

公司代码：600376

公司简称：首开股份

北京首都开发股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人潘利群、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、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
公司拟以2014年12月31日公司2,242,012,500股总股本为基数，每10股派发现金红利2.4元（含税），预计支付现金红利538,083,000.00元。
该预案将在年度股东大会审议通过后实施。
- 六、前瞻性陈述的风险声明
本报告中所涉及的发展战略、未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 七、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
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	36
第六节	股份变动及股东情况.....	43
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	47
第八节	公司治理.....	56
第九节	内部控制.....	61
第十节	财务报告.....	62
第十一节	备查文件目录.....	160

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
控股股东、首开集团	指	北京首都开发控股(集团)有限公司
中国证监会或证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
报告期	指	2014年1月1日至2014年12月31日
天鸿集团	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
美都能源	指	美都能源股份有限公司
	指	
	指	

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险等，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险”部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	北京首都开发股份有限公司
公司的中文简称	首开股份
公司的外文名称	Beijing Capital Development, Co., Ltd
公司的外文名称缩写	BCDC
公司的法定代表人	潘利群

二、 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

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层
公司注册地址的邮政编码	100011
公司办公地址	北京市西城区复兴门内大街156号招商国际金融中心D座
公司办公地址的邮政编码	100031
公司网址	http://www.shoukaigufen.com
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	首开股份	600376	天鸿宝业

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司上市以来主营业务未发生变化, 主营业务为房地产开发与经营。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司自 2001 年 3 月上市以来至 2007 年 12 月, 公司控股股东为北京天鸿集团公司。

2007 年 12 月, 公司取得证监会批准, 向公司实际控制人首开集团非公开发行股票购买其房地产主营业务资产, 发行完成后, 公司控股股东变更为首开集团。

截止 2014 年 12 月 31 日, 控股股东首开集团持有 1, 142, 254, 054 股, 占公司总股本的 50.95%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
	签字会计师姓名	奚大伟、郭丽娟

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	20,850,502,943.60	13,501,339,699.10	13,501,339,699.10	54.43	12,675,546,401.82	12,675,546,401.82
归属于上市公司股东的净利润	1,647,765,531.37	1,285,087,698.43	1,288,838,664.97	28.22	1,603,592,276.36	1,617,055,322.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,435,962,458.80	1,109,159,849.05	1,112,910,815.59	29.46	1,560,840,800.37	1,574,303,846.01
经营活动产生的现金流量净额	3,290,204,165.32	-8,273,847,645.59	-8,273,847,645.59		2,143,060,042.48	2,143,060,042.48
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	14,576,777,502.73	13,564,950,004.20	13,955,435,113.15	7.46	12,672,148,270.95	13,058,882,413.36
总资产	97,613,884,588.85	91,722,592,534.16	92,117,097,736.89	6.42	70,473,385,292.93	70,864,100,912.44

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.7349	0.5732	0.5749	28.21	0.72	0.72
稀释每股收益 (元 / 股)	0.7349	0.5732	0.5749	28.21	0.72	0.72
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.6405	0.4947	0.4964	29.47	0.70	0.70
加权平均净资产收益率 (%)	11.80	9.65	9.56	增加2.15个百分点	13.16	12.87
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	10.28	8.33	8.26	增加1.95个百分点	12.81	12.53

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	33,428.40	-2,111,036.15	-895,080.54
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	3,883,012.52	3,600,550.47	901,767.90
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	170,789,128.50	26,799,859.42	24,946,016.04
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	43,863,779.51	103,684,117.22	
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	45,520,928.52	54,020,234.87	22,387,696.60
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,536,608.89	6,667,769.75	6,275,437.77
少数股东权益影响额	-17,400,074.61	-290,382.52	-307,946.95
所得税影响额	-24,600,521.38	-17,693,263.68	-11,806,414.83
合计	211,803,072.57	175,927,849.38	42,751,475.99

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一)、房地产宏观环境政策回顾

2014 年, 国民经济在新常态下保持平稳运行, 呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。房地产政策方面, 各地限购政策基本取消, 仅少数一线城市没有松动; 限贷政策放宽, 二套房贷“认贷不认房”; 央行于 2014 年 11 月起降息, 向市场注入流动性, 有利于市场。

报告期内房地产市场出现了明显的调整迹象, 根据国家统计局核算数据, 2014 年, 全国房地产开发投资 95,036 亿元, 比上年名义增长 10.5% (扣除价格因素实际增长 9.9%)。2014 年, 房地产开发企业房屋施工面积 726,482 万平方米, 比上年增长 9.2%。房屋新开工面积 179,592 万平方米, 下降 10.7%。房屋竣工面积 107,459 万平方米, 增长 5.9%。房地产开发企业土地购置面积 33,383 万平方米, 比上年下降 14.0%。2014 年, 商品房销售面积 120,649 万平方米, 比上年下降 7.6%。商品房销售额 76,292 亿元, 下降 6.3%。2014 年末, 商品房待售面积 62,169 万平方米, 比 2013 年末增加 12,874 万平方米。

另外根据中指研究院提供的数据, 价格方面, 百城住宅均价自 2014 年 5 月以来连续 8 个月下跌, 四季度跌幅收窄, 而一线城市住宅均价全年累计上涨 0.58%; 成交量方面, 一线城市全年同比降幅较大, 但是四季度回升幅度超过其他城市; 库存处于历史高位, 出清周期虽有所下调但仍处于较高水平; 土地供需量下降明显, 但是一线城市在成交面积同比下降 19%的情况下, 土地出让金上涨 26%, 显示楼面地价大幅上涨, 达 55%。

(二)、公司经营情况回顾

1) 财务业绩

2014 年公司实现营业收入 208.51 亿元, 比上一年增长 54.43%; 实现归属于上市公司股东的净利润 16.48 亿元, 比上一年增长 28.22%。截至 2014 年末, 公司总资产 976.14 亿元, 归属于上市公司股东的所有者权益 145.77 亿元, 分别比上一年增长 6.42%、7.46%。全年结转各类房地产项目面积 164.15 万平米, 同比增长 53.97%。

