

北京首都开发股份有限公司

2010 年度股东大会会议资料

一、会议议案目录

议案一	北京首都开发股份有限公司 2010 年度董事会工作报告	1
议案二	北京首都开发股份有限公司 2010 年度监事会工作报告	41
议案三	北京首都开发股份有限公司 2010 年度财务决算报告	43
议案四	北京首都开发股份有限公司 2010 年年度报告及摘要	51
议案五	北京首都开发股份有限公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案	52
议案六	关于续聘京都天华会计师事务所有限公司为股份公司 2011 年度审计机构的议案	52
议案七	关于 2010 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授权董事长 2011 年继续办理此类担保事项的议案	52
议案八	关于提名独立董事候选人的议案	53
议案九	关于补充审议公司 2010 年日常关联交易金额的议案	53
议案十	关于公司预计 2011 年度日常关联交易的议案	53
议案十一	关于本公司为北京城市开发集团有限责任公司申请贷款提供担保的议案	54

二、会议议案内容

议案一 北京首都开发股份有限公司 2010 年度董事会工作报告

(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 年主要开发项目与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（璞缇）	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	北京市	商品房	在建	100.00	7.46	14.62	13.39	0.00	0.00	3.76	3.76

	(北京苏活)	顺义区										
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	北京市	住宅混	未开工	100.00	13.60	22.13	22.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	F1 住宅公建 (*)	房山区	合公建									
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	沈阳市	商品房	在建	95.00	41.74	64.60	未定	22.16	0.00	0.00	0.00

	项目（乐活小镇）	沈北新区										
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	当年新开工面	当年竣工面积	当年销售面积
----	------	----	------	------	------	-------	------	--------	---------	--------	--------	--------

									含车库)	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 and 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 年度业务发展规划及措施

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	北京市顺义区	商品房	在建	100.00	14.62	0.00	14.62	4.32

	京苏活)	义区							
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	大兴榆垓 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	扬州市邗	商品房	在建	100.00	12.92	0.00	12.92	5.60

	晶城)	江区							
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

(一) 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	否	212,624.00	110,876.27	否	在	83,833	12,614.23	是		

住宅 小区二期 (常青藤)					售					
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商业金融项目(苏活)	否	54,005.00	14,114.14	否	在售	27,458	-	是		
海门	否	9,765.90	9,766.00	否	在	8,915	-	是		

理想城项目二期					售					
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。

(二) 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	①未分配利润	19,310,180.50
	②少数股东权益	-19,310,180.50

的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。		
----------------------	--	--

(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

(三) 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	2010 年 1 月		中 国 证 券 报	2010 年 1 月 8

发股份有限 公司第六届 董事会第十 三次会议	7 日		D004、上海证券 报 B25	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 发股份有限 公司第六届 董事会第十 五次会议	2010 年 2 月 8 日		中 国 证 券 报 C08、上海证券 报 B40	2010 年 2 月 9 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	2010 年 3 月 18 日		中 国 证 券 报 C025、C026;上	2010 年 3 月 20 日

公司第六届 董事会第十 八次会议			海证券报 46、 47、48	
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	2010 年 7 月		中 国 证 券 报	2010 年 7 月

发股份有限 公司第六届 董事会第二 十四次会议	29 日		B009、上海证券 报 B24	30 日
北京首都开 发股份有限 公司第六届 董事会第二 十五次会议	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	2010年12月	《关于公司向交通银行		

发 股 份 有 限 公 司 第 六 届 董 事 会 第 三 十 三 次 会 议	8 日	股份有限公司北京官园支行申请捌亿元人民币房地产开发贷款的议案》、《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。

(四) 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。

(五) 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

议案二 北京首都开发股份有限公司 2010 年度监事会工作报告

(一)监事会的工作情况

召开会议的次数	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。

议案三 北京首都开发股份有限公司 2010 年度财务决算报告

(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 东 的 净 利 润	1,344,539,666.86	934,858,951.89	931,702,261.67	43.82	572,828,657.30	570,718,661.44
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	-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

