

# 北京首都开发股份有限公司

## 2010 年年度报告摘要

### §1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.5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

1.5 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。

1.5 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.5 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。

### §2 公司基本情况简介

2.5 基本情况简介

股票简称	首开股份
股票代码	600376
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座
邮政编码	100031
公司国际互联网网址	<a href="http://www.shoukaigufen.com">http://www.shoukaigufen.com</a>
电子信箱	<a href="mailto:bcdc@bcdh.com.cn">bcdc@bcdh.com.cn</a>

2.5 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

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.5 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010 年	2009 年	本期比上年同 期增减(%)	2008 年
营业收入	7,765,492,447.22	5,194,088,185.67	49.51	5,839,889,930.71
利润总额	1,926,917,873.32	1,172,670,593.02	64.32	821,472,732.79
归属于上市公司股东的 净利润	1,344,539,666.86	934,858,951.89	43.82	572,828,657.30
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	152.88	318,398,795.56
经营活动产生的现金 流量净额	-5,811,195,445.96	1,499,327,798.34	-487.59	1,088,398,877.60
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
总资产	42,741,284,220.94	33,102,593,683.14	29.12	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	11.96	3,705,219,138.81

#### 3.5 主要财务指标

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

	末	末	减(%)	末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	9.11	8.14	11.92	4.58

扣除非经常性损益项目

适用 不适用

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

#### § 4 股本变动及股东情况

##### 4.5 股份变动情况表

适用 不适用

限售股份变动情况表

适用 不适用

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
北京首开天鸿集团公司	73,186,815	0	0	73,186,815	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2008年1月9日起36个月不予转让。	2011年1月12日
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	/	/

#### 4.5 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	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	550,000,000	无
北京首开天鸿集团公司	国有法人	6.37	73,186,815	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	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	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	0	无
深圳金阳投资有限责任公司	国有法人	1.69	19,443,955	6,453,955	无
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.48	16,999,886	0	无
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	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。		

#### 4.5 控股股东及实际控制人情况介绍

##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

##### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

###### 4.3.2.1 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

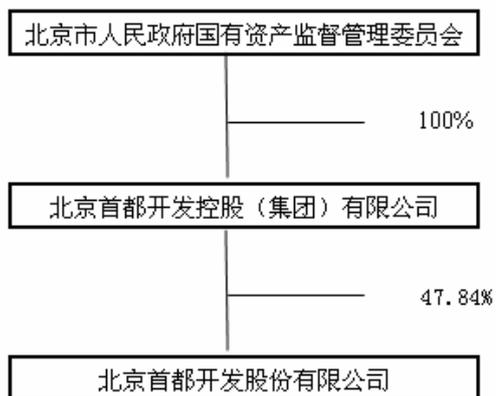
###### 4.3.2.2 实际控制人情况

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
----	--------------------

##### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### § 5 董事、监事和高级管理人员

#### 5.5 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、 副经理	男	53	2009年 6月29 日	2012年 6月28 日	0	0		116.59	否
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	男	50	2009年	2012年	0	0		102.49	否

	理			6月29日	6月28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	

## § 6 董事会报告

### 6.5 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。

## 6.5 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	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

## 6.5 主营业务分地区情况表

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

## 6.5 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集资金总额	461,519.90		本年度已使用募集资金总额		117,369.87	
			已累计使用募集资金总额		202,650.01	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
单店住宅小区二期(常青藤)	否	212,624.00	110,876.27	否	83,833	12,614.23
回龙观文化居住区 D02、F06	否	124,865.00	29,546.64	否	48,172	-
苏州市工业园区 90 号地(悦澜湾)	否	60,260.00	38,346.96	否	16,977	-
北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目(苏活)	否	54,005.00	14,114.14	否	27,458	-
海门理想城项目二期	否	9,765.90	9,766.00	否	8,915	-

合计	/	461,519.90	202,650.01	/	185,355	/
尚未使用的募集资金用途及去向			将随项目进度继续投入			

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.5 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.5 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

## §7 重要事项

7.5 收购资产

适用 不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（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）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京天鸿安信房地产开发有限公司	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司 10% 股权		1,000	0		否	是	是
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	是	是
北京首开仁信置	扬州首开正		6,031.39	0		否	是	是

业有限公司	兴城市开发投资有限公司 60% 股权							
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	是	是

## 7.5 出售资产

√适用 □不适用

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出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
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	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	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	是	是

## 7.5 重大担保

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
天津海景实业有限公司	2010年5月5日	15,000	连带责任担保	2010年5月5日~2012年5月5日	否	是
报告期内担保发生额合计						15,000
报告期末担保余额合计						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	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	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	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	213,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	213,000

## 7.5 重大关联交易

### 7.3.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
北京城市建设开发材料设备公司			3,871.64	0.30
北京首开天鸿集团有限公司			1,750.37	0.14
北京大方物业管理有限责任公司			729.07	0.06
北京瑞尔物业管理有限责任公司			258.52	0.02
北京望京实业总公司			268.98	0.02
北京宏基建筑装饰工程有限公司			150.49	0.01
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司			340.00	0.03
北京城开望京建筑公司			17.90	0.00
合计			7,386.97	0.58

## 7.3.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 7.3.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

## 7.5 委托理财

□适用 √不适用

## 7.5 承诺事项履行情况

## 7.3.1 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

√适用 □不适用

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得以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)新增直接或间接参与任何与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</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>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,</p> <p>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>	
--	--	--

7.3.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.5 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.3.1 证券投资情况

适用 不适用

## 7.3.2 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

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	/	/

## 7.3.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

## 7.3.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.5 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

**§ 8 监事会报告**

## 8.5 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。

## 8.5 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。

## 8.5 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。

#### 8.5 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。

#### 8.5 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。

#### 8.5 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。

### § 9 财务会计报告

#### 9.5 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

## 9.5 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
<b>流动资产:</b>			
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
<b>非流动资产:</b>			
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
<b>流动负债：</b>			
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
<b>非流动负债：</b>			

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
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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
<b>流动资产:</b>			
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
<b>非流动资产:</b>			
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
<b>流动负债：</b>			
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
<b>非流动负债：</b>			
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
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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有关的现金		20,237,312.96	38,966,050.00
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-100,713.88	850.06
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
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		1,338,490,770.62	1,131,425,153.20

小计			
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-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)		-52,926,246.49			28,292,849.44		1,143,784,317.42		-19,053,788.99	1,100,097,131.38

填列)									
(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									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股 本)	资本公积	减:库 存股	专 项	盈余公积	一 般	未分配利润	其他			

				储 备		风 险 准 备				
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

## 9.3 主要会计政策、会计估计的变更

## 9.3.1 会计政策变更

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	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

## 9.3.2 会计估计变更

无

## 9.4 本报告期无前期会计差错更正。

## 9.5 企业合并及合并财务报表

## 9.5.1 合并范围发生变更的说明

进入破产清算程序

## 9.5.2 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

## 9.5.2.1 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

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

## 9.5.2.2 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

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

### 9.5.3 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
天津华升	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

### 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