

北京首都开发股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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

2.1 基本情况简介

股票简称	首开股份
股票代码	600376
上市交易所	上海证券交易所

2.2 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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年	2009 年
--	--------	--------	----	--------

			比上年 增减(%)	调整后	调整前
营业总收入	9,042,481,279.82	7,765,492,447.22	16.44	5,194,088,185.67	5,194,088,185.67
营业利润	2,358,839,437.25	1,927,791,142.34	22.36	1,181,530,033.60	1,181,530,033.60
利润总额	2,387,262,571.16	1,926,917,873.32	23.89	1,172,670,593.02	1,172,670,593.02
归属于上市公司股东的净利润	1,876,684,051.52	1,344,539,666.86	39.58	934,858,951.89	931,702,261.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,720,865,412.16	1,199,870,319.21	43.42	474,477,299.15	471,320,608.93
经营活动产生的现金流量净额	-5,871,096,674.85	-5,811,195,445.96	-1.03	1,499,327,798.34	1,499,327,798.34
	2011 年末	2010 年末	本年 末比 上年 末增 减(%)	2009 年末	
				调整后	调整前
资产总额	61,792,429,246.16	42,741,284,220.94	44.57	33,102,593,683.14	33,102,593,683.14
负债总额	49,041,065,901.05	31,940,344,034.50	53.54	23,401,750,628.08	23,401,750,628.08
归属于上市公司股东的所有者权益	12,031,775,814.90	10,473,040,288.18	14.88	9,353,889,367.81	9,334,579,187.31
总股本	1,494,675,000.00	1,149,750,000.00	30.00	1,149,750,000.00	1,149,750,000.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减(%)	2009 年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	1.2556	1.1694	7.37	0.9542	0.95
稀释每股收益(元/股)	1.2556	1.1694	7.37	0.9542	0.95
用最新股本计算的每股收益(元/股)	1.2556	0.8996	39.57	0.6255	0.6233
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.1513	1.0436	10.32	0.48	0.48
加权平均净资产收益率(%)	16.69	13.55	增加 3.14 个百分点	14.32	14.31

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	15.31	12.09	增加 3.22 个百分点	7.27	7.24
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-3.93	-5.05	22.28	1.30	1.30
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减(%)	2009 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	8.05	9.11	-11.63	8.14	8.12
资产负债率(%)	79.36	74.73	增加 4.63 个百分点	70.69	70.69

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	776,989.92	95,440,276.18	511,456,115.21
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	914,000.00	2,565,000.00	630,500
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,063,474.22	28,612,690.55	47,147,699.77
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	13,944,420.16		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-206,760.22		
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		1,016,304.10	

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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	144,970.70	13,169,971.92	31,149,768.63
对外委托贷款取得的损益		11,681,682.54	5,274,738.04
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00	1,250,000.00	1,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,994,484.05	-4,040,937.44	-6,981,105.99
多次交易分步实现非同一控制下企业合并之收益	117,084,920.00		
少数股东权益影响额	-14,892,901.54	-687,007.84	-437,438.80
所得税影响额	-28,254,957.93	-4,338,632.36	-128,858,624.12
合计	155,818,639.36	144,669,347.65	460,381,652.74

§ 4 股东持股情况和控制框图

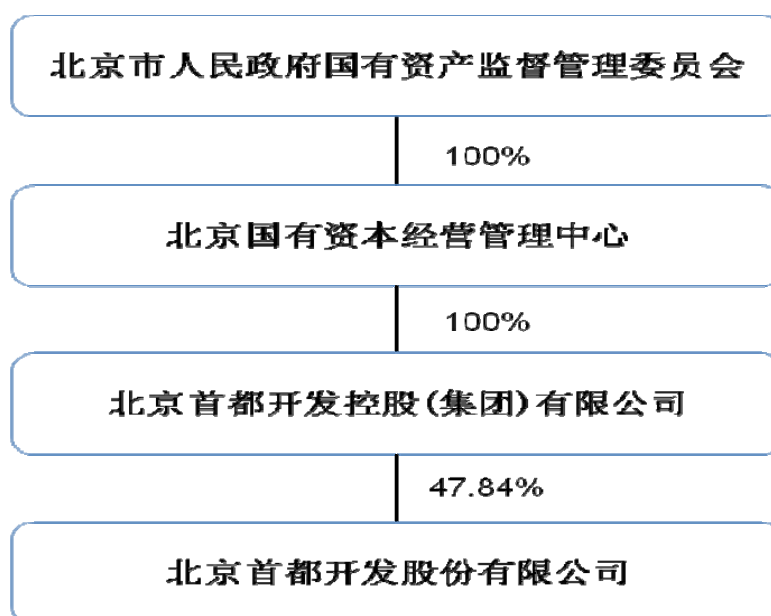
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数		32,661 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		29,291 户
前 10 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	715,000,000	0	无
北京首开天鸿集团 有限公司	国有法人	6.37	95,142,860	0	无
中国人寿保险股份 有限公司－分红－ 个人分红－005L－ FH002 沪	其他	3.20	47,761,004	0	无
美都控股股份有限 公司	境 内 非 国 有法人	2.71	40,449,999	0	质押 30,656,000
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	1.92	28,750,837	0	无
深圳金阳投资有限 责任公司	国有法人	1.69	25,277,142	0	无

