北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2007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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://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 董事王爱明先生因公务未出席此次董事会，委托公司董事王明先生代为出席会议并行使表决权。

1.3 北京京都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。

1.4 公司负责人刘希模先生，主管会计工作负责人杨文侃先生及会计机构负责人（会计主管人员）王栎新先生声明：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

2.1 基本情况简介

股票简称	天鸿宝业
股票代码	600376
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层；北京市复兴门内大街156号
邮政编码	100031
公司国际互联网网址	http://www.tianhong-baoye.com.cn
电子信箱	wangyi98@263.net

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	龚谦炜
联系地址	北京市复兴门内大街156号	北京市复兴门内大街156号
电话	010-66428156	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	wangyi98@263.net	qqw@tianhong-baoye.com.cn

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	7,255,163,469.18	4,629,496,998.51	56.72	4,508,238,022.67
利润总额	624,707,834.57	285,282,072.06	118.98	92,971,642.87
归属于上市公司股东的净利润	317,191,754.07	167,435,319.58	89.44	62,224,907.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-275,177,400.53	-23,423,322.08	-1,074.80	24,408,405.64
经营活动产生的现金流量净额	1,593,758,550.95	-2,076,129,143.20	176.77	-1,166,374,322.59
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	22,806,410,031.17	21,672,084,658.98	5.23	19,546,662,804.21
所有者权益（或股东权益）	3,612,140,501.34	2,698,023,218.26	33.88	2,244,864,859.10

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.3917	0.2068	89.41	0.0860
稀释每股收益	0.3917	0.2068	89.41	0.0860
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-1.0592	-0.0902	-1,074.28	0.1409
全面摊薄净资产收益率	8.78	6.21	增加2.57个百分点	2.78
加权平均净资产收益率	9.18	7.05	增加2.13个百分点	2.78
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	-7.62	-0.87	减少6.75个百分点	3.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-7.69	-0.99	减少6.7个百分点	3.25
每股经营活动产生的现金流量净额	1.97	-0.49	502.04	-1.61
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	4.46	3.67	21.53	3.10

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	金额
非流动资产处置损益	-85,269.69
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	-5,200,676.80
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-581,665,575.63
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-4,853,445.58
应付福利费冲回	-564,186.90
合计	-592,369,154.60

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1.国家持股										
2.国有法人持股	79,640,770	30.66	550,000,000				550,000,000		629,640,770	77.75
3.其他内资持股	34,615,384	13.32	0				0		34,615,384	4.28
其中：										
境内法人持股	34,615,384	13.32	0				0		34,615,384	4.28
境内自然人持股										
4.外资持股										
其中：										
境外法人持股										
境外自然人持股										
有限售条件股份合计	114,256,154	43.98	550,000,000				550,000,000		664,256,154	82.03
二、无限售条件流通股份										
1、人民币普通股	145,543,846	56.02	0				0		145,543,846	17.97
2、境内上市的外资股										
3、境外上市的外资股										
4.其他										
无限售条件流通股份合计	145,543,846	56.02	0				0		145,543,846	17.97
三、股份总数	259,800,000	100	550,000,000				550,000,000		809,800,000	100

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
北京首开天鸿集团有限公司	73,186,815	0	0	73,186,815		
美都控股股份有限公司	34,615,384	0	0	34,615,384		
深圳金阳投资有限责任公司	6,453,955	0	0	6,453,955		
北京首都开发控股（集团）有限公司	0	0	550,000,000	550,000,000	定向发行时承诺	2011年1月9日
合计	114,256,154	0	550,000,000	550,000,000	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	17,975

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
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	28.17	73,186,815	73,186,815	
美都控股股份有限公司	其他	13.32	34,615,384	34,615,384	质押 34,613,840
深圳金阳投资有限责任公司	国有法人	7.48	19,443,955	6,453,955	
中国工商银行－建信优化配置混合型证券投资基金	其他	4.97	12,911,805	0	
中国光大银行股份有限公司－泰信先行策略开放式证券投资	其他	1.83	4,752,226	0	
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	1.41	3,667,132	0	
中国农业银行－宝盈策略增长股票型证券投资基金	其他	1.18	3,075,682	0	
华夏成长证券投资基金	其他	1.14	2,955,842	0	
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	1.11	2,878,755	0	
交通银行－天治核心成长股票型证券投资基金	其他	1.10	2,854,540	0	

