保证金额
首开集团	4,560,000,000.00
本公司（为子公司借款担保）	1,400,000,000.00
理想城项目抵押并首开集团担保	250,000,000.00
首开集团与首开天成共同担保	300,000,000.00
合计	6,510,000,000.00

30、股本

项目	期初数	本期增减	期末数
股份总数	1,149,750,000.00	--	1,149,750,000.00

31、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	5,423,523,167.06	--	--	5,423,523,167.06
其他资本公积	179,752,312.43	--	52,926,246.49	126,826,065.94
合计	5,603,275,479.49	--	52,926,246.49	5,550,349,233.00

说明：资本公积本期减少额系可供出售金融资产的公允价值变动及相应的递延所得税影响。

32、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	655,258,428.76	28,292,849.44	--	683,551,278.20

33、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	1,926,295,279.06	1,032,257,987.39
调整期初未分配利润合计数	19,310,180.50	16,153,490.28
调整后期初未分配利润	1,945,605,459.56	1,048,411,477.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,344,539,666.86	934,858,951.89
减：提取法定盈余公积	28,292,849.44	37,664,970.00
应付普通股股利	172,462,500.00	--
期末未分配利润	3,089,389,776.98	1,945,605,459.56
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	181,689,425.86	69,201,511.10

说明：

①由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润19,310,180.50元，见附注二、28。

②2010年共进行两次分红，其中：2009年度红利分配方案为每10股派1元（含税），2010年5月实施；2010年中期红利分配方案为每10股派0.5元（含税），2010年10月实施。

34、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	7,757,897,573.58	5,190,026,499.37
其他业务收入	7,594,873.64	4,061,686.30
营业成本	4,114,541,516.61	3,363,276,348.47

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	5,013,473,366.46	2,975,201,773.56	4,078,759,722.86	2,797,217,539.43

土地开发、转让	2,465,839,275.60	1,001,561,120.80	866,677,407.83	451,725,561.09
酒店物业经营等	278,584,931.52	133,631,845.08	244,589,368.68	114,001,020.03
合计	7,757,897,573.58	4,110,394,739.44	5,190,026,499.37	3,362,944,120.55

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	7,004,995,033.63	3,653,026,199.13	4,879,274,708.13	3,154,275,075.22
京外地区	752,902,539.95	457,368,540.31	310,751,791.24	208,669,045.33
合计	7,757,897,573.58	4,110,394,739.44	5,190,026,499.37	3,362,944,120.55

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占全部营业收入的比例%
北京望京搜候房地产有限公司	1,228,425,400.00	15.82
北京利星房地产开发有限公司	792,063,473.60	10.20
北京市西城区市政管理委员会	159,879,617.00	2.06
北京龙天路投资有限公司	156,089,785.00	2.01
北京市西城区房屋土地经营管理中心	60,184,600.00	0.78

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	421,978,033.08	259,899,339.68	应税收入的 5%
城市维护建设税	28,783,597.13	16,970,796.99	应纳流转税的 7%、5%
教育费附加	12,581,829.29	7,678,285.08	应纳流转税的 3%、1%
土地增值税	482,392,026.08	158,777,877.97	土地增值额超率累进
其他税费	839,035.96	121,900.69	
合计	946,574,521.54	443,448,200.41	

36、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理	110,729,085.75	101,098,432.08
广告宣传费	56,879,477.73	19,644,143.14
售楼处费用	35,142,932.95	11,920,988.10
酒店经营费用	14,162,371.05	15,501,027.29
人员费用	5,908,993.81	5,458,987.84
在库产品费用	5,045,455.55	8,429,262.31

办公费用	2,456,996.96	2,304,554.16
办公用房费用	158,777.00	699,643.68
其他销售费用	8,249,606.58	4,821,383.39
合计	238,733,697.38	169,878,421.99

37、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员管理	309,606,258.14	209,024,234.55
办公费用	87,023,005.22	75,896,622.13
折旧及摊销	52,914,370.20	50,781,504.44
税金	31,856,356.44	29,656,028.12
中介费用	14,302,925.94	11,801,074.06
办公用房费用	10,288,012.41	5,777,523.76
规划设计费	3,583,400.00	--
酒店管理及维修费	2,195,218.84	4,593,630.38
特许权使用费	600,000.00	625,000.00
诉讼费	410,000.00	190,000.00
其他管理费	13,171,561.25	19,021,138.05
合 计	525,951,108.44	407,366,755.49

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	993,670,175.40	580,421,987.84
减：利息资本化	223,182,072.29	193,628,726.13
减：利息收入	192,558,004.05	59,153,901.60
汇兑损失	112,324.40	46,053.79
减：汇兑收益	87,579.74	542,719.67
筹资费用	20,033,481.00	36,506,100.00
手续费	3,658,214.62	1,786,425.14
合计	601,646,539.34	365,435,219.37

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.31%（上期：5.31%）。

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-13,246,537.14	-56,353,390.57

存货跌价损失	--	-18,215,871.92
委托贷款减值损失	-9,065,949.52	9,065,949.52
合计	-22,312,486.66	-65,503,312.97

40、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,000,000.00	18,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	462,003,933.34	139,077,230.38
处置长期股权投资产生的投资收益	94,837,607.76	511,199,146.81
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	1,016,304.10	--
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,575,746.57	3,067,103.50
合计	567,433,591.77	671,343,480.69

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
北科建	6,000,000.00	--
北京宝汇	--	18,000,000.00
合计	6,000,000.00	18,000,000.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
天津海景	58,690,588.48	-1,147,046.99
中关村科技园	4,715,600.39	-719,219.24
发展大厦	2,631,741.36	118,758.34
天鸿安信	--	-913,569.00
苏江聚富	1,963,002.22	--
福州中鼎	-306,604.08	--
首城置业	247,538,385.64	-11,805,031.39
国奥投资	145,513,157.25	154,027,026.90
鸿云投资	-269,931.06	-263,999.74
方庄物业	1,527,993.14	-219,688.50
东银燕华	--	--
合计	462,003,933.34	139,077,230.38

41、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	820,689.04	573,297.60	820,689.04
违约金收入	911,863.50	595,372.47	911,863.50
不予支付的款项	1,558,334.67	--	1,558,334.67
罚款收入	287,133.53	--	287,133.53
政府补助	2,565,000.00	630,500.00	2,565,000.00
赔偿款	201,330.00	--	201,330.00
其他	267,550.95	160,273.37	267,550.95
合计	6,611,901.69	1,959,443.44	6,611,901.69

其中，政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
朝阳区建设奖励款	1,400,000.00	--
园区扶植基金	917,000.00	530,000.00
西城区发改委奖励款	123,600.00	--
丰台区突出贡献奖励	74,400.00	80,500.00
海门经济开发区财政局奖励	50,000.00	--
财政纳税奖励	--	20,000.00
合计	2,565,000.00	630,500.00

42、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损失	218,020.62	316,329.20	218,020.62
滞纳金	422,007.18	19,194.57	422,007.18
违约金	797,072.78	10,130,813.02	797,072.78
盘亏损失	--	2,880.13	--
对外捐赠	4,302,000.00	--	4,302,000.00
其他	1,746,070.13	349,667.10	1,746,070.13
合计	7,485,170.71	10,818,884.02	7,485,170.71

43、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	931,035,689.05	379,139,274.84