招商银行股份有限公司－光大保德信优势配置股票型证券投资基金	其他	1.53	22,933,769	0	无
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.99	14,742,890	0	无
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.81	12,154,213	0	无
兴业银行股份有限公司－兴全全球视野股票型证券投资基金	其他	0.74	11,069,545	0	无
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
北京首都开发控股（集团）有限公司		715,000,000		人民币普通股	
北京首开天鸿集团有限公司		95,142,860		人民币普通股	
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪		47,761,004		人民币普通股	
美都控股股份有限公司		40,449,999		人民币普通股	
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪		28,750,837		人民币普通股	
深圳金阳投资有限责任公司		25,277,142		人民币普通股	
招商银行股份有限公司－光大保德信优势配置股票型证券投资基金		22,933,769		人民币普通股	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金		14,742,890		人民币普通股	
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金		12,154,213		人民币普通股	
兴业银行股份有限公司－兴全全球视野股票型证券投资基金		11,069,545		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		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有限公司 100%股权；北京首开天鸿集团有限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。中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪及中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪均为中国人寿资产管理有限公司管理的证券投资账户。			

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内经营情况的回顾

(1) 房地产行业宏观环境回顾

2011 年，面对复杂多变的国际形势和国内经济运行出现的新情况新问题，中央坚持实施相对积极的财政政策和稳健的货币政策，不断加强和改善宏观调控，国民经济运行总体良好，继续朝着宏观调控预期方向发展。全国 GDP 增长 9.2%，CPI 数据持续下滑，通胀势头得到明显遏制。2011 年 1 月-7 月，央行 6 次上调存准率，3 次加息，货币政策持续收紧。进入下半年后，随着物价过快上涨的势头得到一定程度的遏制，央行从 2011 年 11 月至今两次下调存款准备金率，开始了稳健货币政策基调下的预调微调。

2011 年，房地产调控持续加码，限购措施进一步细化落实，并向广度和深度延伸。在持续了一年高压调控与监管措施下，全国房地产市场整体呈现低迷的状态，进入了名副其实的"寒冬"。一方面，包括限购、限贷、限价等在内的多种调控组合措施，直接导致主要城市成交量骤降，房价开始下降；另一方面，银行贷款、上市融资、房地产信托、境外发债等融资方式相继受到限制，行业资金供应空前紧张，部分开发商资金链面临日益严峻的压力。

自中央经济工作会议以来，中央已明确要突出把握好"稳中求进"的工作总基调，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续加强保障性住房建设，坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。在此政策形势下，调控效果将进一步显现，楼市可能陷入深度博弈，投资投机需求被抑制。一线城市及重点二线城市受政策影响的程度仍将扩大。而过去两年新开工项目将入市，推动库存量的进一步上升和房价下行；保障房建设力度将持续加大，规模迅速增加；房地产企业资金压力短期内还将不断增加，货币政策微调也难以很快缓解这一局面。

(2)、公司总体经营情况回顾

2011 年是公司 "十二五"规划的开局之年，在房地产调控政策累计效应集中显现的情况下，公司审时度势，"促市场、练内功"，较好地经受住了销售市场低迷和资金链紧张的考验，取得了公司"十二五"发展规划的良好开局。主要经营业绩如下

1)、公司实现营业收入 90.42 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 18.77 亿元，分别比