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数量	股份种类
深圳金阳投资有限责任公司	12,990,000	人民币普通股
中国工商银行－建信优化配置混合型证券投资基金	12,911,805	人民币普通股
中国光大银行股份有限公司－泰信先行策略开放式证券投资	4,752,226	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	3,667,132	人民币普通股
中国农业银行－宝盈策略增长股票型证券投资基金	3,075,682	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	2,955,842	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	2,878,755	人民币普通股
交通银行－天治核心成长股票型证券投资基金	2,854,540	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金	2,683,521	人民币普通股
中国建设银行－交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	2,618,739	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，亦未知其是否属于一致行动人。	

4.3 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

新控股股东名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
变更日期	2007年12月27日
刊登日期和报刊	《中国证券报》、《上海证券报》

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）

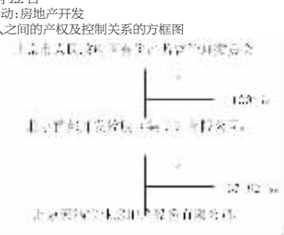
法人代表：刘希模先生

注册资本：100,000万元

成立日期：2005年11月22日

主要经营业务或管理活动：房地产开发

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



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权股量	行权价	期末股票市价	
杨文侃	董事长	男	50	2006年10月13日－2009年5月25日	0	0							是
巴峥嵘	董事、总经理	男	38	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		15.7					否
杨成森	董事	男	48	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0							是
王怡	董事	男	40	2006年5月26日－2008年2月20日	7,410	7,410							是
范永宁	董事	女	53	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0							是
王爱明	董事	男	30	2006年5月26日－2009年5月25日	0	0							是
刘洪玉	独立董事	男	45	2006年5月26日－2009年5月25日	0	0		5					否
宋常	独立董事	男	42	2006年5月26日－2009年5月25日	0	0		5					否
梁彩江	独立董事	男	44	2006年5月26日－2009年5月25日	0	0		5					否
阮庆革	监事会主席	男	38	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0							是
梁桥	监事	女	52	2006年5月26日－2009年5月25日	0	0		14.6					否
容宇	监事	女	39	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0							是
宋洪	副总经理	男	40	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		14.1					否
陈婷	副总经理	女	50	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		13.7					否
国锋锋	副总经理	男	35	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		13.6					否
石华东	总经济师	男	41	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		13.6					否
邢宝华	财务总监	男	42	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		14.4					否
王新宇	总工程师	男	39	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		13.3					否
龚谦炜	董事会秘书	男	36	2006年5月26日－2008年2月20日	0	0		23.7					否
合计	/	/	/	/			/	151.7			/	/	/

5.2 报告期后到年报披露日期间，公司定向发行股份工作完成，重新选举了公司第五届董事会及监事会成员并重新聘任了公司高级管理人员，目前董事、监事、高级管理人员情况如下：

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
刘希模	董事长	男	53	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
王少武	副董事长、总经理	男	46	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
杨文侃	董事、副总经理、财务总监	男	50	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
任景全	董事	男	55	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
王明	董事、副总经理	男	53	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
王爱明	董事	男	30	2006年5月26日	2009年5月25日	0	0
刘洪玉	独立董事	男	45	2006年5月26日	2009年5月25日	0	0
宋常	独立董事	男	42	2006年5月26日	2009年5月25日	0	0
梁彩江	独立董事	男	44	2006年5月26日	2009年5月25日	0	0
胡仕林	监事会主席	男	51	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
梁桥	监事	女	52	2006年5月26日	2009年5月25日	0	0
李波	监事	女	35	2008年3月12日	2009年5月25日	0	0
潘刚升	副总经理	男	47	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
潘文	副总经理	男	44	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
赵龙节	副总经理	男	37	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
王怡	董事会秘书	男	41	2008年2月20日	2009年5月25日	7,410	7,410
胡瑞深	总工程师	男	43	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0
王宏伟	总经济师	男	41	2008年2月20日	2009年5月25日	0	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内经营情况的回顾：