递延所得税调整	-341,501,891.04	-111,960,566.11
合计	589,533,798.01	267,178,708.73

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,926,917,873.32	1,172,670,593.02
按法定税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	481,729,468.33	293,167,648.23
某些子公司适用不同税率的影响	-244,301.82	-210,709.59
对以前期间当期所得税的调整	2,447,519.32	7,518,613.33
归属于合营企业和联营企业的损益	-115,500,983.34	-32,533,557.59
无须纳税的收入	-11,887,747.74	-26,063,330.67
不可抵扣的费用	7,499,244.20	15,407,378.84
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	--	-2,042,798.45
利用以前期间的税务亏损	-1,183,546.85	-8,918,691.46
未确认递延所得税的税务亏损	77,541,234.20	21,323,031.09
其他	149,132,911.71	-468,875.00
所得税费用	589,533,798.01	267,178,708.73

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	1,344,539,666.86	934,858,951.89
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	144,669,347.65	460,381,652.74
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	1,199,870,319.21	474,477,299.15
期初股份总数	S0	1,149,750,000.00	809,800,000.00
报告期因发行新股增加股份数	S1	--	339,950,000.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	M1	--	6
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1*M1/M0$	1,149,750,000.00	979,775,000.00
不存在稀释性潜在普通股			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	1.1694	0.9542
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	1.0436	0.4843

45、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-74,286,238.93	163,391,750.17
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-18,571,559.72	40,847,937.54
合计	-55,714,679.21	122,543,812.63

46、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	2,224,873,651.52	3,258,583,190.14
利息收入	160,384,034.48	30,484,176.17
保证金、押金	163,064,836.91	91,211,809.38
其他	7,028,343.69	6,367,043.64
合计	2,555,350,866.60	3,386,646,219.33

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	2,759,702,388.98	905,350,628.31
期间费用、支出	355,692,789.36	241,465,561.56
保证金、押金支出	817,375,444.50	171,627,876.36
受限货币资金	67,281,823.00	--
其他	6,707,498.46	2,132,155.76
合计	4,006,759,944.30	1,320,576,221.99

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
北京吉创投资有限公司股权转让款	--	6,454,221.00
委托贷款利息	11,681,682.54	5,274,738.04
合计	11,681,682.54	11,728,959.04

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
募集资金利息收入	--	13,322,308.33

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
筹资费用	--	2,459,950.00

财务顾问费	14,533,481.00	26,506,100.00
信托贷款担保费	5,500,000.00	10,000,000.00
分配股利支付的手续费	203,831.96	
合计	20,237,312.96	38,966,050.00

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,337,384,075.31	905,491,884.29
加: 资产减值准备	-22,312,486.66	-65,503,312.97
固定资产折旧、投资性房地产折旧	66,900,522.68	70,801,949.16
无形资产摊销	1,408,436.59	614,199.47
长期待摊费用摊销	13,346,066.10	10,108,678.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-758,321.53	-412,892.22
固定资产报废损失	155,653.11	155,923.82
公允价值变动损失	--	--
财务费用	763,854,214.73	423,298,511.65
投资损失	-567,433,591.77	-671,343,480.69
递延所得税资产减少	-341,501,891.04	-111,960,566.11
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	-9,149,842,531.71	-2,971,464,804.26
经营性应收项目的减少	-1,417,463,326.12	1,330,743,140.48
经营性应付项目的增加	3,505,067,734.35	2,578,718,413.86
其他		80,153.35
经营活动产生的现金流量净额	-5,811,195,445.96	1,499,327,798.34
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	10,436,200,169.54	11,951,307,281.33
减: 现金的期初余额	11,951,307,281.33	2,709,687,297.69
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	-1,515,107,111.79	9,241,619,983.64

(2) 本期处置子公司的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司的有关信息：		
1. 处置子公司的价格	87,850,189.29	458,700,000.00
2. 处置子公司收到的现金和现金等价物	87,850,189.29	459,012,927.67
减：子公司持有的现金和现金等价物	880,951.29	23,392,618.52
3. 处置子公司收到的现金净额	86,969,238.00	435,620,309.15
4. 处置子公司的净资产	30,365,882.38	-110,816,369.59
流动资产	115,295,590.2	1,628,497,459.31
非流动资产	34,645,853.00	7,522,640.02
流动负债	109,521,169.0	1,546,836,468.92
非流动负债	10,054,391.84	200,000,000.00

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	10,436,200,169.54	11,951,307,281.33
其中：库存现金	1,112,668.47	1,172,392.08
可随时用于支付的银行存款	10,391,469,719.05	11,942,626,946.57
可随时用于支付的其他货币资金	43,617,782.02	7,507,942.68
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	10,436,200,169.54	11,951,307,281.33

(4) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金额
期末货币资金	10,520,402,567.15
减：使用受到限制的存款	84,202,397.61
加：持有期限不超过三个月的投资	--
期末现金及现金等价物余额	10,436,200,169.54
减：期初现金及现金等价物余额	11,951,307,281.33
现金及现金等价物净增加额（减少“-”）	-1,515,107,111.79

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	组织机构代码	注册资本(万元)	对本公司持股比例%	对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
首开集团	有限责任	北京	刘希模	房地产	782504544	100,000.00	47.84	47.84	首开集团

2、本公司的子公司情况，详见附注四。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例%	表决权比例%	关联关系	组织机构代码
合营企业									
首城置业	有限责任	北京	程丰	房地产开发	10,000.00	50.00	50.00	合营	799007229
天津海景	有限责任	天津	张建台	房地产开发	50,000.00	50.00	50.00	合营	764321488
中关村科技园	有限责任	北京	王力刚	房地产开发	7,000.00	50.00	50.00	合营	740052260
发展大厦	有限责任	北京	王少武	写字楼租赁	13,053.32	50.00	50.00	合营	600014422
福州中鼎	有限责任	福州	石守京	房地产开发	10,000.00	40.00	40.00	合营	56336528-1
联营企业									
国奥投资	有限责任	北京	张敬东	房地产开发	140,000.00	46.00	46.00	联营	717855110
方庄物业	有限责任	北京	栗群	物业管理	1,100.00	36.00	36.00	联营	10218172X
鸿云投资	有限责任	北京	李勇军	房地产开发	2,998.00	33.00	33.00	联营	77636723-X
东银燕华	有限责任	北京	辛伟民	房地产开发	3,000.00	40.00	40.00	联营	76935048-0
苏江聚富	有限责任	北京	刘宝平	房地产开发	7,143.00	30.00	30.00	联营	666275596

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
香港皓年	同一最终控制方	152430237
天鸿集团	同一最终控制方	101209057
亿方物业	同一最终控制方	101113821
泰安泰山国际饭店有限公司（以下简称泰山饭店）	同一最终控制方	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）	同一最终控制方	101167133
北京宝骥材料设备有限责任公司（以下简称宝骥材料）	同一最终控制方	101173162
北京市城开实业发展公司（以下简称城开实业）	同一最终控制方	101361489
北京望京实业总公司（以下简称望京实业）	同一最终控制方	101731742
北京城市建设开发材料设备公司（以下简称城开材料）	同一最终控制方	101639225
北京博维信物资贸易有限责任公司（以下简称博维信）	同一最终控制方	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）	同一最终控制方	633715364

北京宏基建筑装饰工程有限公司（以下简称宏基建筑）	同一最终控制方	102169499
世安股份	同一最终控制方	600037552
北京大方物业管理有限责任公司（以下简称大方物业）	同一最终控制方	102244196
海南天鸿投资控股有限公司（以下简称海南天鸿）	同一最终控制方	767452897
深圳金阳	同一最终控制方	192212429
北京宝泰房地产开发有限责任公司（以下简称宝泰房地产）	同一最终控制方	101200554
北京瑞尔物业管理有限责任公司（以下简称瑞尔物业）	同一最终控制方	634373300
华京国际贸易有限公司（以下简称华京国际）	同一最终控制方	BJ8419091
北京城开望京建筑有限责任公司（以下简称望京建筑）	同一最终控制方	101138754