2) 房地产开发情况

公司房地产开发规模稳定增长。全年开复工面积达 907.8 万平米, 同比增长 7.3%, 其中住宅开复工面积 617.7 万平米, 同比增长 3.8%; 公司完成新开工面积 252.4 万平米, 同比增长 44.7%, 其中住宅新开工面积 173 万平米, 同比增长 56.6%; 公司完成竣工 200.8 万平米, 同比增长 5.7%, 其中住宅竣工 155.7 万平米, 同比增长 13.2%。公司新开工面积增长较多的原因主要是公司近两年在京内外新获取的项目逐步进入开工期(各项目房地产开发指标详见表一: 公司 2014 年度主要开发项目生产经营情况表)。

表一、公司 2014 年度主要开发项目生产经营情况表

单位：亿元、万平米

序号	项目名称	类别	权益(%)	计划总投资	占地面积	规划建筑面积	当期开复工面积	当期新开工面积	当期竣工面积	累计竣工面积	当期销售面积	累计销售面积
一、北京地区												
(一) 竣工项目												
1	国风美仑	商品房、保障房	100	23.78	14.73	29.28	20.66		20.25	29.28	9.13	23.12
2	同馨家园	保障房	100	13.23	11.14	28.72	15.33		13.37	26.75	0.14	21.88
3	璞琨墅	商品房	96.88	10.7	14.09	11.72	4.22		4.22	11.72	3.61	7.09
京内竣工项目小计				47.71	39.96	69.72	40.21		37.84	67.75	12.88	52.09
(二) 在建项目												
4	熙悦睿府	商品房	100	30.63	13.6	26.03	26.03		16.8	16.8	3.71	15.64
5	熙悦山二期	商品房	100	54.92	25.6	52.89	52.89		14.79	14.79	6.24	15.04
6	高井 2 号地 (熙悦尚郡)	商品房、保障房	90	22.13	4.69	18.01	18.01	18.01				
7	旧宫 A2-1 地块	商品房	51	21.06	2.72	9.28	9.28	9.28				
8	璞琨公馆	商品房	96.88	40.63	4.24	18.82	17.03				1.39	5.96
9	紫芳园六区配套	商品房	96.88		4.4	5.76	1.49	1.49		2.01		
10	大绿地回迁安置	保障房	96.88	113	44.55	36	25.15	25.15			2.68	2.68
11	洼子定向安置	保障房	96.88	5.8	3.8	6.88	6.88				3.81	3.81
12	常青藤	商品房	100	41.83	50.29	59.05	4.35			53.79	5.92	41.77
13	缙香郡(于家务)	商品房、保障房	100	39.21	22.93	45.12	39.91	13.52			3.86	3.86
14	孙河 F/G 地块	商品房	100	43.00	17.31	17.13	17.13	17.13				
15	国风美唐朗观	商品房、保障房	100	42.51	20.38	55.16	55.16		31.58		5.67	16.27

16	香溪郡(宋庄)	商品房	100	40.29	13.62	28.23	28.23				2.54	2.54
17	台湖 010/017、014/ 015/019 地块(公园里)	商品房、保障房	50	51.00	8.88	24.52	20.84	20.84			12.38	12.38
京内在建项目小计				546.01	237.01	402.88	322.38	105.42	63.17	87.39	48.2	119.95
(三) 拟建项目												
18	回龙观 G 区六地块	商品房	100	38.15	7.91	12.99						
19	知语城后期	商品房	100	12.25	1.97	5.99						
20	华侨村二期	商品房	51	25	2.28	9.09						
21	东坝南区 1105-667 地块	限价商品房	100	10.67	3.05	7.63						
京内拟建项目小计				86.07	15.21	35.7						
(四) 往年项目及车库销售和结算											17.67	
京内项目合计				679.79	292.18	508.3	362.59	105.42	101.01	155.14	78.75	172.04
二、京外地区												
(一) 竣工项目												
22	厦门领翔国际	商品房	100	25.64	16.53	41.49	18.77		18.77	41.49	3.2	29.21
(二) 在建项目												
23	廊坊国风悦都	商品房	100	25.86	18.6	42.62	24.99	15.06			1.07	1.07
24	苏州国风华府	商品房	100	10.8	9.04	21.65	3.8			17.85	0.88	11.72
25	苏州常青藤	商品房	75	21.75	12.07	25.98	25.98				3.92	3.92
26	苏州山湖一号	商品房	50	34.52	19.79	57.09	57.09	20.68			12.55	12.55
27	苏州太湖一号	商品房	70	21.75	16.37	54.09	38.36	38.36			4.35	4.35
28	扬州水印西堤	商品房	100	22.15	18.17	38.67	12.26		3.16	29.54	2.1	17.13
29	扬州 639	商品房	60	24.67	16.1	27.34	6.75			3.02	2.78	2.78
30	海门紫郡	商品房	100	57.3	63.58	91.03	33.33		14.66	14.66	0.22	2.4

31	厦门领翔上郡	商品房	100	46.64	13.1	43.61	28.68	28.68			0.95	0.95
32	太原国风上观	商品房	85	71.88	54.37	138.08	54.34		23.46	49.26	7.4	33.58
33	沈阳国风润城	商品房	100	18.59	41.74	65.23	32.25		9.81	21.7	1.65	7.92
34	绵阳仙海	商品房	100	40	122.51	61.74	9.75					
35	贵阳紫郡	商品房、保障房	90.67	54.95	108.29	173.05	33.21		10.33		6.6	6.7
36	葫芦岛国风海岸	商品房	100	73.97	136.83	179	18.96				0.08	0.08
37	福州香槟国际	商品房、保障房	40	56.04	21.31	89.37	57.61		19.56	28.55	9.13	42.24
38	福州香开新城	商品房、保障房	51	36.91	12.07	44.85	44.85				8.72	21.82
39	大连 E15\E16\E17	商品房	60	23.82	5.1	17.66	17.66	17.66				
40	杭州石桥地块	商品房、保障房	100	20.75	5.29	15.23	15.23	15.23				
41	杭州三墩 15/16 地块(国风美域)	商品房	51	16.85	2.94	11.33	11.33	11.33				
京外在建项目小计				679.2	697.27	1197.62	526.43	147	80.98	164.58	62.4	169.21
(三) 拟建项目												
42	沈阳道义 3#地块	商品房	100	18.38	16.14	37.08						
43	大连 H10 地块	商品房	95	40.31	4.39	21.95						
44	杭州半山地块	商品房、保障房	100	12.98	4.11	6.57						
45	海口长流地块	商品房	100	33.57	24.1	28.99						
46	福州北江滨地块	商品房	51	14.65	1.85	7.5						
京外拟建项目小计				119.89	50.59	102.09						
(四) 往年项目及车库销售和结算											9.72	
京外项目合计				824.73	764.39	1341.2	545.2	147	99.75	206.07	75.32	198.42
公司项目总计				1504.52	1056.57	1849.5	907.79	252.42	200.76	361.21	154.07	370.46