2007年，在天鸿宝业公司的发展过程中，是极为重要的一年。在这一年中，公司在董事会的正确决策和股东单位的大力支持、配合下，顺利完成了定向发行股份收购首开集团房地产主营业务资产的工作。

公司通过向首开集团定向增发股票收购资产，将首开集团下属主营业务资产注入本公司，大幅提升了公司的资产规模和项目规模，在北京市场的行业地位、市场影响力、特大型项目开发能力都得以增强。同时，公司的业务范围也从京津两地扩展到华东、华南地区，使公司初步具备了全国性开发公司的雏形。

作为:北京最大的房地产公司，首开集团具有二十多年的房地产市场经营经验，其前身天鸿集团和城开集团均为:北京市的国有大型房地产开发集团公司，成功开发了回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城等规模超过百万平米的超大型居住社区，在业界享有很高的声誉，在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。借助资本市场，“首开”品牌的知名度、影响力与价值将会得到更加充分的提升，促进公司产业经营的发展。

本次收购后，公司与首开集团及其下属子公司之间的同业竞争现象得以基本消除，关联交易大幅度减少。

通过本次收购，公司新注入房地产开发项目21个，土地一级开发项目2个，新增项目合计占地面积287万平米，新增项目合计建筑面积588万平米。新项目的注入使得公司2007年度各项生产经营数据与上一年度相比均有了大幅的增长，极大的提升了公司的经营规模和赢利能力。

报告期内，公司不断加大项目储备力度，除上述通过定向发行注入公司的房地产开发项目和土地一级开发项目外，公司还通过公开市场、协议合作等形式获取多个新增项目储备，公司2007年至今新增项目储备情况如下：

2007年新增项目储备情况表

单位：平米

地块名称	规划建筑面积	权益比例(%)	权益建筑面积	备注
北京市顺义区机场东路住宅项目	194,940.00	50	97,470.00	
北京市昌平区回龙观住宅及公建项目（D02/F06）	324,593.14	100	324,593.14	
北京市朝阳区常营二期经济适用住房项目A段	205,044.00	100	205,044.00	中标的销售价格为4322元/平米
北京市海淀区小屯馨城项目	200,427.00	90	180,384.30	
长沙市开福区新河三角洲住宅及公建项目	2,976,781.74	20	595,356.35	北辰实业公司拥有项目80%权益
苏州市苏地2007-B-34号地项目	178,308.00	100	178,308.00	
苏州市苏地2007-B-69号地项目	283,200.00	100	283,200.00	
苏州市苏地2007-B-90号地项目	201,861.60	50	100,930.80	
07年新增合计	4,565,155.48		1,965,286.59	

2008年新增房地产开发项目储备情况表

单位：平米

地块名称	规划建筑面积	权益比例(%)	权益建筑面积	备注
朝阳区望京（B15）文化娱乐项目	185,531.833	100	185,531.833	
海门市长江江堤北侧A地块项目	91,811.30	51	46,823.76	收购股权取得
合计	277,433.30		232,445.76	

2008年新增土地一级开发项目储备情况表

地块名称	规划土地面积（亩）	权益比例(%)	备注
扬州市邗江区蒋王片区改造项目	一期建设用地总面积约1000亩	60	
密云白河A地块项目	占地面积约360亩	70	
合计	约1360亩		

报告期内，公司针对之前存在的开发项目成本控制力度不够的实际情况，重点建立和完善了成本管理的基础建设工作，在有效梳理了现有项目的成本构成情况后，制定了公司的成本测算标准体系，为公司现有的土地一级开发、房地产开发以及持有型物业的经营业务提供了标准化、规范化的测算基础。

通过近一年时间的努力，公司在成本管理和控制方面已取得了一定的成果，现有开发项目总成本和建安成本指标较年初时相比，已有了10%左右的降幅，提升了公司房地产主营业务的赢利水平。