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

A、采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例 %	金额（万元）	占同类交易金额的比例 %
城开材料	材料采购	3,871.64	0.30	345.00	0.07
天鸿集团	材料采购	1,750.37	0.14	--	--
大方物业	环境整治费 物业管理费	729.07	0.06	573.50	0.12
瑞尔物业	物业服务	258.52	0.02	--	--
望京实业	提供劳务	268.98	0.02	1,011.42	0.22
宏基建筑	提供劳务	150.49	0.01	--	--
三瑞门窗	材料采购	340.00	0.03	237.62	0.05
望京建筑	提供劳务	17.90	--	--	--
博维信	材料采购	--	--	663.58	0.14
亿方物业	花卉设计摆 放、供暖服务	--	--	200.36	0.04
合计		7,386.97	0.58	3,031.48	0.64

B、出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例 %	金额（万元）	占同类交易金额的比例 %
世安股份	转让土地	--	--	25,091.00	28.95

（2）关联托管情况

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2010年1月1日至2012年12月31日，托管费375万元，本年确认托管费收入125万元。

(3) 关联担保情况

接受关联担保见附注五、20、27、29。

提供担保明细：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本公司	烟台天鸿	280,000,000.00	2009-12-23	2011-12-12	否
本公司	天津海景	150,000,000.00	2010-05-05	2012-05-05	否
本公司	城开集团	300,000,000.00	2010-09-26	2011-09-25	否
本公司	城开集团	900,000,000.00	2010-02-05	2012-01-11	否
本公司	城开集团	500,000,000.00	2010-01-27	2012-01-11	否
首开集团、首开天成	本公司	200,000,000.00	2010-05-31	2011-05-31	否
首开集团、首开天成	本公司	100,000,000.00	2010-07-07	2012-05-31	否
首开集团、首开天成	本公司	98,000,000.00	2010-11-16	2012-05-31	否
首开集团、首开天成	本公司	54,000,000.00	2010-11-18	2012-05-31	否
首开集团、首开天成	本公司	48,000,000.00	2010-11-18	2012-05-31	否
首开集团、首开天成	本公司	225,000,000.00	2008-09-24	2011-09-24	否

本期本公司支付首开集团担保费550.00万元。

(4) 关联方资金拆借

关联方名称	本期收到	本期支付
首城置业	480,367,053.75	300,000,000.00
鸿云投资	200,000,000.00	200,000,000.00
世安股份	70,000,000.00	--
中关村科技园	31,000,000.00	--
天津海景	6,732,000.00	136,000,000.00
天鸿集团	870,451.10	32,209,303.41
首开集团	15,631.84	14,475.84
望京实业	3,000.00	11,512,072.16
宝泰房地产	--	850,000.00
福州中鼎	--	668,000,000.00
东银燕华	--	97,892,607.84

城开材料	--	21,579,720.53
大方物业	--	7,382,087.85
天鸿材料	--	14,670,243.58
三瑞门窗	--	1,124,544.00
博维信	--	5,322,807.33
宏基建筑	--	1,504,937.00
瑞尔物业	--	1,656,537.18
泰山饭店	930.00	--

(5) 支付关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 25 人，上期关键管理人员 18 人，支付薪酬情况见下表：

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	本期发生额		上期发生额	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例 %	金额（万元）	占同类交易金额的比例 %
关键管理人员	董事会批准	1,076.68	3.95	698.98	3.93

6、关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	城开材料	--	--	1,108,400.00	--
其他应收款	天津海景	136,723,478.51	2,300.00	23,000.00	--
其他应收款	天鸿安信	--	--	36,000,000.00	18,000,000.00
其他应收款	东银燕华	178,161,487.84	31,842,000.00	62,940,000.00	21,774,000.00
其他应收款	中关村科技园	--	--	-191,805.75	--
其他应收款	首城置业	--	--	178,976,553.75	3,892,200.17
其他应收款	福州中鼎	668,000,000.00	--	--	--

(2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	天鸿集团	--	48,805,854.49
应付账款	大方物业	--	662,918.83
应付账款	城开材料	35,799,671.07	40,379,431.07
应付账款	博维信	15,601,877.73	14,828,879.93
应付账款	宏基建筑	3,545,649.17	2,812,069.51
应付账款	三瑞门窗	630,427.28	1,054,971.28

应付账款	宝骥材料	--	4,264,044.71
应付账款	华宝房地产	1,741,909.36	1,741,909.36
应付账款	望京实业	8,428,607.59	17,799,831.45
应付账款	亿方物业	9,518,607.00	--
其他应付款	天鸿集团	18,805,836.27	26,175,004.57
其他应付款	首开集团	68,588,449.01	11,061,168.1
其他应付款	城开材料	3,940,711.02	3,940,711.02
其他应付款	世安股份	65,157,485.40	86,672,397.39
其他应付款	香港皓年	2,514,287.87	2,596,027.56
其他应付款	泰山饭店	2,611.55	3,541.55
其他应付款	宝泰房地产	590,573.73	1,440,573.73
其他应付款	中关村科技园	31,191,805.75	--
其他应付款	海南天鸿	1,500,000.00	--
其他应付款	深圳金阳	593,110.57	294,532.68
其他应付款	宝晟住房	104,518.46	--
其他应付款	瑞尔物业	928,695.09	--
其他应付款	苏江聚富	1,885,500.00	--
其他应付款	华京国际	81,069.02	--
其他应付款	城开实业	243,733.33	--

七、或有事项

1、未决诉讼仲裁

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、华京国际贸易有限公司债权登记港币78万元、珠海海燕房地产开发有限公司债权登记人民币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、华京国际贸易有限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。2009年1月，澳门初级法院做出法院判决，未完全承认上述三家公司的债权登记请求。本公司已对判决中不利于本公司或不能明确有利于本公司的部分向澳门中级法院进行上诉，目前尚无结果。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债见附注六、5(3)。

截至2010年12月31日止，本公司不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、承诺事项

截至2010年12月31日止，本公司已竞得土地项目中有部分尚未支付全部地价款，相关

合同内容及执行情况如下表（单位：万元）

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付额	尚未支付额
绵国土资公告[2010]136号	仙海风景区 A-P、S-V	47,940.80	23,970.40	23,970.40
扬州 639 号	扬州蒋王片区内	43,424.64	21,712.32	21,712.32
京土整储挂（房）[2010]139号	北京市房山区良乡高教园 区中央设施区西区北侧	147,000.00	6,100.00	140,900.00

截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明：2010 年 3 月 15 日，本公司董事会通过利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2010 年 12 月 31 日公司 1,149,750,000 股总股本为基数，以每 10 股派发现金红利 2 元(含税)，共计派发现金红利 229,950,000 元，同时以资本公积金每 10 股转增 3 股。本次分红预案实施后母公司未分配利润余额为 191,207,875.01 元，全部结转以后年度分配。本次分红预案需经公司 2010 年度股东大会通过后方可实施。

截至 2011 年 3 月 15 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1、处置子公司

(1) 本年不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额	本公司合计的持股比例%	本公司合计的表决权比例%	不再成为子公司原因
天津华升	天津	房地产开发	35,323,628.69	70.00	70.00	转让股权

注：本公司与北京世纪恒逸投资有限公司于 2010 年 4 月 8 日签订股权转让协议，以 87,850,189.29 元出售持有的天津华升 70% 股权，处置日为 2010 年 4 月 9 日。故自 2010 年 4 月 9 日起，本公司不再将天津华升纳入合并范围。