3)、房地产销售情况

面对复杂严峻的市场形势，公司加大了推盘和销售力度，全年可供销售面积达 348.26 万平方米，实现销售面积 154.07 万平方米，签约额 205.91 亿元，综合销售均价 1.34 万元/平米。按业态划分的可供出售面积及销售情况如下表所示。

表二：公司 2014 年房地产销售情况表

单位：万平方米、亿元、万元/平米

业态	本年度可供出售面积	本年度合同销售面积	本年度合同签约额	本年度销售均价
住宅	284.99	125.07	171.99	1.38
商业	23.52	10.79	19.72	1.83
办公	15.76	3.45	6.79	1.97
车库等其他	23.99	14.76	7.41	0.50
合计	348.26	154.07	205.91	1.34

4) 参股合作项目开发和销售情况

报告期末，公司以参股形式参与合作开发的重点项目共 11 个，占地面积约 148.12 万平方米，总规划建筑面积约 233.47 万平方米。2014 年开复工面积 151.67 万平方米，其中新开工 31.65 万平方米，竣工面积 18.05 万平方米，当年实现销售面积 24.79 万平方米，销售金额 45.69 亿元。各项目开发和销售情况详见表三：公司 2014 年度主要合作开发项目生产经营情况表。

表三、公司 2014 年度主要合作开发项目生产经营情况表

单位：万平米

序号	项目名称	类别	权益 (%)	合作方	占地面积	总建筑面积	当期开复工面积	当期新开工面积	当期竣工面积	当期销售面积
一、北京地区										
(一) 在建项目										
1	熙悦春天	商品房	50	保利地产	13.89	23.38	23.38			10.12
2	首城汇景湾	商品房	50	北京城建	26.64	46.73	46.73	3.77	11.77	3.24
(二) 拟建项目										
3	台湖 005 等地块	商品房	50	万科	8.93	12.34				
4	大兴新城核心区地块	商品房	50	万科	6.43	12.7	13.79	13.79		
5	东坝 660 等地块	商品房、保障房	50	保利地产	4.78	8.49	6.69	6.69		4.61
6	首城东坝 655 等地块	商品房、保障房	50	北京城建	4.85	9.18				
7	亦庄河西区 X13R2	商品房、保障房	50	北京住总	25.19	6.76	10.14			
8	亦庄 B01R1-2 地块	商品房、保障房	50	北京住总	5.22	10.96				
9	黄村 0801 地块	商品房	50	万科	4.69	9.48				
(三) 往年竣工项目销售										
京内合作项目合计					100.62	140.02	100.73	24.25	11.77	19.2
二、京外地区										
(一) 在建项目										
10	天津湾	商品房	50	天房发展	25.9	62.5	19.99			3.32
11	首城南湖壹号	商品房	50	北京城建	21.6	30.95	30.95	7.4	6.28	2.27
京外合作项目合计					47.5	93.45	50.94	7.4	6.28	5.59
公司合作项目总计					148.12	233.47	151.67	31.65	18.05	24.79

5)、保障房建设和销售情况

公司注重社会价值的提升和“责任地产”理念的体现，多年来在保障房建设领域保持了较高的规模。报告期内公司保障房在施面积为 76.6 万平方米，新开工 46.2 万平方米，竣工 17.4 面积。保障房建设规模同比大幅上升，主要是京内保障房面积新开工规模大幅上升。全年销售保障房面积 29.7 万平方米，签约额 22.1 亿元，同比有较大增长，主要是报告期内公司京内多个保障项目开始销售。截止 2014 年末，公司在建拟建保障房规划建筑面积约 98 万平方米，其中京内约 84 万平方米。

6)、房地产项目储备情况

报告期内公司通过股权收购、联合竞标等多渠道获取后续项目，分别在北京、杭州、福州、海口等城市取得 6 个开发项目，建设用地面积 46.4 万平方米，地上规划面积 85.9 万平方米，其中商品房面积约 60.1 万平方米，成交地价约 73.2 亿元，权益负担 45.3 亿元。具体情况如表四所示。

表四、公司 2014 年新增土地储备情况表

单位：万平方米

序号	地块名称	公司权益	占地面积	地上建筑规模	其中：商品房面积	总地价	权益出资
1	大兴黄村商业金融用地	50%	4.69	9.48	9.48	7.63	3.82
2	门头沟永定镇地块	50%	9.91	23.83	5.36	33.8	16.90
3	东坝南区 1105-667 地块	100%	3.05	7.63	0.25	8.1	8.10
	京内小计		17.65	40.94	15.09	49.53	28.82
4	杭州三墩项目	51%	2.94	8.5	8.50	8.63	4.40
5	海口长流项目	100%	24.00	29	29.00	8.98	8.98
6	福州北江滨 2014-14 号地块	51%	1.85	7.5	7.50	6.02	3.07
	京外小计		28.79	45	45.00	23.63	16.45
	合计		46.44	85.94	60.09	73.16	45.27