2、宏观经济形势分析

2007年国家持续加大了宏观调控力度，加强了各种调控措施的细化和落实，调控的措施主要体现在增加中小户型商品房、中低价商品房、经济适用房和廉租房的供应量，抑制高档商品房的供应和需求等方面。央行年内6次上调贷款利息至年末的7.47%，四季度又紧急控制信贷发放规模，提高第二套房首付比例和贷款利息。中央经济工作会议提出了“稳健的财政政策与从紧的货币政策”，“银根”的紧缩加大了开发企业获取资金的难度。以上政策出台将会使房地产市场的竞争更加激烈。

2007年前三季度，市场情绪普遍乐观，各主要城市房地产成交旺盛，部分地区房价持续大幅上涨，土地成交价格不断刷新，全国商品住宅销售面积呈现逐渐上升趋势。进入四季度后，销售量明显放缓，市场观望气氛加重，销售面积和销售金额增幅双双下降，在前期价格上涨幅度较大的城市，销售量下滑的迹象更加明显。

当前部分市场所出现的理性调整并不会改变行业整体的发展方向。长远来看，城市化进程、人口自然增长、区域经济发展、居民可支配收入增加等因素所带来的消费者自住和居住改善等关键驱动因素，将在未来相当长的时期持续拉动房地产行业的发展。人民币升值预期带来的投资性需求也会促进行业发展。宏观调控政策方面的出台和逐步落实，将使行业集中度逐步提高，公司也将面临新的发展机遇。

3、报告期内公司总体经营情况。

（1）公司主营业务及其经营状况

①报告期内公司营业收入、营业利润的构成情况

单位：元 币种：人民币

分行业	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率%	主营业务收入比上年增减%	主营业务成本比上年增减%	主营业务利润率比上年增减%
房产销售	6,738,375,830.12	4,902,830,771.34	27.24	61.32	67.35	减少2.62个百分点
土地开发、转让	278,000,000.00	215,110,165.75	22.62	22.58	17.64	增加3.25个百分点
客房、餐饮	113,454,374.51	15,030,778.06	86.75	-2.98	-11.99	增加1.36个百分点
物业管理	53,034,830.47	11,086,713.04	79.10	73.75	42.15	增加4.59个百分点
出租经营	57,140,544.50	20,745,223.08	63.7	17.45	-15.71	增加14.3个百分点
其他	11,192,501.19					
合计	7,251,198,080.79	5,164,803,651.27	28.77	56.81	62.98	减少2.7个百分点

分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率%	主营业务收入比上年增减%	主营业务成本比上年增减%	主营业务利润率比上年增减%
房产销售						
其中：						
北京紫芳园三区	539,801,044.00	549,237,552.41	-1.75%			
北京时代龙和	1,331,033,411.00	1,142,535,793.34	14.16%			
北京通惠家园C区	159,227,880.00	109,221,163.14	31.41%	-70.89%	-72.14%	增加3.09个百分点
北京望京A2#	100,000,000.00	77,006,905.26	22.99%			
北京望京银领国际(K5区二期)	77,187,526.00	32,827,331.42	57.47%	555.13%	241.20%	增加39.13个百分点
北京望京国风北京(A1区AB组团)	383,731,090.49	221,719,737.91	42.22%	-69.11%	-69.59%	增加0.92个百分点
北京望京B25区	61,975,667.00	44,724,752.37	27.83%	-73.98%	-71.20%	减少6.94个百分点
北京建内一区	324,236,038.60	217,321,793.99	32.97%	-10.97%	0.49%	减少7.65个百分点
北京回龙观F03	222,768,718.00	202,290,191.13	9.19%			
北京回龙观F04	503,307,367.00	456,985,673.17	9.20%			
北京回龙观C09地块	426,444,800.00	119,847,397.50	71.90%			
北京幸福二村(B区)综合楼	798,668,097.00	448,869,612.43	43.80%			
北京西内大街2#楼	133,640,980.00	96,461,783.52	27.82%			
烟台凯旋城一期	928,329,419.00	690,546,257.02	25.61%			
苏州宝岛花园别墅	64,662,390.00	35,588,078.68	44.96%	-50.63%	-52.39%	增加2.03个百分点
其他	683,361,402.03	457,646,748.05	33.03%			
房产销售合计	6,738,375,830.12	4,902,830,771.34	27.24	61.32	67.35	减少2.62个百分点
土地开发、转让						
其中：						
北京南阜市口3-2号地	10,000,000.00	8,573,135.50	14.27%	-90.00%	-91.71%	增加17.64个百分点
北京南阜市口8-2号地	118,000,000.00	57,141,102.51	51.58%	5.36%	-21.34%	增加16.43个百分点
北京紫芳园六区I组团土地	110,000,000.00	102,066,824.54	7.21%	-26.67%	-26.67%	相同
北京建内一区土地	40,000,000.00	47,329,103.20	-18.32%	1214.71%	1378.21%	减少13.09个百分点
土地开发、转让合计	278,000,000.00	215,110,165.75	22.62	22.58	17.64	增加3.25个百分点