(2) 本期出售的子公司出售日、上年末的财务状况列示如下：

项目	出售日	期初数
流动资产	115,295,590.25	114,959,970.87
投资性房地产	34,336,863.00	34,336,863.00
固定资产	308,990.00	328,554.00
流动负债	109,521,169.03	108,748,312.21
非流动负债	10,054,391.84	10,054,391.84
	30,365,882.38	30,822,683.82
处置损益	66,270,442.94	
处置对价	87,850,189.29	

(3) 本期出售的子公司年初至出售日、上年度的经营成果列示如下:

项目	期初数-出售日	上期发生额
营业收入	--	291,550.00
营业利润	-450,925.44	-2,924,932.14
利润总额	-456,801.44	-2,924,932.14
所得税费用	--	--
净利润	-456,801.44	-2,924,932.14

2、以公允价值计量的资产

项目	期初数	本期购入	本期公允价值变动	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
可供出售金融资产	269,097,804.99	10,137,505.50	-74,286,238.93	163,894,423.56	--	204,949,071.56

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	6,795,890.00	100.00	603,597.50	8.88

应收账款按种类披露(续)

种类	期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例%
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,889,680.00	100.00	864,886.00	29.93

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	5,588,695.00	82.24	--	340,000.00	11.77	--
1至2年	--	--	--	--	--	--
2至3年	--	--	--	2,049,770.00	70.93	614,931.00
3年以上	1,207,195.00	17.76	603,597.50	499,910.00	17.30	249,955.00

合计	6,795,890.00	100.00	603,597.50	2,889,680.00	100.00	864,886.00
----	--------------	--------	------------	--------------	--------	------------

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
北京海青曙光房地产开发中心	非关联方	1,600,000.00	1年以内	23.54
北京燕侨物业管理有限公司	非关联方	1,285,000.00	1年以内	18.91
郝荣华	非关联方	595,000.00	3年以上	8.76
郭晓贵	非关联方	499,910.00	3年以上	7.36
付洋	非关联方	112,285.00	3年以上	1.65
合计		4,092,195.00		60.22

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	金额	期末数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,465,723,478.51	14.66	2,300.00	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,532,273,643.94	85.34	131,900.00	--
其中：账龄组合	372,073.77	0.01	131,900.00	35.45
合并范围内关联方组合	8,531,901,570.17	85.33	--	--
组合小计	8,532,273,643.94	85.34	131,900.00	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	130,612.97	--	--	--
合计	9,998,127,735.42	100.00	134,200.00	--

其他应收款按种类披露 (续)

种类	金额	期初数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,218,878,031.71	96.26	18,679,927.01	0.44
其中：账龄组合	614,792,368.89	14.03	18,679,927.01	3.04
合并范围内关联方组合	3,604,085,662.82	82.23	--	--
组合小计	4,218,878,031.71	96.26	18,679,927.01	0.44

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	164,128,823.06	3.74	--	--
合 计	4,383,006,854.77	100.00	18,679,927.01	0.43

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	108,273.77	29.10	--	576,860,963.49	93.83	--
1 至 2 年	--	--	--	655,189.77	0.11	65,518.98
2 至 3 年	--	--	--	118,498.93	0.02	35,549.68
3 年以上	263,800.00	70.90	131,900.00	37,157,716.70	6.04	18,578,858.35
合 计	372,073.77	100.00	131,900.00	614,792,368.89	100.00	18,679,927.01

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
天津海景	136,723,478.51	2,300.00	--	个别认定
福州中鼎	668,000,000.00	--	--	个别认定
沈阳蒲河新城土地储备交易中心	600,000,000.00	--	--	履约金
房山高教园区	61,000,000.00	--	--	保证金
合 计	1,465,723,478.51	2,300.00	--	

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
备用金押金	130,612.97	--	--	押金

(2) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
北京荣泰	子公司	1,558,755,900.00	1 年以内	15.58
贵阳龙泰	子公司	1,434,353,742.64	1 年以内	14.34
太原龙泰	子公司	1,219,357,097.29	2 年以内	12.20
苏州永泰	子公司	959,769,417.62	2 年以内	9.60
厦门翔泰	子公司	929,422,530.01	2 年以内	9.30
合 计		6,101,658,687.56		61.02

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
北京荣泰	子公司	1,558,755,900.00	15.58
贵阳龙泰	子公司	1,434,353,742.64	14.34
太原龙泰	子公司	1,219,357,097.29	12.20
苏州永泰	子公司	959,769,417.62	9.60
厦门翔泰	子公司	929,422,530.01	9.30
首开天成	子公司	868,370,125.40	8.68
扬州衡泰	子公司	555,534,101.78	5.56
沈阳盛泰	子公司	298,230,500.00	2.98
绵阳兴泰	子公司	173,517,614.00	1.74
燕华置业	子公司	163,748,526.10	1.64
首开立信	子公司	146,933,036.33	1.47
天津海景	联营企业	136,723,478.51	1.37
烟台天鸿	子公司	131,320,469.47	1.31
宝辰饭店	子公司	41,850,816.33	0.42
海门融辉	子公司	11,973,025.26	0.12
三亚度假村	子公司	38,764,667.94	0.39
合 计		8,668,625,048.68	86.70

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例%	在被投资单位 表决权比例%	减值准备	本期计提 减值准备	本期现 金红利
①对子公司投资										
天鸿嘉诚	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00		15,300,000.00	51.00	51.00	--	--	--
首开天成	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00	60.00	--	--	--
天津华升	成本法	33,089,774.18	33,089,774.18	-33,089,774.18	--	--	--	--	--	--
城开集团	成本法	4,674,525,289.44	2,174,525,289.44	2,500,000,000.00	4,674,525,289.44	100.00	100.00	--	--	500,000,000.00
海门融辉	成本法	635,755,458.95	635,755,458.95	--	635,755,458.95	90.00	90.00	--	--	--
烟台天鸿	成本法	123,182,758.12	123,182,758.12	--	123,182,758.12	100.00	100.00	--	--	--
首开立信	成本法	108,290,105.64	108,290,105.64	--	108,290,105.64	76.39	76.39	--	--	--
三亚度假村	成本法	19,494,508.93	19,494,508.93	--	19,494,508.93	95.89	95.89	--	--	--
宝辰饭店	成本法	4,058,657.64	4,058,657.64	--	4,058,657.64	80.00	80.00	--	--	--
燕华置业	成本法	170,180,382.22	116,627,270.86	--	116,627,270.86	75.00	80.00	--	--	--
京华房产	成本法	212,835,318.21	93,424,241.68	--	93,424,241.68	70.00	80.00	--	--	--
联宝房地产	成本法	39,990,575.76	37,936,511.33	--	37,936,511.33	30.00	80.00	--	--	--
苏州嘉泰	成本法	220,000,000.00	220,000,000.00	--	220,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
苏州永泰	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
扬州衡泰	成本法	203,965,750.00	203,965,750.00	--	203,965,750.00	100.00	100.00	--	--	--
首开瑞泰	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00	--	15,300,000.00	51.00	51.00	--	--	--
太原龙泰	成本法	255,000,000.00	255,000,000.00	--	255,000,000.00	85.00	85.00	--	--	--
沈阳盛泰	成本法	285,000,000.00	285,000,000.00	--	285,000,000.00	95.00	95.00	--	--	--
厦门翔泰	成本法	300,000,000.00	--	300,000,000.00	300,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
贵阳龙泰	成本法	200,000,000.00	--	200,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--