上一年增长 16.44%、39.58%。结转房屋销售面积 46.65 万平米，比上一年减少 14.64%。截至 2011 年末，公司总资产 617.92 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益 120.32 亿元，分别比上一年增长 44.57%、14.88%。全年基本实现总体资金平衡。

2)、公司实现销售面积 85 万平米，签约金额 114 亿元，分别比上一年增长 16%和 27%，公司在承受较大政策调控压力的情况下实现了销售面积和签约金额的稳定增长，特别是前几年公司向京外扩展取得的多个项目中，厦门、太原、福州等地项目在 2011 年均实现了开盘销售，京外销售收入的增加有力支持了公司签约金额的增长。

3)、公司在建项目规模达 683 万平米，同比增长 41%，新开工 246 万平米，同比下降 19%，竣工 98 万平米，同比增长 109%。公司经营规模持续扩大，持续发展能力得到加强。

4)、公司秉承“责任地产”理念，继续大力介入保障房建设。报告期内实现通州区马驹桥回迁房和回龙观 F05 区限价商品房等保障房项目新开工 13 万平米，在施保障房面积达 59 万平米，小屯馨城限价商品房项目部分实现竣工 5.3 万平米。目前公司保障房在建拟建项目规模达 170 余万平米，为保障民生做出了应有的贡献。

5)、2011 年在中国沪深房地产上市公司 TOP10 研究评比中，公司名列“综合实力”第七名、“投资价值”第八名。在中国房地产上市公司测评研究中，公司荣获 2011 中国房地产上市公司“综合实力二十强（第十七名）”、“运营规模十强（第十名）”、“社会责任十强（第二名）”。在国家统计局主办的“2011 第十届中国房地产与建筑业 500 强企业”中，公司主营业务收入荣列中国房地产业 10 强。2011 年 7 月 1 日股份公司成功入选上证公司治理板块。

为落实“十二五”发展规划，报告期内公司采取了以下主要经营举措：

1)、加速项目周转，提高运作水平。在营销方面，公司实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，注重情景销售；在前期规划设计方面，加大了产品标准化研究，严控大户型比例；在工程建设方面，继续加大成本控制力度，完善工程招标采购和材料设备集中采购，加强工程质量管理；在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时充分发挥绩效考核机制的作用。

2)、坚持现金安全，多种途径开源节流，缓解资金紧张局面。公司充分利用商业银行和信托融资渠道，2011 年完成新增贷款 23 亿元，同时公司抓住丰台区分钟寺项目立项的政策机遇，创新融资渠道，成功注册发行 50 亿元私募债。公司通过内部银行以及使用部分闲置募集资金补充流动资金等措施整合资金优势，提高了公司资金使用效率。

3)、坚持管理创新，深化市场化转型力度。人力资源管理方面，公司积极落实完善以激励基金为主的中长期激励制度，建立健全市场化用人育人机制；品牌管理方面，公司研究推出“首开地产”品牌，确立了“践行责任，构筑美好”的核心品牌理念，并基本形成了“国风”系列和“熙悦”系列的项目品牌；公司加大信息化建设力度，基本形成了以项目管理信息系统为平台的信息化管控模式，为开发项目全过程精细化管理提供了技术支持。

4)、稳健拓展后续项目，推进商业地产业务，提高公司持续发展能力。根据区域发展战略，公司采用多种形式扩大后续项目规模。先后取得北京通州区于家务乡、通州区宋庄镇、丰台区分钟寺、福州、沈阳、苏州、廊坊、葫芦岛等京内外 8 宗土地项目，总建筑面积 395 余万平方米，其中京内项目 90 余万平方米，京外项目 305 万平方米左右。商业地产业务方面公司确立了以子公司京华房产有限公司为平台，成功引进两家战略投资者，为后续商业地产业务的整合与推进奠定了基础。