公司2007年度房地产项目汇总表

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	权益（%）	规划建筑面积	本年开复工面积	其中：新开工面积	本年竣工面积	累计竣工面积
1	奥运村	北京市朝阳区	46	53.44	53.44	0.00	0.00	0.00
2	国家体育馆	北京市朝阳区	46	8.09	8.09	0.00	0.00	0.00
3	望京A1区C组团	北京市朝阳区	100	31.99	24.89	9.25	0.00	0.00
4	望京K7区	北京市朝阳区	100	27.40	21.39	0.00	2.90	2.90
5	望京B区商业	北京市朝阳区	100	10.93	10.93	0.00	10.93	10.93
6	通惠家园B区	北京市朝阳区	100	12.30	12.30	0.00	0.00	0.00
7	回龙观F04东住宅及配套	北京市昌平区	100	22.11	22.11	0.00	22.11	22.11
8	回龙观F03东住宅及配套	北京市昌平区	100	11.22	11.22	0.00	11.22	11.22
9	回龙观A03A05住宅及配套	北京市昌平区	100	24.86	24.86	0.53	0.00	0.00
10	幸福二村（B区）综合楼	北京市朝阳区	100	15.23	15.23	0.00	15.23	15.23
11	幸福三村C区	北京市朝阳区	100	18.36	18.36	18.36	0.00	0.00
12	西内大街1,2,3#项目	北京市西城区	100	3.46	2.74	0.00	0.00	0.72
13	大兴时代龙和项目	北京市大兴区	96.88	33.03	33.03	0.00	33.03	33.03
14	紫芳园三区	北京市丰台区	96.88	13.41	13.41	0.00	13.41	13.41
15	回龙观G区	北京市昌平区	51	96.81	81.42	11.37	51.71	51.71
16	耀辉国际城	北京市朝阳区	62	24.76	24.76	0.00	0.00	0.00
17	天津湾	天津市河西区	50	112.64	32.08	22.00	10.08	10.08
18	滨海广场	烟台市芝罘区	90	28.96	28.96	11.89	16.70	16.70
19	理想城	海门市开发区	90	34.94	9.45	9.45	0.00	0.00
	合计			583.93	448.67	82.85	187.31	188.03

②主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
北京	6,231,875,972.36	39.56
烟台	928,329,419.00	

公司报告期内主营业务收入主要来自于北京和烟台。

③公司主要供应商、客户情况

报告期内，本公司前五名供应商合计的采购额41261.41万元，占全年采购总额的7.47%。

报告期内，本公司前五名客户合计的销售额94508.58万元，占全年销售总额的13.03%。

（2）报告期内公司资产构成同比发生变动的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2007年		2006年		期末比期初占总资产比重的增减数
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
总资产	22,806,410,031.17	100.00	21,672,084,658.98	100	
货币资金	3,117,590,551.85	13.67	2,341,562,985.71	10.80	增加2.87个百分点
其他应收款	2,374,447,301.87	10.41	3,319,040,277.44	15.31	减少4.9个百分点
短期借款	3,392,210,000.00	14.87	4,930,000,000.00	22.75	减少7.87个百分点
应付帐款	1,515,505,535.04	6.65	945,531,285.64	4.36	增加2.29个百分点
长期借款	4,021,000,000.00	17.63	2,747,000,000.00	12.68	增加4.96个百分点