截止报告期末，公司及控股子公司拥有房地产开发项目 46 个，总占地面积约 1056.57 万平方米，总规划建筑面积约 1849.5 万平方米，根据目前的开发策略，拟全部开发用于销售。扣除已竣工面积 361.21 万平方米后，公司目前全部储备面积约 1488.29 万平方米，其中在施面积约 907.79 万平方米，未开工面积约 580.5 万平方米。公司项目储备主要情况请参见表一。

7) 房地产出租情况

2014 年公司房地产出租及酒店经营等业务继续保持稳健发展。主要的持有型物业可供出租总建筑面积达 39.14 万平方米，绝大部分分布于北京，少量位于苏州、深圳、三亚的京外城市。全年实现租金总收入约 4.10 亿元。按不同物业种类划分，出租情况如下表所示：

表五、公司 2014 年主要持有型物业出租情况表

单位：万平方米，万元，元/平米

序号	物业种类	可供出租建筑	实际出租建筑	出租率	租金收入	每平方米平均租金
----	------	--------	--------	-----	------	----------

		面积	面积			
1	办公写字楼	10.86	8.29	76%	11,122.49	1,340.91
2	商铺	7.22	6.8	94%	8,797.20	1,294.15
3	酒店及休闲	10.63	10.63	100%	19,175.25	1,803.56
4	住宅	1.61	1.56	97%	1,093.19	699.07
5	车库及其他	8.83	8.72	99%	787.30	90.25
总计		39.14	36.01	92%	40,975.43	1,137.83

8) 财务融资情况

报告期内，公司房地产开发项目融资主要通过银行贷款和信托等方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为428.57亿元，其中银行贷款233.83亿、信托等其他方式融资194.74亿。报告期内，公司房地产业务利息总支出为36.58亿，利息资本化金额29.26亿元，资本化比例79.99%，借款加权平均利率7.79%，其中项目融资最低利率5.84%，最高利率9.8%。报告期内公司对外担保总额为69.648亿，主要为控股子公司进行开发融资提供担保。

9) 公司获得的荣誉情况

2014年3月，在观点地产新媒体主办的2013年度“中国房地产卓越100榜”评选中，公司在总榜单-“2013年度中国房地产卓越100榜”及2个区域榜单-“2013年度中国房地产卓越100榜北京区域榜”与“2013年度中国房地产卓越100榜福州区域榜”中名列前茅。

2014年5月，在第十二届中国房地产上市公司TOP10研究评比中，公司被评为2014沪深房地产上市公司“综合实力TOP10”第十名、“财务稳健性TOP10”第九名。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	20,850,502,943.6	13,501,339,699.10	54.43
营业成本	13,647,202,199.85	8,536,211,137.98	59.87
销售费用	558,544,245.93	435,992,403.03	28.11
管理费用	601,963,752.21	639,478,120.48	-5.87
财务费用	581,473,173.81	578,062,500.38	0.59
经营活动产生的现金流量净额	3,290,204,165.32	-8,273,847,645.59	139.77
投资活动产生的现金流量净额	-1,810,750,960.59	-420,548,150.64	-330.57
筹资活动产生的现金流量净额	-2,878,412,033.40	7,073,924,228.91	-140.69
营业税金及附加	2,441,500,569.77	1,781,324,937.77	37.06
资产减值损失	253,555,608.87	13,820,121.76	1,734.68
投资收益	89,572,563.03	275,577,119.23	-67.50
营业外收入	54,835,744.80	117,712,717.97	-53.42

所得税费用	910,421,707.75	491,721,898.25	85.15
-------	----------------	----------------	-------

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司营业收入 208.51 亿元，同比增长 54.43%，主要是已销售的房地产开发项目竣工结算面积大幅增加。全年结转收入的面积约 162.57 万平米，同比增长 52.49%。

表六、公司 2014 年度主要开发项目结算情况表

单位：万平米

序号	项目名称	本年结算面积	累计结算面积
一、北京地区			
1	熙兆嘉园（长阳 3 号北）	8.67	8.67
2	熙景嘉园（长阳 8 号）	1.83	14.05
3	睿府嘉园（高教园）	11.89	11.89
4	首开璞堤墅	0.74	3.21
5	首开铂郡	1.93	10.08
6	首开常青藤	7.05	39.28
7	首开国风美仑	15.21	15.21
8	首开国风美唐一期	7.58	12.51
9	首开国风美唐二期	10.64	10.64
10	首开同馨家园	11.61	21.29
京内非重点项目		4.43	-
京内项目合计		81.58	146.83
二、京外地区			
11	苏州班芙春天	7.15	22.47
12	苏州国风华府	1.67	11.24
13	海门紫郡	2.4	2.4
14	扬州水印西堤	4.24	16.72
15	沈阳国风润城	1.85	7.27
16	太原首开国风上观	25.88	33.3
17	厦门领翔国际	17.49	28.33
18	福州香槟花园	21.34	21.34
京外非重点项目		0.55	
京外项目合计		82.57	143.07
公司总计		164.15	289.9

(2) 主要销售客户的情况

公司前五名客户的营业收入 81,288.28 万元，占全年营业收入的 3.90%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	土地、开发建设及其他	13,371,891,128.12	98.01	8,364,151,696.46	98.02	59.87	
土地开发、转让	拆迁补偿等	92,202,602.70	0.68	17,917,999.28	0.21	414.58	
酒店物业经营等	直接材料、商品进价等	179,270,441.23	1.31	151,318,395.19	1.77	18.47	
合计		13,643,364,172.05	100.00	8,533,388,090.93	100.00	59.88	

(2) 主要供应商情况

报告期内公司前五名供应商采购金额为 169,246.88 万元，占全部采购金额的 17.35%。

4 费用

公司严格控制各项费用支出，期间费用总体保持稳定，其中销售费用有所增长。主要是售楼处费用有所增加，同时受市场调整的影响，加大了广告宣传投入。

5 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	3,290,204,165.32	-8,273,847,645.59	139.77	公司购地支出及相关保证金支出同比大幅减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,810,750,960.59	-420,548,150.64	-330.57	公司对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	-2,878,412,033.40	7,073,924,228.91	-140.69	公司新取得借款减少，偿还债务增加