绵阳兴泰	成本法	200,000,000.00	--	200,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
北京荣泰	成本法	200,000,000.00	--	200,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
②对合营企业投资										
天津海景	权益法	20,000,000.00	234,184,778.26	58,690,588.48	292,875,366.74	50.00	50.00	--	--	--
中关村科技园	权益法	32,506,850.00	30,982,420.32	4,715,600.39	35,698,020.71	50.00	50.00	--	--	--
发展大厦	权益法	279,000,566.80	260,017,093.48	-5,308,454.44	254,708,639.04	50.00	50.00	--	--	7,940,195.80
③对联营企业投资										
天鸿安信	权益法	2,026,260.00	--	--	--	--	--	--	--	--
苏江聚富	权益法	21,430,000.00	--	23,393,002.22	23,393,002.22	30.00	30.00	--	--	--
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	--	39,693,395.92	39,693,395.92	40.00	40.00	--	--	--
④对其他企业投资										
天鸿宝威	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--
北京宝汇	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00	--	20.00	20.00	--	--	--
绵阳荣泰	成本法	5,100,000.00	--	5,100,000.00	5,100,000.00	5.10	5.10	--	--	--
合计		8,479,532,255.89	5,029,634,618.83	3,491,194,358.39	8,520,828,977.22			--	--	507,940,195.80

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	25,459,736.70	18,344,532.07
其他业务收入	1,250,000.00	1,000,000.00
营业成本	11,436,251.31	10,832,526.30

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	278,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	67,694,328.37	-2,661,076.89
处置长期股权投资产生的投资收益	80,327,579.93	428,012,927.67
处置交易性金融资产取得的投资收益	332,362.99	--
合 计	648,354,271.29	703,351,850.78

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
城开集团	500,000,000.00	260,000,000.00	被投资单位经营利润增长
北京宝汇	--	18,000,000.00	本期转让
合 计	500,000,000.00	278,000,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津海景	58,690,588.48	-1,147,046.99	主营项目结利
中关村科技园	4,715,600.39	-719,219.24	主营项目结利
发展大厦	2,631,741.36	118,758.34	
天鸿安信	--	-913,569.00	本期转让
苏江聚富	1,963,002.22	--	本期新增
福州中鼎	-306,604.08	--	本期新增
合 计	67,694,328.37	-2,661,076.89	

说明：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

1、将净利润调节为经营活动现金流量：

净利润	282,928,494.42	453,106,320.04
加：资产减值准备	-27,872,965.03	3,292,487.95
固定资产折旧、投资性房地产折旧	706,597.20	641,769.63
无形资产摊销	283,320.00	2,320.00
长期待摊费用摊销	44,000.00	44,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-119,499.48	--
固定资产报废损失	42,154.36	39,859.17
公允价值变动损失	--	--
财务费用	377,340,191.31	131,129,229.39
投资损失	-648,354,271.29	-703,351,850.78
递延所得税资产减少	1,363,364.10	--
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	-2,132,777,040.87	10,335,837.94
经营性应收项目的减少	-5,486,452,573.29	-2,060,550,756.36
经营性应付项目的增加	6,738,983,037.85	-862,543,322.05
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-893,885,190.72	-3,027,854,105.07
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	5,670,519,919.24	6,095,151,630.60
减：现金的期初余额	6,095,151,630.60	1,021,212,093.88
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	-424,631,711.36	5,073,939,536.72

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额
非流动性资产处置损益	95,440,276.18
政府补助	2,565,000.00

对非金融企业收取的资金占用费	28,612,690.55
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,016,304.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,169,971.92
对外委托贷款取得的损益	11,681,682.54
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,040,937.44
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--
非经常性损益总额	149,694,987.85
减：非经常性损益的所得税影响数	4,338,632.36
非经常性损益净额	145,356,355.49
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	687,007.84
归属于公司普通股股东的非经常性损益	144,669,347.65

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	基本每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.55	1.1694
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.09	1.0436

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项 目	代 码	报 告 期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	1,344,539,666.86
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	144,669,347.65
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	1,199,870,319.21
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	9,353,889,367.81
可供出售金融资产公允价值变动引起的净资产增减变动	Ei	-52,926,246.49
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	6
报告期现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产 1	Ej	-114,975,000.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 1	Mj	7
报告期现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产 2	Ek	-57,487,500.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 2	Mk	2
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	10,473,040,288.18
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2 = E0 + P1/2 + Ei * Mi / M0 - Ej * Mj / M0 + Ek * Mk / M0$	9,923,046,078.00
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y1=P1/E2	13.55%

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

- (1) 货币资金期末余额 1,052,040.26 万元，较期初减少 12.10%，主要是因为本期新增经营项目多、经营活动现金净流出额大于筹资活动现金净流入额。
- (2) 其他应收款期末余额 217,519.38 万元，较期初增加 301.41%，主要是本期新增关联方借款 80,400.00 万元、项目履约金保证金 94,873.00 万元等。
- (3) 存货期末余额 2,506,500.67 万元，较期初增加 58.03%，主要是本期新增项目储备较多导致。
- (4) 其他流动资产期末余额 50,458.74 万元，较期初减少 49.49%，主要是期初对耀辉置业的委托贷款本期收回。
- (5) 长期股权投资期末余额 183,683.52 万元，较期初增加 38.76%，主要是本期权益法核算单位国奥投资、首城置业、天津海景净资产大幅增长所致。
- (6) 长期借款期末余额 1,821,067.65 万元，较期初增加 38.28%，系金融机构借款净增加。
- (7) 预收款项期末余额 745,227.41 万元，较期初增加 42.58%，主要是本期新项目预售款增加大于完工交用项目结转收入金额所致。

十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第三十六次会议于 2011 年 3 月 15 日批准。

北京首都开发股份有限公司

2011 年 3 月 15 日

备查文件目录

- 1、载有法定代表人、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。
- 2、载有京都天华会计师事务所有限责任公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：刘希模

北京首都开发股份有限公司

2011 年 3 月 15 日

**北京首都开发股份有限公司
内部控制自我评价报告
的审核评价意见**

京都天华会计师事务所有限公司

目 录

内部控制自我评价报告的审核评价意见

北京首都开发股份有限公司内部控制自我评价报告 1-12

内部控制自我评价报告的审核评价意见

京都天华专字（2011）第 0420 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对北京首都开发股份有限公司（以下简称 首开股份）管理层编制的 2010 年 12 月 31 日内部控制自我评价报告进行了核实评价。首开股份管理层的责任是按照《企业内部控制基本规范》及相关规范建立健全内部控制、保持其有效性并恰当评价，我们的责任是对首开股份上述评价报告中所述的内部控制的有效性发表意见。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了核实评价工作。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有局限性，存在由于错误或舞弊而导致错报发生但未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策和程序遵循的程度，根据核实评价意见推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

我们认为，首开股份按照《企业内部控制基本规范》及相关规范于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

本内部控制自我评价报告的核实评价意见仅作为首开股份披露年度报告时使用，不适用于其他任何目的。

京都天华
会计师事务所有限公司

中国注册会计师 关黎明

中国·北京
2011年3月15日

中国注册会计师 郭丽娟

北京首都开发股份有限公司

2010年度内部控制自我评价报告

为了进一步加强和规范公司内部控制，提高公司风险防范能力，促进公司规范运作，保护投资者的合法权益，根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度。2010年董事会对本公司内部控制制度的建设及执行情况进行了全面检查，在此基础上，形成了本公司的内部控制自我评价报告，现报告如下：

一、本公司董事会关于内部控制的承诺与说明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。本公司的董事会、监事会和经理层立足于全体股东利益的最大化，以诚实守信、勤勉尽责为己任，不断提高公司治理和经营管理水平，不断提高公司盈利能力和持续发展能力。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

二、本公司建立和实施内部控制的基本目标、原则和评价依据

（一）基本目标

1、建立和完善符合现代管理要求的公司治理结构及内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现；

2、建立行之有效的风险控制系统，强化风险管理，确保公司各项业务活动的

健康运行；

3、堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现和纠正各种欺诈、舞弊行为，保护公司财产的安全完整；