公司 2011 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	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	累计竣工	当年销售面积	累计销售面积
1	石榴庄五区（石榴派）	北京市丰台区	综合	2.44	2.76	2.10	0.00	2.76	2.76	0.57	1.97
2	大兴康庄三期（康乃馨城）	北京市大兴区	两限房	12.76	29.90	27.75	0.09	0.00	0.00	16.30	24.98
3	长阳镇 8 号地东侧（熙悦山一期）	北京市房山区	商品房	12.60	21.17	16.72	21.17	0.00	0.00	1.61	1.61
4	长阳镇 2 号地及 3 号地北侧（熙悦山二期）	北京市房山区	综合	14.52	46.46	39.90	26.42	0.00	0.00	0.00	0.00
5	良乡高教园区 F1 住宅公建	北京市房山区	综合	13.60	26.03	22.13	5.12	0.00	0.00	0.00	0.00
6	紫芳园四区（璞缇一期）	北京市丰台区	商品房	2.82	14.99	11.33	0.00	14.99	14.99	2.85	8.08
7	紫芳园五区（璞缇二期）	北京市丰台区	商品房	4.24	18.82	11.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	紫芳园六区二组团	北京市丰台区	商业	4.40	5.76	3.00	0.00	0.07	0.07	0.00	0.00
9	大兴榆垓 38#地	北京市大兴区	商品房	14.09	11.72	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	机场东路项目（北京苏活）	北京市顺义区	商品房	17.24	14.62	13.42	0.00	14.62	14.62	3.09	6.85

11	英各庄一期	北京市顺义区	保障房	31.03	58.09	45.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	华侨村二期	北京市东城区	综合	2.28	9.09	5.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	分钟寺桥西北侧地区回迁项目(*)	北京市丰台区	回迁房	44.55	36.00	36.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	幸福三村 C 区(铂郡)	北京市朝阳区	商品房	2.50	14.64	10.04	0.00	14.64	14.64	3.71	3.71
15	单店住宅小区二期(常青藤)	北京市朝阳区	商品房	50.29	59.24	46.38	16.22	9.22	20.80	4.52	18.51
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	7.60	20.50	18.27	0.00	3.28	20.50	0.28	15.69
17	通州马驹桥项目(国风美仑)	北京市通州区	商品房、回迁房	14.73	29.69	24.30	29.69	0.00	0.00	0.00	0.00
18	通州于家务 A、C 地块	北京市通州区	商品房、公租房	22.93	45.12	35.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	望京 A1 区 C 组团(国风上观)	北京市朝阳区	商品房	9.45	24.89	17.48	0.00	0.00	24.89	2.46	15.51
20	望京 K7 区(知语城)	北京市朝阳区	商品房	13.58	28.96	18.22	0.00	0.00	18.48	0.00	13.08
21	回龙观 D02 项目(智慧社)	北京市昌平区	商品房	5.22	14.13	12.49	0.00	7.10	7.10	0.62	10.98
22	回龙观 F06 项目(国风美唐)	北京市昌平区	商品房	5.52	21.43	14.50	0.00	0.00	0.00	10.42	10.42
23	回龙观 F05 项目	北京市昌平区	商品房、两限房	20.38	55.16	37.36	48.71	0.00	0.00	0.00	0.00
24	回龙观 F01	北京市昌平区	商业金融	3.09	5.50	4.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

25	回龙观 F03 东-1、F03 东-2 商业项目	北京市昌平区	商业	3.32	6.56	4.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	小屯馨城（同馨家园）	北京市丰台区	两限房	11.14	28.72	26.57	0.00	5.28	5.28	0.70	6.99
27	宋庄 C02、C06 地块（*）	北京市通州区	商品房	13.62	20.44	20.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	京内重点项目汇总			359.94	670.39	533.65	147.42	71.96	144.13	47.13	138.38
28	苏州 34#地（国风华府）	苏州市吴中区	商品房	9.04	21.05	15.70	0.00	0.00	0.00	2.42	2.42
29	苏州 69#地项目（班芙春天）	苏州市相城区	商品房	11.33	33.85	28.05	11.71	0.00	0.00	4.53	4.53
30	苏州 90#地项目（悦澜湾）	苏州市工业园区	商品房	12.62	24.49	19.29	0.00	13.21	13.21	7.30	16.56
31	苏州太湖湾里酒店（*）	苏州太湖	酒店	2.73	0.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	苏州尹山湖项目（*）	苏州吴中区	商品房	12.07	18.10	18.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	扬州 421 项目（水晶城一期）	扬州市邗江区	商品房	7.25	12.93	10.24	0.26	12.93	12.93	2.64	8.93
34	扬州 456 项目（水印西堤）	扬州市邗江区	商品房	18.17	40.09	30.68	18.00	0.00	0.00	0.70	0.70
35	扬州邗江核心区 639 项目（*）	扬州市邗江区	住宅混合公建	16.10	27.34	27.34	3.08	0.00	0.00	0.00	0.00
36	海门理想城	海门市开发区	商品房	10.83	33.86	22.30	0.00	0.00	0.00	4.79	16.01
37	海门锦源国际项目	海门市海门港	商品房	63.58	91.97	68.00	3.70	0.00	0.00	0.00	0.00
38	厦门领翔国际项目	厦门市翔安区	商品房	16.53	40.86	33.90	3.46	0.00	0.00	1.81	1.81