6 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内公司存货跌价损失 235,191,025.51 元,主要是本期计提了葫芦岛国风海岸,海门紫郡等项目存货跌价准备。

报告期内公司投资收益从上年度 275,577,119.23 元降至本年度 89,572,563.03 元,主要是联营和合营企业本年度实现的净利润大幅减少。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2015 年 3 月 27 日,公司债发行方案获得中国证监会发行审核委员会审核通过。公司将按规定补充上报年报财务数据,取得中国证监会正式批复后择机发行。

公司已完成定向增发文件编制,待补充年报财务数据后,向中国证监会正式申报。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

公司业务发展目标是协调发展房地产开发和持有型物业两大业务结构,促进资本运营与产业经营的良好互动,通过全面市场化转型,优化产品结构和品质、加强成本控制、加快开发周转速度,保证公司稳健、可持续发展。

报告期内公司总体发展战略没有发生变化。公司房地产开发计划和销售计划基本达成,在项目整体毛利率略有下降的情况下,公司加大项目交付结算力度,结算收入大幅上升,归属于上市公司股东的净利润较去年也有一定增加。公司将加大战略执行力度,提高项目运作水平和企业管理水平,确保公司“十二五”战略发展规划的顺利实现。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	20,325,502,494.34	13,371,891,128.12	34.21	62.01	59.87	增加 0.88 个百分点
土地开发、转让	96,063,210.00	92,202,602.70	4.02	-83.27	414.58	减少 92.86 个百分点
酒店物业经营等	395,186,469.99	179,270,441.23	54.64	14.11	18.47	减少 1.67 个百分点
合计	20,816,752,174.33	13,643,364,172.05	34.46	54.59	59.88	减少 2.17 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	13,027,681,379.76	50.80
京外地区	7,789,070,794.57	61.36
合计	20,816,752,174.33	54.59

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	11,637,064,836.20	11.92	13,104,539,857.89	14.29	-11.20	
其他应收款	6,320,176,174.53	6.47	3,705,152,244.63	4.04	70.58	合营及联营公司往来款增加
存货	68,077,732,494.12	69.74	63,980,613,518.44	69.75	6.40	
其他流动资产	1,714,693,098.10	1.76	1,729,201,262.09	1.89	-0.84	
长期股权投资	3,693,130,932.68	3.78	3,140,375,445.25	3.42	17.60	
投资性房地产	1,910,225,147.39	1.96	1,393,613,815.37	1.52	37.07	新增外购房产
固定资产	839,713,594.36	0.86	886,346,394.24	0.97	-5.26	
递延所得税资产	2,196,860,039.69	2.25	1,909,662,635.66	2.08	15.04	
短期借款	2,695,400,000.00	2.76	2,881,400,000.00	3.14	-6.46	
应付账款	4,993,019,871.22	5.12	2,966,081,218.00	3.23	68.34	应付工程款增加
预收款项	18,797,618,864.80	19.26	20,097,009,081.37	21.91	-6.47	
应交税费	1,170,664,554.56	1.20	912,201,331.74	0.99	28.33	
其他应付款	8,000,575,628.87	8.20	5,786,048,784.96	6.31	38.27	应付控股股东及联营企业款项增加
一年内到	19,953,400,000.00	20.44	10,170,324,500.00	11.09	96.19	一年内

期的非流 动负债						到期的 长期借 款增加
其他流动 负债	5,420,145,493.70	5.55	5,205,905,709.82	5.68	4.12	
长期借款	18,257,700,000.00	18.70	26,419,540,000.00	28.80	-30.89	长期借 款减少
应付债券	1,950,585,300.00	2.00	1,925,487,000.00	2.10	1.30	

(四) 核心竞争力分析

公司秉承首开集团 20 多年的优良传统和丰富经验,在全国范围内成功开发了众多住宅项目及一批国家重点项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业,公司在项目获取能力、债务融资能力、施工建设管理能力和公司品牌四大方面拥有行业领先优势,为公司未来发展奠定了良好基础。

(一) 项目获取能力

公司依托国资背景和多年来的良好信誉,在多个关键城市具备良好的项目获取能力。公司的前身北京天鸿集团公司和北京城市开发集团有限责任公司均为北京市国有大型房地产开发企业,在北京地区有 30 多年的开发经验,这些宝贵的开发经验使公司在北京地区无论是拿地还是市场把握方面都更具优势。

“十二五”以来,公司不断拓展京外市场,全国性战略布局初见成效。公司通过“招拍挂”、股权收购、合作拿地等多种方式不断取得后续项目资源,规划总建筑面积已超过 1800 万平方米。主要分布在北京、华北、华东及中西部的二、三线城市。其中,北京地区总规划建筑面积超过 500 万平方米,仍然是公司的战略重心所在。

(二) 债务融资能力

公司在市场上拥有良好信誉,多年来与国内主要银行建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系,具有良好的融资能力。自 2014 年初至今,公司的控股股东首开集团先后与北京银行、建设银行、华夏银行分别签署了《银企战略协议》,意向性授信额度分别为 200 亿、220 亿与 100 亿,共计 520 亿元。这体现了银行对首开集团及其下属企业的支持,公司作为首开集团房地产开发主业运营平台,其资金安全性也由此得到了进一步的加强。

随着证监会对房地产企业股市再融资的逐步放开,公司积极推动资本市场再融资,不断改善资产负债结构,降低偿债压力;进一步拓展公司债、短融等融资渠道,与更多的金融机构保持良好、长期的合作关系,提升公司的信用评级水平,获取更低的成本资金支持,并以低息贷款置换高息的负债产品,不断降低财务费用和利息支出。公司 40 亿公司债即将发行,发行完成后将对降低公司融资成本起到积极作用。

(三) 施工建设管理能力

公司从事房地产行业超过 30 年,积累了大量的工程管理经验、知识和人才,具有开发大型居住区的超强能力。人才规模总量合理,人才队伍结构优化,为公司核心业务的快速发展提供了高层次、高技能及复合型应用人力资源保障。