的 现 金 流 量 净 额						
	2010 年末	2009 年末		本年末比 上年末增 减(%)	2008 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
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2008 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) 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

(五) 报告期内公司财务数据同比变动较大的说明

(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

(六) 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	期末净资产	营业收入	净利润
----	------	------	----------	-------	------	-----

			例%			
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	房地产开发	100.00	19,695.60	0.00	-304.40

	开发有限公司	经营				
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	写字楼物业管理	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

议案四 北京首都开发股份有限公司 2010 年年度报告及摘要

详见公司 2011 年 3 月 17 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司 2010 年年度报告及摘要。

议案五 北京首都开发股份有限公司 2010 年度利润分配及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。

议案六 关于续聘京都天华会计师事务所有限公司为股份公司 2011 年度审计机构的议案

续聘北京京都天华会计师事务所有限责任公司为股份公司 2011 年度审计机构，年度审计费用为 280 万元。

议案七 关于 2010 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 2011 年继续办理此类担保事项的议案

根据公司第六届董事会第十八次会议决议，公司董事会授权 2010 年董事长有权决定单项金额 5 亿元人民币以下（含 5 亿元）由控股股东向公司及其下属全资、控股子公司提供且无需公司及其下属全资、控股子公司提供反担保的担保事项，但董事长的上述决策权限在 2010 年度内累计控制在 80 亿元人民币（含 80 亿元）内。

按照董事会授权，2010 年董事长审批的此类担保总金额为 43.6 亿元，且单项金额均不超过 5 亿元人民币（含 5 亿元），未超过董事会授权。

为提高决策效率，公司第六届董事会第三十六次会议决议授权董事长在 2011 年度继续行使上述授权事项及额度。董事长应在授权期限内随时向公司董事会就上述授权的实施情况进行汇报。同时，公司董事会应就董事长行使授权权限的具体情况向公司 2011 年度股东大会作专题汇报。

议案八 关于提名独立董事候选人的议案

公司董事会提名梁积江先生为公司第六届董事会独立董事候选人。

梁积江先生最近 5 年主要工作经历：2003 年至 2004 年，任中央民族大学经管系副教授；2004 年至今，任中央民族大学经管学院教授、副院长。

议案九 关于补充审议公司 2010 年日常关联交易金额的议案

公司第六届董事会第十八次会议审议通过了公司 2010 年预计与控股股东首开集团及下属关联企业日常关联交易的金额为不超过 5000 万元。现根据京都天华会计师事务所有限公司出具的公司 2010 年度审计报告，2010 年公司实际与控股股东首开集团及下属关联企业发生日常关联交易 7387 万元。按照相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，经公司大股东提议，现将 2010 年公司与集团及下属关联企业日常关联交易实际情况提交 2010 年度股东大会审议。

本议案属关联交易，控股股东首开集团及下属关联股东作为关联方将回避表决。

议案十 关于公司预计 2011 年度日常关联交易的议案

根据公司 2011 年生产经营的实际需要，参照近三年来本公司与北京首都开发控股(集团)有限公司及其关联方在日常经营中发生的关联交易情况，预计 2011 年日常性的关联交易金额不超过 8,000 万元人民币。双方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。

预计2011年度本公司与首开集团及其关联方进行的日常关联交易主要为公司从首开集团及其关联方购买材料设备、接受产品设计、物业管理、供暖、环境维护等服务。

按照相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，经公司大股东提议，现将公司预计 2011 年日常关联交易提交 2010 年度股东大会审议。本议案属关联交易，控股股东首开集团及下属关联股东作为关联方将回避表决。

议案十一 关于本公司为北京城市开发集团有限责任公司申请贷款提供担保的议案

公司第六届董事会第三十七次会议审议通过了《关于本公司为北京城市开发集团有限责任公司申请贷款提供担保的议案》。因北京城市开发集团有限责任公司截至2010年12月31日的资产负债率超过70%，根据公司章程规定，公司向北京城市开发集团有限责任公司提供担保，需经公司股东大会审议。按照相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，经公司大股东提议，将本公司为北京城市开发集团有限责任公司申请贷款提供担保的临时提案提交公司2010年度股东大会审议。