货币资金变化的原因：首开集团注入到城开集团2.47亿元及本公司经营性现金净流量增加。

其他应收款变化的原因：回收力度加大，回收部分应收款。

短期借款变化的原因：借款结构发生变化，长期借款比例增加。

长期借款变化的原因：借款结构发生变化，长期借款比例增加。

应付帐款变化的原因：房地产项目已结算未付款增加。

（3）报告期内主要财务数据同比发生变化的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2007年	2006年	增减额	变化原因
营业收入	7,255,163,469.18	4,629,496,998.51	2,625,666,470.67	房屋销售情况良好，收入增加
营业成本	5,166,241,400.58	3,170,754,019.45	1,995,487,381.13	业务扩张，业务量增加
销售费用	209,507,700.61	245,110,999.47	-35,603,298.86	
管理费用	373,852,097.19	276,296,888.89	97,555,208.30	业务扩张，业务量增加
营业利润	609,905,378.92	287,180,509.05	322,724,869.87	房屋销售情况良好，收入增加
净利润	338,623,672.97	153,160,232.83	185,463,440.14	房屋销售情况良好，收入增加

（4）报告期内公司现金流量表同比发生变动的情况说明

单位：元 币种：人民币

项目	2007年	2006年	增减额	变化原因
经营活动产生的现金流量净额	1,593,758,550.95	-2,076,129,143.20	3,669,887,694.15	房屋销售情况良好，现金流入增加
投资活动产生的现金流量净额	84,711,747.98	323,993,511.90	-239,281,763.92	06年有非经常性收回投资及投资收益，07年比06年收回投资收益减少
筹资活动产生的现金流量净额	-836,025,864.84	1,546,279,396.96	-2,382,305,261.80	借款净额较上年减少
现金及现金等价物净增加额	838,987,761.39	-208,041,966.31	1,047,029,727.70	房屋销售情况良好，现金流入增加

（5）公司主要控股、参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	资产规模	营业收入	净利润
北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发经营	50,000.00	217,452.53	616,786.82	47,285.86
海门市融辉置业有限公司	房地产开发经营	5,000.00	12,695.15	0.00	0.00
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	3,000.00	12,020.31	92,832.94	10,562.42
北京颐安房地产股份有限公司	房地产开发经营	15,510.51	14,004.45	6,207.90	201.55
三亚天鸿度假村有限公司	酒店物业经营	3,650.00	2,033.01	1,101.17	75.55
北京宝辰饭店有限公司	酒店物业经营	1,274.00	507.33	5,506.62	-29.77
北京燕华置业有限公司	房地产开发经营	10,400.00	22,690.72	2,465.67	256.08
京华房产有限公司	物业经营	2,000.00	30,405.05	9,955.08	8,761.94
北京联宝房地产有限公司	物业经营	9,971.18	13,330.19	1,631.16	65.45
北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发经营	10,000.00	6,940.80	0.00	-3,057.58
北京耀辉置业有限公司	房地产开发经营	5,000.00	192.21	2,602.58	-3,644.67
天津华升房地产发展有限公司	房地产开发经营	5,000.00	3,697.47	77.68	-702.14
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	房地产开发经营	3,000.00	1,930.51	0.00	-276.61
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司	土地一级开发	1,000.00	1,033.85	0.00	2.20
北京宝汇房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	1,000.00	277.63	1,694.81	-861.77
天津海景实业有限公司	房地产开发经营	50,000.00	45,441.21	12,526.70	-3,722.79
北京宝嘉恒房地产开发经营有限责任公司	房地产开发经营	1,000.00	1,033.85	0.00	2.20
北京天鸿安信房地产开发有限公司	房地产开发经营	2,000.00	277.63	1,694.81	-861.77
北京中关村农林科技园建设有限责任公司	房地产开发经营	7,000.00	6,320.36	0.00	-120.64
北京发展大厦有限公司	写字楼物业经营	14,790.28	35,853.69	9,205.01	1,400.61

（6）单个控股公司的经营业绩同比出现大幅波动的情况说明

单位：万元