在项目的成本控制方面,已经形成了具有公司特点的,制度化和标准化的管理体系。严格可研成本测算审查;通过签订项目责任书,落实项目收益、开发周期、关键节点指标;定期核算项目目标成本,监控分析成本变动原因及经济效益影响;推进招标合约和集采规范化管理工作,推行限额设计及全过程造价咨询管理,始终强化工程质量管理,在行业竞争中始终保持领先地位。

(四) 公司品牌影响力

公司坚持践行“责任地产”的企业理念，其核心是房地产企业在承担基本的法律责任基础上，不断创造价值，在科学发展观与构建和谐社会的目标指引下，主动承担更多的社会责任，追求经济、社会和环境三者利益动态的平衡，促进社会全面协调可持续科学发展，推动和谐社会建设。经过多年的努力，公司“责任地产”的品牌深入人心，赢得了社会的广泛赞誉，具有较高的认知度和美誉度。2011年、2012年、2013年连续三届获得“中国责任地产TOP10”称号。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	212,990.47
投资额增减变动数	137,429.95
上年同期投资额	75,560.52
投资额增减幅度(%)	181.88

(2) 被投资的公司情况

单位:万元

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(%)	报告期内出资额	出资方式
北京首开住总房地产开发有限公司	房地产开发	50	22,500	新设
北京住总首开置业有限公司	房地产开发	50	22,500	新设
北京首开万科和泰置业有限公司	房地产开发	50	13,600	追加投资
北京首开商业地产有限公司	物业经营	100	57,066.94	收购少数股东 49% 股权
海南民生长流油气储运有限公司	房地产开发	100	71,800.00	竞买收购
北京首开美驰房地产开发有限公司	房地产开发	50	500	新设
北京万城永辉置业有限公司	房地产开发	50	600	新设
苏州依湖置业有限公司	房地产开发	50	218.23	收购少数股东 1% 股权
北京屹泰房地产开发有限公司	房地产开发	50	5,000	新设
北京惠信端泰商业地产有限公司	物业经营	30	9,000	新设
浙江美都置业有限公司	房地产开发	51	10,205.30	收购

合计	212,990.47	
----	------------	--

(1) 持有其他上市公司股权情况

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	3,360.78	0.03	12,918.94	493.96	4,217.65	可供出售金融资产	发起设立
600386	北巴传媒	65.68	0.14	587.44	15.12	97.02	可供出售金融资产	发起设立
合计		3,426.46	/	13,506.38	509.08	4,314.67	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
建设银行城建支行	保本	50,000	2014.01.27	2014.3.27	固定收益	404.11	50,000	404.11	是		否	否	自有资金	其他
华夏银行青年路支行	保本	30,000	2014.1.29	2014.4.29	固定收益	340.27	30,000	340.27	是		否	否	自有资金	其他
北京银行红星支行	保本	30,000	2014.1.29	2014.4.25	固定收益	318.08	30,000	318.08	是		否	否	自有资金	其他
建设银行城建支行	保本	50,000	2014.5.6	2014.6.6	固定收益	198.9	50,000	198.9	是		否	否	自有资金	其他
北京银行红星支行	保本	30,000	2014.5.7	2014.8.7	固定收益	338.76	30,000	338.76	是		否	否	自有资金	其他
华夏银行青年	保本	30,000	2014.5.13	2014.8.13	固定收益	317.59	30,000	317.59	是		否	否	自有资金	其他

路支行														
农业银行万寿路支行	保本	2,000	2014.6.6	2014.7.14	固定收益	8.32	2,000	8.32	是		否	否	自有资金	其他
招商银行北京分行	保本	1,000	2014.6.18	2014.8.21	固定收益	9.98	1,000	9.98	是		否	否	自有资金	其他
建设银行城建支行	保本	50,000	2014.8.21	2014.9.22	固定收益	181.92	50,000	181.92	是		否	否	自有资金	其他
华夏银行青年路支行	保本	20,000	2014.8.19	2014.11.19	固定收益	206.68	20,000	206.68	是		否	否	自有资金	其他
北京银行红星支行	保本	20,000	2014.8.22	2014.9.26	固定收益	80.55	20,000	80.55	是		否	否	自有资金	其他
合计	/	313,000	/	/	/	2,405.16	313,000	2,405.16	/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0								
委托理财的情况说明						2013年公司7届24次董事会决议将自有资金投资理财产品额度提高到40亿元，2014年累计发生委托理财31.3亿元，未超出董事会授权额度。								

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

1) 主要控股子公司情况表

单位：万元

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本	2014 年期末总资产	2014 年期末净资产	2014 年净利润
1	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	国风美唐、同馨家园、璞缇公馆、璞缇墅、国风华府、杭州拱墅地块、杭州下城地块等项目	100	300,000.00	2,312,684.16	584,903.50	147,762.50
2	北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发	常青藤项目	100	10,000.00	330,337.57	63,419.68	48,165.74
3	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	房地产开发	回龙观 G 区经适房及地块	51	3,000.00	40,289.10	27,668.33	-1,747.94
4	北京首开荣泰置业有限公司	房地产开发	熙悦山二期项目	100	20,000.00	369,475.89	27,557.25	12,216.53
5	北京首开商业地产有限公司	物业经营	华侨村底商、望京沃尔玛、铂郡商业街、璞缇商业、常青藤商业、首城国际商业等出租	100	54,674.78	155,464.23	59,634.92	1,636.04
6	北京东银燕华有限公司	房地产开发	华侨村二期项目	51	3,000.00	154,361.21	6,388.35	-7,892.28
7	北京首开保利仁泰置业有限公司	房地产开发	大兴旧宫绿隔项目	51	50,000.00	166,300.68	49,900.68	-36.03
8	北京首开万科房地产开发有限公司	房地产开发	通州台湖公园里项目	50	10,000.00	229,873.60	7,916.86	-1,423.11
9	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	房地产开发	国风悦都项目	100	10,000.00	81,622.03	5,124.16	-1,013.45
10	太原首开龙泰置业有限责任公司	房地产开发	太原国风上观项目	85	30,000.00	205,970.05	41,841.95	12,043.16
11	大连中嘉房地产开发有限公司	房地产开发	东港 E15/16/17 地块	60	25,000.00	158,865.51	41,930.66	-290.52
12	大连中美居置业有限公司	房地产开发	东港 H10 地块	95	19,953.60	168,095.18	41,021.94	-2.01
13	沈阳首开盛泰	房地产开	国风润城项目	100	30,000.00	179,212.50	23,777.26	-590.52