39	太原花溪龙苑项目	太原市龙城大道	商品房	54.37	138.08	104.90	0.00	0.00	0.00	3.60	3.60
40	烟台凯旋城二期（滨海广场）	烟台市芝罘区	综合	1.53	11.89	10.17	0.00	0.00	7.38	1.01	4.96
41	沈阳沈北新区项目（乐活小镇）	沈阳市沈北新区	商品房	41.74	65.23	55.60	18.95	0.00	0.00	1.63	1.63
42	沈阳沈北道义区项目（*）	沈阳市道义区	商品房	17.29	34.84	34.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
43	绵阳仙海项目（*）	绵阳市仙海	商品房	122.51	61.74	59.07	9.75	0.00	0.00	0.00	0.00
44	贵阳龙洞堡项目	贵阳市南明区	商品房	108.29	173.05	102.32	10.33	0.00	0.00	0.00	0.00
45	福州中鼎项目（保利香槟国际）	福州晋安区	商品房、廉租房	21.31	89.00	70.00	19.65	0.00	0.00	2.39	2.39
46	福州中庚项目（香开新城）	福州晋安区	商品房	12.07	44.53	33.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47	辽宁葫芦岛项目（*）	葫芦岛市	商品房	136.83	150.92	147.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	河北廊坊项目	廊坊市安次区	商品房	18.60	45.83	33.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	京外重点项目汇总			714.79	1160.47	925.58	98.89	26.14	33.52	32.82	63.54
	重点开发项目汇总			1074.73	1830.86	1459.23	246.31	98.10	177.65	79.95	201.92
	其他零星销售									4.67	
	总计			1074.73	1830.86	1459.23	246.31	98.10	177.65	84.62	201.92

注：标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

(3) 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	2011 年期末数	2011 年期初数	增减比例(%)	变化原因
其他应收款	97,201.71	217,519.38	-55.31	本期合并范围增加, 保证金减少
存货	4,304,914.00	2,506,500.67	71.75	本期房地产开发投资增长较多
其他流动资产	74,643.09	50,458.74	47.93	预缴税金增加
长期股权投资	267,256.61	183,683.52	45.50	本期新增对沈阳首开国盛公司投资, 另外权益法核算单位国奥投资、首城置业、天津海景等公司净资产增长较多
应付账款	197,623.44	111,581.10	77.11	本期工程款增加
预收款项	1,047,242.96	745,227.41	40.53	本期房屋预售款增加额大于完工交用结转收入额
其他应付款	525,267.49	94,847.17	453.80	本期合并范围增加导致应付款项增加较多。
一年内到期的非流动负债	1,080,500.00	661,700	63.29	一年内到期的金融机构长期借款增加较多
其他流动负债	448,192.69	257,680.59	73.93	本期新结利项目预提的工程款与土地增值税增加较多
应付债券	477,304.77	0	-	本期发行私募债
未分配利润	473,298.63	308,938.98	53.20	本期实现净利润增长较多

2) 报告期内利润表数据同比发生变动的情况说明

单位: 万元

报表项目	2011 年	2010 年	增减比例(%)	变化原因
营业收入	904,248.13	776,549.24	16.44	本期房屋销售结转收入增加
营业税金及附加	136,809.61	94,657.45	44.53	本期结转收入增长幅度超过结转成本增长导致提取土增税增加较多
销售费用	62,283.76	23,873.37	160.89	本期广告宣传费和促销费增加较多
财务费用	82,113.66	60,164.65	36.48	资金占用规模增大、信托贷款利率较高提升综合资金成本率

投资收益	88,768.48	56,743.36	56.44	本期合并东银燕华公司以及参股公司首城置业、天津海景净利润增长较多
归属于母公司股东的净利润	187,668.41	134,453.97	29.00	本期利润总额增长而所得税费用减少