4、规范公司会计行为，保证会计资料真实、完整，提高会计信息质量；

5、确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

（二）原则

1、合规性原则。企业必须在国家法律法规规定的范围内从事其经营活动，不能进行违法经营，更不能借助内部控制来从事非法活动，或通过内部控制来逃避国家法规的监管；

2、全面性和系统性原则。内部控制贯穿于经营管理活动的全过程并涉及全体员工，应使公司各机构、岗位形成较为系统的既相互制约又具有纵横交错关系的统一整体，确保其相互协调地发挥作用；

3、重要性原则。在全面控制的基础上，重点关注重要业务和高风险领域；

4、内部牵制和不相容原则。内部控制制度的制定和实施应保证公司各机构、岗位的合理设置及其职权的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位职责分明、相互制约、相互监督；

5、成本效益原则。内部控制制度的制定和实施应遵循成本与效益相适应原则，力争以合理的控制成本获取最佳的经济效益。

（三）评价依据

《企业内部控制基本规范》以及最新国家五部委颁发的《企业内部控制应用指引第1号—组织架构》等18项应用指引、《企业内部控制评价指引》以及公司制定的有关内部控制制度和管理办法。

三、本公司内部控制要素的实际情况

公司建立了符合现代企业管理要求的涵盖公司经营管理各个方面的内部控制制度，形成了良好的内部控制环境，确保公司经营管理目标的实现。

（一）内部环境

内部环境是公司实施内部控制的基础。多年来公司积极创造良好的内部环境，以保证内部控制的有效实施。

1、治理结构

公司严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》等的规定，设立了股东大会、董事会、监事会，建立了以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，以董事长、总经理、独立董事、董事会秘书、各专业委员会工作细则、《对外担保管理办法》等具体规范为体系的较为完善的治理制度；明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工，各司其职，有效制衡的治理结构，确保了每个机构和人员能够按照制度规范地行使权利和履行职责。

股东大会是公司的最高权力和决策机构，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等制度规定履行职责，《公司章程》、《股东大会议事规则》明确了应由股东大会审议的重大事项。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的职权、召开条件和方式、表决方式等方面作了明确规定。

董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司的董事会共有 11 名成员，其中董事长 1 名，外部独立董事 4 名。董事会下设提名、薪酬与考核委员会、审计委员会、战略与投资委员会三个专门委员会，除战略委员会外，其余两个专业委员会召集人由独立董事担任。公司制定了《独立董事工作制度》、《战略与投资委员会实施细则》、《提名、薪酬与考核委员会实施细则》、《审计委员会实施细则》、《信息披露管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动的专项管理制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理办法》等相关制度。

监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 人。监事会除按照《公司章程》、《监事会议事规则》等规定监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责外，还不定期组织对一线公司的项目进行巡视，加强对一线公司业务监督力

度。

经理层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的生产经营管理工作，负责组织领导公司内部控制的日常运作。

2、组织机构设置

公司制定的管理架构和相关规定明确了各机构、部门和人员的职责、权限和责任分配，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南。确保了公司生产经营活动的有序健康运行，保障了控制目标的实现。

公司根据业务发展状况和经营管理的需要，设置了以公司总部为第一级、以北京各项目管理公司、房产经营公司、城市公司为第二级、以项目部、全资和合作项目子公司为第三级的组织架构。随着京外业务规模的不断拓展，为了加强京外市场研究和减少管理环节，2010年度公司调整了四个区域公司的机构设置，改变由区域分公司管理外地分（子）公司的管控模式，设立了若干城市公司，由总部直接进行管理，形成了公司总部——各城市公司的扁平高效的组织架构，减少了审批流转环节，保证了高效决策。

3、内部审计

公司董事会下设审计委员会，根据《审计委员会实施细则》等规定，负责公司内、外部审计的沟通、监督和检查工作。审计委员会由3名董事组成，独立董事2名，其中有1名独立董事为会计专业人士，且担任委员会召集人。

公司设有法务审计部，制定了《内部审计管理办法》，配备了4名内部审计人员，对公司及所属单位生产经营过程中的财务收支、财务预决算、经营绩效等进行监督检查。内部审计工作的开展在加强经营管理、提高企业经济效益、保障公司内部控制管理机制的有效执行、防范和化解经营风险等方面发挥了重要的作用。

4、人力资源管理

依照国家有关法律法规，公司积极推进人力资源管理的市场化转型，先后制定并完善了《员工聘任管理办法》、《劳动合同管理办法》、《员工异动管理办法》、《考勤与请休假管理办法》、《培训管理办法》、《薪酬管理办法》、《员工绩

效考核办法》、《奖惩管理办法》《中层管理人员管理办法》、《企业年金实施细则》、《退休人员管理暂行办法》、《首开股份工资总额管理办法》、《二、三层级公司经营团队薪酬管理制度》、《二、三层级公司经营团队绩效管理制度》、《高管薪酬管理制度》、《高管绩效管理制度》、《激励基金管理办法》等制度，对培训、聘任、薪酬、绩效等各个环节进行规范，形成了有效的激励机制。2010年针对公司实施区域战略，不断拓展京外业务的新情况，制订了《京外公司人力资源管理办法》，对推动公司业务发展起到了促进作用。

5、企业文化

公司作为国有背景的上市公司，坚持以房地产开发为主业，肩负“践行责任地产，构筑美好生活”的企业使命，建立起了“以人为本，责任为先，追求卓越，创造价值”的核心价值观，不断强化企业凝聚力、增强企业竞争力。2010年，随着公司2010-2015年发展规划的出台，公司更进一步强调了“责任地产”的经营理念，并运用各种方式在员工中进行了宣传推广，使各级员工了解了未来五年公司发展的方向和具体步骤。这充分调动了员工的积极性，提高了员工对公司的忠诚度。公司将肩负起对股东、员工、社会应尽的各项责任，给股东带来最大回报，与员工共同成长，为社会提供优质产品。

（二）风险评估及应对措施

公司通过日常管理和监督、内部审计、外部审计等方式建立起有效的风险评估机制，通过全面、系统、持续地收集相关信息，管理层能及时识别和充分评估所面临的各种风险，包括内部风险和外部风险，并采取相应策略，以确保内部控制目标的实现。

1、外部主要风险及应对措施

房地产业作为国民经济的重要组成部分，其产业链影响到几十个行业，国家在历次调整经济结构时，常把房地产业作为主要调控的行业。因此公司关注的外部风险主要因素是国家对房地产行业宏观调控政策的变化以及房地产行业竞争加剧的风险。2010年是中国经济形势复杂多变、跌宕起伏的一年，也是房地产调控力度空前的一年，为遏制房价过快上涨，国家和地方政府出台了一系列房地产调

控政策。以 2010 年 1 月发布的“国十一条”、4 月份出台“新国十条”、9 月份出台的“国五条”为标志，2010 年度调控措施多管齐下，从限制购买、开启加息通道、央行连续 6 次提高存款准备金率、增加保障房供应、严控土地闲置、资本市场融资基本停滞、预售资金监管等方面进行了全方位的调控。受“限购、限外、限贷”的影响，市场交易出现了明显的起伏波动，市场观望情绪渐浓。2011 年，随着国家的货币政策由适度宽松转为稳健，“新国八条”的出台，各地限购细则的进一步深化，房地产行业内部竞争加剧，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