	置业有限责任公司	发						
14	沈阳首开京泰置业有限公司	房地产开发	道义区 3#地块	100	5,000.00	34,386.71	4,817.28	-12.58
15	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	房地产开发	国风海岸项目	70	60,000.00	120,160.33	33,760.13	-23,328.25
16	苏州首开嘉泰置业有限公司	房地产开发	悦澜湾项目	100	22,000.00	24,525.27	23,060.82	-590.65
17	苏州首开永泰置业有限公司	房地产开发	班芙春天项目	100	10,000.00	53,480.90	14,071.05	2,625.46
18	苏州首开融泰房地产开发有限公司	房地产开发	苏州首开常青藤项目	75	10,000.00	176,624.27	4,463.09	-1,259.49
19	苏州首开龙泰置业有限公司	房地产开发	吴江太湖一号项目	70	10,000.00	229,136.98	7,437.44	-2,077.92
20	苏州依湖置业有限公司	房地产开发	山湖一号项目	49	5,000.00	308,372.08	3,698.24	-955.29
21	扬州首开衡泰置业有限公司	房地产开发	水晶城、水印西堤项目	100	70,396.58	135,585.64	64,900.32	-8,194.55
22	海门锦源国际俱乐部有限公司	房地产开发	紫郡项目	100	4,134.34	98,113.24	9,063.47	-2,798.40
23	厦门首开翔泰置业有限公司	房地产开发	领翔国际、领翔上郡项目	100	30,000.00	375,626.74	52,034.57	20,869.26
24	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	房地产开发	龙洞堡项目	100	20,000.00	274,143.13	14,550.81	-1,588.06
25	绵阳首开兴泰置业有限公司	房地产开发	仙海项目	100	20,000.00	82,240.63	14,257.10	-2,227.96
26	福州中鼎投资有限公司	房地产开发	保利香槟国际项目	40	10,000.00	417,391.04	71,109.86	67,472.30
27	首开中庚(福州)房地产开发有限公司	房地产开发	香开新城项目	51	30,000.00	443,249.72	19,553.76	-3,959.68
28	海南民生长流油气储运有限公司	房地产开发	长流地块	100	18,100.00	85,565.55	74,617.96	-170.04
29	浙江美都置业有限公司	房地产开发	三墩项目	51	20,000.00	104,387.24	21,849.93	-902.37

2) 主要参股子公司情况表

单位：万元

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本	2014 年期末总资产	2014 年期末净资产	2014 年归母净利润
1	北京首城置业有限公司	房地产开发	首城国际、东坝、汇景湾、南湖一号等项目	50	10,000.00	615,418.25	197,544.63	29,137.28
2	北京朗泰房地产开发有限公司	房地产开发	朝阳东坝 660 等地块开发	50	130,000.00	263,672.37	129,593.50	-358.17
3	北京首开万科置业有限公司	房地产开发	通州台湖 005 等地块开发	50	7,200.00	147,621.63	6,666.68	-490.13

4	北京首开万科和泰置业有限公司	房地产开发	大兴新城核心区地块	50	6,800.00	139,766.31	33,159.65	-739.35
5	国奥投资发展有限公司	房地产开发	北京、重庆、成都、银川、桂林等地国奥村、国惠村等项目, 国家体育馆出租	46	140,000.00	818,587.58	71,858.94	-16,973.69
6	北京保利首开兴泰置业有限公司	房地产开发	熙悦春天项目	49	50,000.00	474,169.28	44,396.26	-3,737.84
7	发展大厦	物业经营	发展大厦办公出租	50	13,053.32	25,281.68	19,296.58	5,233.29
8	北京惠信端泰商业地产有限公司	物业经营	璞缇墅商业、回龙观商业、扬州水街商业等	30	9,000.00	153,000.08	29,999.95	-0.05
9	北京万城永辉置业有限公司	房地产开发	大兴黄村 0801 地块	50	1,200.00	79,939.04	1,963.82	-36.18
10	首开住总房地产开发有限公司	房地产开发	亦庄 X13R2 地块	30	50,000.00	135,176.22	44,905.65	-94.35
11	北京住总首开置业有限公司	房地产开发	亦庄 B01R1-2 地块	50	50,000.00	180,056.60	44,959.94	-40.06
12	北京屹泰房地产开发有限公司	房地产开发	门头沟永定镇地块	50	10,000.00	345,339.60	9,869.59	-130.41
13	天津海景实业有限公司	房地产开发	天津湾项目	50	50,000.00	263,184.45	85,101.38	-1,135.78
14	沈阳首开国盛投资有限公司	房地产开发	沈阳 NBA 场馆建设	49	61,220.00	61,469.64	61,069.64	-59.55

3) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况表

单位: 万元

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本	2014年期末总资产	2014年期末净资产	2014年营业收入	2014年营业利润	2014年净利润
1	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	国风美唐、同馨家园、璞缇公馆、璞缇墅、国风华府、杭州拱墅地块、杭州下城地块等项目	100	300,000.00	2,312,684.16	584,903.50	572,546.60	185,687.35	147,762.50
2	北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发	常青藤项目	100	10,000.00	330,337.57	63,419.68	160,353.96	67,274.04	48,165.74
3	厦门首开翔泰置业有限公司	房地产开发	领翔国际、领翔上郡项目	100	30,000.00	375,626.74	52,034.57	159,737.22	27,869.49	20,869.26
4	福州中鼎投资有限公司	房地产开发	保利香槟国际项目	40	10,000.00	417,391.04	71,109.86	325,118.73	89,953.29	67,472.30