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	2011 年	2010 年	增减比例(%)	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	-587,109.67	-581,119.54	-1.03	本期经营活动现金流入和流出都有所增长但流量净额小幅减少
投资活动产生的现金流量净额	49,972.52	52,556.57	-4.92	本期收回投资和投资支付的现金都有较大增长但是净额小幅减少
筹资活动产生的现金流量净额	594,405.37	377,062.33	57.64	本期发行 50 亿元私募债使得筹资性流入及净额大幅增长

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	796,599.20	642,564.38	170,514.96
2	海门市融辉置业有限公司	房地产开发经营	90.00	36,251.06	2,317.79	-1,503.67
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	23,938.67	50,706.04	4,455.26
4	北京首开立信置业有限公司	房地产开发经营	84.39	11,302.39	3,089.41	-520.91
5	三亚天鸿度假村有限公司	酒店物业经营	95.89	2,105.11	2,462.31	295.73
6	北京宝辰饭店有限公司	酒店物业经营	80.00	234.67	6,625.23	33.00
7	北京燕华置业有限公司	房地产开发经营	75.00	20,624.00	997.34	4,725.17
8	京华房产有限公司	物业经营	100.00	8,387.47	3,880.96	3,757.16
9	北京联宝房地产有限公司	物业经营	75.00	13,871.61	1,092.56	329.61

	限公司					
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	50,902.03	101,941.38	33,223.43
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	8,272.71	7,171.15	818.48
12	苏州首开嘉泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	26,351.03	81,642.60	7,870.15
13	苏州首开永泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	7,394.82	0.00	-2,183.16
14	扬州首开衡泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	17,243.84	0.00	-2,172.89
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	3,007.53	0.00	0.16
16	太原首开龙泰置业有限责任公司	房地产开发经营	85.00	28,245.23	0.00	-1,320.11
17	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	房地产开发经营	95.00	25,940.35	0.00	-3,855.56
18	厦门首开翔泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	27,910.48	0.00	-1,529.30
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	18,722.53	0.00	-973.06
20	北京首开荣泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	18,363.10	0.00	-1,517.66
21	绵阳首开兴泰置业有限公司	房地产开发经营	100.00	19,326.75	0.00	-466.59
22	首开中庚（福州）房地产开发有限公司	房地产开发经营	51.00	29,492.32	0.00	-507.68
23	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	100.00	9,899.46	0.00	-100.54
24	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	70.00	19,494.12	0.00	-505.88
25	北京东银燕华有限公司	房地产开发经营	51.00	32,050.51	0.00	45.08
26	北京首城置业有限公司	房地产开发经营	50.00	104,133.70	357,267.16	94,381.64
27	天津海景实业有限公司	房地产开发经营	50.00	78,875.51	117,369.03	28,300.44
28	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	7,703.08	0.00	563.47
29	北京发展大厦有限公司	写字楼物业经营	50.00	48,500.51	10,860.60	-18.80

30	国奥投资发展有限公司	房地产开发经营	46.00	238,670.43	144,609.37	32,662.19
31	福州中鼎投资有限公司	房地产开发经营	40.00	9,024.16	0.00	-899.19
32	北京方庄物业管理有限责任公司	物业管理	36.00	2,073.15	11,129.79	92.28
33	北京苏江聚富房地产开发有限公司	房地产开发经营	30.00	6,456.86	426.00	-231.29

2、公司未来发展展望

(1)、公司所处的行业发展趋势及市场格局

展望未来，在 2012 年甚至更长的时间内，房地产业仍将面临较为严厉的调控政策，短期内，市场需求低迷，价格下行压力加大，行业风险上升。应该看到的是，中长期来看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求，房地产业仍面临较好的发展空间。

但另一方面，影响行业发展的长效机制将逐步建立：保障房制度不断完善，建设计划逐步落实，对商品房市场的分流作用将逐渐显现；若房产税改革试点范围扩大，可能从根本上改变房地产业格局。从更广的视角来看，经济转型、增速放缓、结构调整、货币投放变慢已成为中国经济中长期发展走势的普遍共识，一系列的变化也为企业今后的发展和变革提供了契机。

(2)、公司当前存在的主要问题和应对措施

- 1) 在提升项目周转速度方面，力求有所突破；
- 2) 市场调研、前期定位、规划设计等关键环节的专业化、标准化、精细化运作水平必须继续强化提升；
- 3) 强化资金预算与控制，确保公司资金安全；
- 4) 进一步提升公司基础管理水平。

