

北京首都开发股份有限公司 2008 年度报告摘要

(上 B 卷 C26)
(3) 报告期内主要财务数据同比发生变化的说明

Table with 5 columns: 项目, 2008年, 2007年, 增减额, 变化原因. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2008年, 2007年, 增减额, 变化原因. Rows include 经营活动产生的现金流量净额, 投资活动产生的现金流量净额, etc.

(5) 公司主要控股、参股公司的经营情况及业绩

Table with 6 columns: 公司名称, 经营范围, 本公司持股比例, 期末净资产, 营业收入, 净利润. Lists various subsidiaries like 北京中顺德房地产开发有限公司, etc.

(1) 公司所处行业的发展趋势及面临的市场格局

2009年, 国际金融危机还将继续蔓延, 全球经济增长风险将继续加大, 加上我国经济运行中尚未解决的深层次矛盾和瓶颈, 我国经济运行将面临更加严峻复杂的局面...

由于“稳增长、扩内需”政策效应是一个累进见效的过程, 对市场提振的效果尚未显现, 对于房地产市场而言, 房价企稳回升的态势尚未出现, 居民购房意愿依然偏弱...

2009年, 中央经济工作会议提出, 今后三年中央将投资 9000 亿元, 增加 200 多万套廉租房, 400 多万套经济适用房, 及 220 万户的棚户区改造...

2009年, 中央经济工作会议提出“保增长”作为宏观调控的首要任务, 并提出“要保持房地产市场稳定健康发展, 充分发挥中央银行房地产信贷政策的积极作用...”

此外, 房地产行业整合进入到一个自然阶段, 一是由于去年大量中小型开发商面临资金链断裂的困境, 急于通过转让项目而摆脱困境...

(2) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(3) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(4) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(5) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(6) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(7) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(8) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(9) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(10) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(11) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(12) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(13) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(14) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(15) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(16) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(17) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(18) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(19) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(20) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(21) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(22) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(23) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(24) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(25) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(26) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(27) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(28) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(29) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(30) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(31) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(32) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(33) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(34) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(35) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(36) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(37) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(38) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(39) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(40) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(41) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(42) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(43) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(44) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(45) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(46) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(47) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(48) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(49) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(50) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(51) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(52) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(53) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(54) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(55) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(56) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

(57) 公司未来发展战略和规划, 发展战略, 发展规划, 规划项目开发周期, 同时及时调整产品结构, 降低财务成本...

Table with 8 columns: 项目名称, 所在地, 业态, 面积, 开工日期, 竣工日期, 投资额, 备注. Lists various real estate projects like 小营项目, 霄云桥项目, etc.

7. 公司未来面临的主要风险和应对措施

(1) 宏观经济风险: 随着全球金融危机的蔓延, 经济发展增速放缓, 未来经营较大的不确定性, 经济结构调整带来的房地产行业生产大受影响。

(2) 市场风险: 2008年, 房地产市场经历了大幅的调整, 成交萎缩, 产品滞销, 销售不畅, 消费者对持观望情绪, 给公司的经营和销售工作带来极大的压力...

(3) 经营风险: 房地产市场交易价格的大幅回落直接压缩了公司开发项目的盈利空间, 公司面临部分项目盈利水平下降的风险。

与公允价值计量相关的风险: 公司持有的部分投资性房地产, 期末公允价值变动较大, 对公司损益产生影响。

持有外币金融资产、负债的风险: 公司持有部分外币金融资产, 汇率波动可能影响资产价值。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

Table with 6 columns: 分行业, 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(%). Rows include 房地产业, 房地产业, etc.

6.3 主营业务分地区情况表

Table with 3 columns: 地区, 营业收入, 营业收入比上年增减(%). Rows include 北京, 其他。

6.4 募集资金使用情况

Table with 5 columns: 承诺投资项目, 募集资金项目, 拟投入金额, 实际投入金额, 是否变更项目, 进度, 产生收益情况. Rows include 收购海门国际大酒店, etc.

变更项目情况

6.5 非募集资金项目情况

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.10 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.11 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.12 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.13 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.14 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.15 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.16 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.17 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.18 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.19 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.20 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.21 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.22 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.23 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.24 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.25 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.26 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.27 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.28 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.29 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.30 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.31 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.32 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.33 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.34 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.35 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.36 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.37 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.38 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.39 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.40 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.41 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.42 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.43 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

6.44 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

6.45 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司报告期内盈利但未提出利润分配预案

海门国际股权价值评估值为 80,910.94 万元, 海门国际收购海门国际 22.8% 股权的评估值为 80,910.94 * 22.8% = 18,447.69 万元。此次股权转让, 在上述股权评估价值基础上进行适当溢价, 最终确定收购价格为 22.8% 的股权价格为 34,918.57 万元。

7.2 重大关联交易

7.2.1 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.2 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.3 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.4 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.5 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.6 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.7 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.8 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.9 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.10 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.11 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.12 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.13 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.14 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.15 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.16 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.17 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.18 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.19 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.20 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.21 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.22 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.23 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.24 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.25 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.26 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.27 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.28 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.29 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.30 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.31 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.32 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.33 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.34 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.35 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.36 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.37 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.38 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.39 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.40 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.41 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.42 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.43 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.44 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.45 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.46 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.47 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.48 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.49 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.50 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.51 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.52 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.53 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.54 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.55 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.56 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.57 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.58 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.59 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.60 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.61 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.62 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.63 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.64 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.65 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.66 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.67 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.68 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.69 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.70 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.71 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.72 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.73 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.74 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.75 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.76 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.77 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.78 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.79 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.80 北京首都开发股份有限公司收购海门国际大酒店

7.2.81 北京首都开发股份有限公司