公司的应对措施是：大力加强对市场走势的分析和研究，采取灵活的营销策略；通过统计分析、集中调度会、专题调研、实地考察等手段，随时了解项目销售状况，加强项目的进度管理；全力协调与按揭银行的关系，确保按揭贷款的按时按量到位；通过积极协调政府部门加快办理项目各类许可证，推动项目的快速周转。在应对市场竞争方面，公司充分发挥国有控股上市公司的品牌信誉、历史业绩等优势，积极寻求成本合理、风险可控、盈利前景较好、且符合公司区域和产品定位的项目；公司始终秉持审慎、理性的原则，在北京等一线城市坚持积极参与但绝不盲目追涨的拍地原则，并把握新政后土地供应方式调整的机会，深入研究招标对策，发挥公司综合实力强、多次参与限价房经适房等保障性住房建设的优势，有效的提高了招标土地的竞争力。另一方面，寻求有潜力的二三线城市的项目机会，积极与当地政府协调沟通，开展与当地企业的项目合作，2010 年成功进入贵阳、绵阳、扬州、福州市场。2011 年，公司将积极寻求通过合作开发、股权收购、土地一、二级联动开发等方式获取项目，关注国家重点投资的限价商品房等保障性住房项目带来的投资机会。同时，对于已经获取的开发土地，及时在合同规定的时间内完成规划、报建、开工和销售等流程，减少资金占用，规避土地闲置和被政府收回的风险。

2、内部主要风险及应对措施

在内部风险评估上，公司关注的主要因素为项目投资风险以及跨区域经营和业务快速拓展可能导致的管理风险。项目投资风险主要体现在因决策信息失真或因项目建设过程中工程进度成本控制不到位所导致的项目利润率下降。近几年公

司的业务发展较快，经营规模迅速扩大，开发项目、资产总额、下属子公司数量等不断增加。公司经营规模持续扩大和经营区域的拓宽对自身的管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。为此，公司及时采取相应措施加强对子公司，尤其是京外子公司的管理，防范管理风险。

公司的应对措施是：

针对项目投资风险，公司进行了开发项目的全程监控，积极推进建立市场化投资管理机制。首先从制度上严控风险，对项目投资前、进行中、考核、后评价都制订了整套的管理办法，包括《工程招标办法》、《规划设计办法》、《项目质量管理办法》、《合格供方管理办法》、《设备集中采购管理办法》、《项目业绩考核办法》、《项目后评价管理办法》等；其次在流程上严格监管，在项目投资前，须提供可行性研究报告，经多部门成员联合组成的项目可研联席会议通过后提交总经理办公会审议，必要时提交董事会决策通过方可投资；再次，在投资过程中，通过在工程招标、成本控制、销售策略、签订考核责任书等多方面对项目进度和收益进行控制；最后，在投资完成后，设置项目后评价环节，评价结果与管理者考核挂钩。通过最大限度提高总资产周转率和项目周转率，规避开发风险，确保项目盈利能力。

针对跨区域经营和业务快速拓展可能导致的管理风险，公司设置资产管理部负责公司的股权管理工作，通过派驻董事和管理人员、派出专职监事等方式实施控制。针对公司外地项目不断增加的状况，公司明确了“巩固根基、择机布点、选点带面”的区域战略，谨慎选择目标区域或城市，优先选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕细作扩展。在管理架构上，总部增设三个项目管理部对不同区域分（子）公司进行管理，形成了统一的、标准化的两级管控模式；通过设立城市公司，使得管理模式更加扁平化，提高了总部对项目的总体控制能力；通过员工本地化、信息管理便捷化、采购一体化、资金管理集中化等各种手段有效的降低了风险。

（三）主要控制活动

1、项目可研及决策控制

从项目所在区域的市场研究、项目市场定位及产品定位，到可行性研究及审核、项目立项决策等关键环节，公司已经逐步形成了以房地产项目可研管理为核心环节，科学、规范、有效的决策体系，以缩短开发周期，规避开发风险，确保项目盈利能力。在操作流程上，由公司二层级单位根据项目所在区域的市场研究、项目市场定位及产品定位，按照公司统一的可行性研究编制指引等相关文件编制可行性研究报告并上报多部门组成的项目可研联席会议，依据公司规定的可研评估审查标准进行审核，审核通过后再报公司总经理办公会审议，必要的时候聘请有关专家进行评议。审议通过后，在董事长授权额度内的由董事长批准公司管理层具体执行，超过董事长授权额度的由董事会批准，如超出董事会决策权限，由董事会提交股东大会审议。股东大会批准立项后授权董事会或经营层具体执行。

2、项目质量控制

公司结合多年的房地产项目开发经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的项目质量控制体系。公司制定了《项目质量管理办法》、《开发项目合格供方管理办法》，《合格供方名册》、《工程招标管理办法》、《工程合同管理实施细则》、《工程预结算管理办法》等一系列内部控制制度和文件，确保实现无重大质量事故、工程合格率 100%、工程质量创优等质量目标。

项目开工前，编写《开发项目前期规划工作指导性意见》，明确工作标准；通过积极研发和推广标准化产品，使方案设计阶段少走弯路；通过优化项目运作流程，提高前期规划的质量和效率，减少了内部审批环节，提高了方案审批效率；要求项目责任单位建立质量保证体系、同时要求监理、施工、材料供应单位也建立质量保证体系及措施并进行审核；选择供方时，严格挑选投标方，要求其具备与将承担的工作相适应的企业资质及良好的企业信誉和业绩；在招标文件中明确质量要求；要求投标方提供质量保证措施、质量计划等质量保证文件，在同等条件下，优先选用承诺争创结构长城杯的总承包供方，与供方签署合同时，执行质量保证金制度。

在施工准备阶段，要求项目责任单位组织施工图审图工作，针对日后易发生质量问题的关键部位及工程做法重点审查，并签署书面意见；认真审核《监理规

划》和《施工组织设计》内容中质量计划的符合性，针对性、有效性。

在施工阶段，要求项目责任单位监督并控制施工单位依照国家和地方相关规范、规程及标准、施工组织设计进行施工；监督并要求监理单位依照《监理规程》及《监理大纲》进行监理工作，履行监理职责；重点控制隐蔽工程质量，严格工序质量检查；参与并督促监理单位加强对材料、成品、半成品进场的检验工作；严格执行见证取样制度；在易发生质量通病的关键部位，督促监理单位要求施工单位编制专项施工方案并认真执行；为保证产品质量，项目执行样板先行制度；每月项目责任单位组织不少于一次的专项质量检查，及时发现和预测质量问题，协同监理单位和施工单位，对质量问题进行处理。

项目竣工后，项目责任单位要及时组织竣工验收，并将有关文件报公司总部备案。公司总部质量管理部门参与重大项目的竣工验收工作，对项目质量目标进行考核。

3、成本控制

公司总部设有成本合约部负责成本管控工作，制定了《加强房地产开发项目成本控制的指导意见》、《工程招标管理办法》、《工程合同管理实施细则》、《工程预算管理办法》、《开发项目后评价管理暂行办法》、《开发项目经营业绩考核办法》等内部控制制度。建立了以目标成本审定、责任成本考核、关键环节优化、基于合约规划的动态成本监控、成本结算分析与后评价为主线的精细化、标准化的成本管理模式。针对项目开发可研、施工、结算的全过程涉及的开发成本、销售费用、管理费用、财务费用、税费、开发周期等方面提出了一系列成本控制的保障措施。在控制方法上，加强了计划管理，建立了项目成本台帐，定期对工程成本、控制措施及其效果进行分析总结，形成目标成本数据、动态成本数据等成本数据库，最终依据经营责任书中成本指标的完成情况对项目责任单位进行考核。

4、财务管理控制

公司在严格执行国家财经法规和企业会计准则的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定并完善了《综合计划管理办法》、《资金管理办法》、《财务