解决这些问题的关键，就是要迅速适应外部环境的变化，加速市场化转型，不断完善激励机制，加大人才引进力度，加强市场调研，提升产品品质和标准化水平，促进企业加速升级。

(3)、公司 2012 年业务发展规划

1) 总体发展思路：坚持以公司“十二五”发展规划为导向，以“现金为王、销售为先、效率为本”为公司过冬准则和生存之道，严格实行“促营销、广合作、慎扩张、控风险”的经营策略，确保公司稳定和持续发展。

2) 主要经营指标：2012 年，公司计划实现开复工面积 794 万平米，新开工 210 万平米，竣工 118 万平米。

3) 重点工作：

- i) 抓现金保安全，统筹资金管理，通过广泛的项目合作，拓宽融资渠道；
- ii) 抓销售促周转，加强存量可售资源去化力度，强化市场定位和规划设计，严格管理项目开发周期；
- iii) 抓转型强管理，提升全面预算管理、强化核心人才激励约束机制建立健全人才管理与培养机制、强化各项基础管理制度的执行力；
- iv) 抓机遇促发展，大力发展商业地产业务，审慎拓展新增后续项目，加强企业战略发展研究，探索建立战略规划动态管理机制，深化品牌战略管理。

公司 2012 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	当年新开工面积	当年竣工面积
1	大兴康庄三期（康乃馨城）	北京市大兴区	0.00	29.57
2	良乡高教园区 F1 住宅公建	北京市房山区	9.23	0.00
3	紫芳园五区（璞缇二期）	北京市丰台区	17.12	0.00
4	紫芳园六区二组团	北京市丰台区	2.01	0.00
5	顺义洼子	北京市顺义区	5.51	0.00
6	单店住宅小区二期（常青藤）	北京市朝阳区	0.00	10.00
7	通州于家务 A、C 地块	北京市通州区	9.29	0.00
8	回龙观 D02 项目（智慧社）	北京市昌平区	0.00	7.03
9	回龙观 F06 项目（国风美唐）	北京市昌平区	0.00	7.95
10	回龙观 F05 项目	北京市昌平区	6.45	0.00
11	回龙观 F01	北京市昌平区	0.00	5.50
12	回龙观 F03 东-1、F03 东-2 商业项目	北京市昌平区	0.00	6.55
13	小屯馨城（同馨家园）	北京市丰台区	6.44	8.10
14	宋庄 C02、C06 地块	北京市通州区	20.44	0.00
	京内重点项目汇总		76.49	74.70
15	苏州 69#地项目（班芙春天）	苏州市相城区	0.00	11.26
16	苏州 90#地项目（悦澜湾）	苏州市工业园区	0.00	11.23
17	扬州 456 项目（水晶城二期）	扬州市邗江区	0.21	0.00
18	扬州邗江核心区 639 项目	扬州市邗江区	6.75	0.00
19	海门理想城	海门市开发区	0.00	9.68
20	海门锦源国际项目	海门市海门港	15.53	0.00
21	厦门领翔国际项目	厦门市翔安区	6.57	0.00
22	沈阳沈北新区项目（乐活小镇）	沈阳市沈北新区	5.50	11.19
23	贵阳龙洞堡项目	贵阳市南明区	5.77	0.00

24	福州中鼎项目（保利香槟国际）	福州晋安区	46.93	0.00
25	福州中庚项目（香开新城）	福州晋安区	23.04	0.00
26	辽宁葫芦岛项目	葫芦岛市	14.69	0.00
27	河北廊坊项目	廊坊市安次区	8.76	0.00
	京外重点项目汇总		133.75	43.36
	总计		210.24	118.06

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	8,554,458,719.92	3,963,847,189.79	53.66	70.63	33.23	增加 13.00 个百分点
土地开发、转让	146,974,417.30	56,743,388.67	61.39	-94.04	-94.33	增加 2.01 个百分点
酒店物业经营等	336,304,273.90	150,363,446.13	55.29	20.72	12.52	增加 3.26 个百分点
合 计	9,037,737,411.12	4,170,954,024.59	53.85	16.50	1.47	增加 6.83 个百分点

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

(1) 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

(2) 持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

公司名称	表决权比例%	纳入合并报表原因
福州中鼎	40.00	受托管理

6.4董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

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。

董事长：刘希模
北京首都开发股份有限公司
2012 年 3 月 21 日