管理规定》、《财务预算管理办法》、《资产减值准备财务核销工作制度》，《会计基础工作规范》、《会计核算办法》、《会计档案管理实施细则》等一系列内部控制制度，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。公司对各分（子）公司定期进行财务大检查。总的来看，公司在制度规范建设方面的成效较为明显。

在资金支出方面，公司制定了严格的付款审批程序，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批。在资金预算方面，公司实行严格的计划管理，经营性资金流入、地价款支出、工程支出、费用支出、固定资产购置等均需按计划执行，严控计划外支出，各项收支计划均需有明确的编制依据。年度资金计划及上年度计划执行情况均需总经理办公会及董事会通过。在财务人员岗位设置方面，合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。对子公司财务负责人实行委派制，对其进行直接管理并定期轮换，确保子公司财务负责人的独立性，有效防范风险。

5、持有性物业以及固定资产的管理

针对公司有相当规模的持有型物业的现状，制定了《房产管理办法》、《持有房产管理办法》等内部控制制度，对持有性物业全面加强了管理。从房产的入库、出库、权属办理、销售和租赁、处置与更新改造等各个环节以及办公用房、配套及附属用房等性质方面进行了规范化管理，保证了公司房产的安全与完整、充分发挥了该部分资产的综合效益。对非房产类固定资产也规范了其购置、领用、核算、日常管理维护、清查报废等程序。

6、对控股子公司的控制

根据公司战略发展规划的要求，公司建立完善了对控股子公司的内部控制制度，制定了《股权管理办法》、《派出董监事管理办法》、《合作公司管理办法》、《京外公司人力资源管理办法》等管理制度，明确了设立股权投资的原则，通过选派董事、监事、高级管理人员等方法；规范子公司项目投资、收购或出售资产、对外担保、签订重大合同等经济行为；定期取得子公司财务报表和生产经营统计和分析资料，及时检查、掌握其生产经营及管理状况。在产品设计与营销

策划、成本控制、财务管理、投资管理、劳动人事工资管理及信息披露等方面加强管理，降低决策风险。

7、关联交易控制

公司制定了《关联交易决策制度》，明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易须经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时严格按照上海证券交易所的规定格式和内容披露，同时披露独立董事的意见。股东大会审议关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司对关联交易采取公平、自愿的原则，关联交易定价按照市场价格，充分保护各方尤其是中小投资者的利益。

8、对外担保控制

公司制定了《对外担保管理办法》，明确规定除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，公司对外担保行为由公司统一管理，未经公司董事会或股东大会批准，不得对外提供担保、互保或请第三方担保。在担保条件的规定、批准、披露、合同审查和订立、执行和风险管理等环节对担保业务进行控制。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由此可能给公司造成的损失。

9、募集资金使用控制

公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金存储、审批、使用、投向变更、报告、监督和披露等进行明确规定。公司在银行设立专用账户对募集资金进行专户存储管理，募集资金均按所列资金用途使用，资金支付需由项目负责人、财务总监及总经理签字审批后拨付使用。超过董事会授权范围的，还应报董事会审批。财务部指定人员跟踪项目进度及募集资金的付款及使用情况，每月向公司管理层、通过董事会秘书向董事会、监事会报送募集使用情况报告，每季公司向保荐人和证券监管部门报送募集使用情况报告。公司每半年在半年报和年报中对募集资金投资项目的进展情况及资金使用收益情况等进行披露。

10、合同与法律风险控制

公司建立了法律风险防范机制，制定了《法律事务管理办法》和《合同管理

办法》等制度，所有合同按金额和类型实行不同程度的管控，避免法律风险，由法务审计部具体监督执行。对重要的工程合同定期进行签订、管理和执行情况的检查。结合公司实际，对房地产开发流程中涉及到的六个主要阶段法律风险点进行了梳理，共总结出 41 个法律风险点，提出相应的指导和防范措施，建立起了法律风险预警机制，从源头上解决了疏漏和失误，在合法合规的前提下最大限度维护公司利益。

（四）信息与沟通

公司建立了一系列针对内部和外部的信息交流与沟通制度，确保信息及时沟通，促进公司管理的有效运行。

在内部信息与沟通方面，公司制定了一套比较完善的内部控制制度及规范性文件，包括《信息工作管理办法》、《信息网络系统管理办法》、《总经理办公会议制度》、《重大信息内部报告制度》等制度，使公司能够及时、准确地收集相关信息，各层级、各单位、各岗位的员工都能方便查阅和获得与其工作相关的文件和制度，并用于指导工作。

公司一贯重视信息化建设工作，运用计算机网络、专业软件等信息化手段进行数据和信息管理，以提高工作和决策效率；公司进行了管理信息系统的建设，财务集中核算系统、营销系统、成本系统、合同系统、招采系统、门户系统均已实现上线运行，从而大大提高工作和决策效率，为在全国范围内跨地域发展打下坚实的信息化基础；公司 OA 办公系统不断完善，各层级、各单位的各个员工都能方便的查阅和获得公司相关文件和制度，而且实现了文件的电子化审批，提高了工作效率；公司的视频会议系统保证了公司总部与外地分（子）公司实现同步视频会议；公司定期通过彩信发送手机报的形式同步传达公司重要规定或重大事项；公司通过建立定期和不定期的业务和管理月报、专项报告制度，使相关工作岗位员工及时了解公司各方面信息，保证公司正常有效运作；公司创办了《首开股份》、《董事会通讯》等杂志，和控股股东首开集团共同创办了《首开关注》杂志、《首开集团》报等内部刊物，加强了员工的交流，促进了企业文化建设等。

在公司的对外信息披露和投资者关系管理等方面，公司严格按照上海证券交

易所的监管要求，制定《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《外部单位报送信息管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》、《年报报告制度》等相关制度，准确及时做好信息披露工作。通过在公开网站和公司门户网站及时公告经营信息、设立投资者来访栏目和公开联系方式等，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任。公司通过接受投资者电话咨询、接待机构调研、组织机构交流会、路演推介等方式加强投资者关系管理。公司最近几年严格按照有关要求对外披露内部控制自我评价报告，披露公司内部控制信息，并聘请会计师事务所出具鉴证报告。

（五）内部监督

公司内控制度在实际工作中得到了贯彻执行，公司各职能部门及各（分）子公司均能严格按照公司内控制度的有关规定规范工作内容及工作程序，同时为防止意外情况发生，公司采用以下方式对内控制度的有效实施进行检查监督：

1、公司对内控制度的落实情况进行定期检查和不定期巡查，以保证内控制度的有效实施。公司根据自身业务特点及房地产行业特点，以董事会办公室和法务审计部为主组织公司各部门，每季度对（分）子公司在包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等各方面，涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节的工作运行进行日常检查监督，以保证承担主要生产经营活动的子公司运作符合公司内控制度的要求。监事会执行内部监督检查职能，建立不定期对各子公司的巡查机制，同时发挥对关键管理人员的监督作用。

2、内部审计，为确保公司财产安全、保证公司利益不受侵犯，由公司审计委员会领导，制定了《内部审计管理规定》并由法务审计部负责对公司进行合规审计，实施过程控制，开展专项审计、离任审计及对下属分公司的审计工作。

3、年度外部审计，公司聘请具有证券从业资格的会计师事务所对公司本部及子公司进行审计工作，借助专业中介机构的力量对公司内控制度的有效实施进行检查监督。通过上述检查监督方法，公司将预防并能及时发现内部控制制度设计及其实施过程中出现的重大风险，并加以控制。

四、本公司关于内部控制的整体自我评价

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评价。评价发现，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末，未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。本公司董事会认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末，公司内部控制制度是健全的、执行是有效的。

本报告已于 2011 年 3 月 15 日经公司第六届第三十六次董事会审议通过，本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京首都开发股份有限公司董事会

2011 年 3 月 15 日