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	计划总投资	项目进度	本年度投入直接开发成本	累计投入直接开发成本
国风美仑	23.78	竣工	1.02	19.46
厦门领翔国际	25.64	竣工	2.12	22.24
熙悦睿府	30.63	在建	3.00	22.33
熙悦山二期	47.15	在建	3.30	21.02
高井2号地(熙悦尚郡)	22.13	在建	1.06	8.44
旧宫 A2-1 地块	21.06	在建	1.46	14.74
璞琨公馆、紫芳园六区配套	40.63	在建	5.21	9.88
大绿地回迁安置	113	在建	13.32	13.76
常青藤	41.83	在建	4.40	39.35
缙香郡(于家务)	39.21	在建	3.92	18.92
孙河 F/G 地块	31.44	在建	1.47	29.52
国风美唐朗观	42.51	在建	4.05	20.77
香溪郡(宋庄)	40.29	在建	3.48	21.09
台湖 010/017、014/015/019 地块(公园里)	51	在建	1.24	16.70
廊坊国风悦都	25.86	在建	1.03	6.70
苏州国风华府	10.8	在建	0.75	10.63
苏州常青藤	21.75	在建	3.50	15.07
苏州山湖一号	34.52	在建	7.09	27.84
苏州太湖一号	21.75	在建	3.47	19.07
扬州水印西堤	22.15	在建	2.56	20.37
扬州 639	24.67	在建	0.81	6.92
海门紫郡	57.3	在建	0.49	7.55
厦门领翔上郡	46.64	在建	2.13	24.60
太原国风上观	71.88	在建	4.90	14.61
沈阳国风润城	18.59	在建	0.98	10.91
绵阳仙海	40	在建	0.55	2.24
贵阳紫郡	54.95	在建	2.64	11.09
葫芦岛国风海岸	73.97	在建	1.68	13.71
福州香槟国际	56.04	在建	3.94	46.17
福州香开新城	36.91	在建	3.26	30.41
大连 E15\E16\E17	23.82	在建	1.39	11.61
杭州石桥地块	20.75	在建	3.77	12.16
杭州三墩 15/16 地块	16.8	在建	3.13	9.91
合计	1,249	/	97.12	579.79

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、政策方面

在宏观环境重改革、调结构、稳增长的大背景下，不动产统一登记等长效机制建设有序推进，将有力地促进住宅市场平稳健康发展。

随着国家新型城镇化规划、京津冀一体化、长江经济带、自贸区和“一带一路”战略的实施启动，以及中央强化托底保障、加大棚户区改造等保障房政策的支持力度，房地产企业将在新的政策背景下面临新的机遇和挑战。

2、行业方面

在市场库存高企、供求关系发生逆转等新形势下，我国房地产市场步入深度调整期，高增长、高盈利时代已经过去，传统住宅开发业务只能从加快周转、成本控制和产品创新等方面挖掘盈利空间。同时，以新房交易为主、以住宅开发为绝对主体的阶段已经或即将过去，以资产管理为核心的商务楼宇的开发运营，以产业、旅游、养生、度假为核心的新型地产开发，以及老龄化趋势下养老服务社区开发，将为我国房地产企业带来新的转型发展空间，多元化经营策略将成为房企规避市场风险的应对之策。

3、商业模式方面

随着房地产与金融的相互渗透与融合，房地产开发的商业模式已经发生改变，资金、资源与专业的合作共赢将成为房地产开发的主流模式。随着互联网思维的渗透，大数据、云计算和移动互联网等新技术已开始有效融入房地产企业日常的运营和服务。

(二) 公司发展战略

1、总体发展战略

审视我国房地产行业当前的发展现状和未来趋势，综合分析公司的自身实力和提升空间，必须依托自身优势，坚持发展壮大“房地产开发及经营管理”这一主业，并围绕产业链横向共生、纵向延伸转型，突出“转型”和“创新”两个战略重点，在转型升级中找到多元动力，在优化创新时打开发展前景，在创新中发展，在发展中深化，全面推出新思维、新招数和新业态，确保发展目标顺利实现。

2、发展思路

(1) 打造新平台

充分发挥集团国企背景，利于与政府协调沟通的优势，以集团公司为主体，进行土地整理、收购、一级开发等前期工作，在完善产权、规划等相关前期手续，并具备开发条件后，把项目注入公司。由此，公司可以用较低的成本获取优质项目资源，同时，利用上市公司的资金优势、运作能力优势进行项目开发，从而实现项目效益最大化，提升公司的盈利能力。

与标杆企业联合，共同打造项目开发平台。通过总结近年来，与万科、保利、中海等标杆企业的合作经验，坚持发挥公司资源整合能力强、品牌效应突出的优势，创新合作方式，引入第三方财务投资人，实现从双方合作向多方合作转变。通过与行业先进企业合作，提升项目运作市场化水平；通过引进财务投资方，扩大资金来源，降低资金压力，以较小的资金撬动更大的开发规模。

与行业龙头联合，共同打造物业经营平台。充分发挥公司自身优势，寻求与商业地产龙头企业合作，立足商业地产开发运营，建立资源平台全方位整合商业地产运营资源，在商业地产开发、商用物业经营两个层面进行运作，打造商业策划、招商运营、资产管理三大业务板块，从而获得资产溢价、经营租金双重收益。

(2) 布局新业态

巩固核心业务优势。通过优化商品房产品结构、加大保障性住房业务规模，实现开发业务稳步发展。继续保持中高档住宅业务的核心地位，其中，高档住宅业务作为公司的利润型产品；中档住宅业务作为公司的规模型产品。在保障房业务方面，重点发展自住型商品房、限价商品房等项目。

提升物业经营效益。与产业链上的各类机构结成核心的战略联盟，建立互补的价值链联盟，提高商业地产业务的整体竞争力。加快商业地产公司的发展速度，不断扩张商业地产业务规模及效益，快速提升资产管理和运营能力，优化资源结构，扩大经营规模，沉淀优质资产，充分享受资产增值，为公司提供融资平台和增长空间，规避单纯开发业务的周期性调整风险。

扩大多元产品规模。充分利用国家对棚改项目的政策和资金支持，加快推进公司现有棚改项目，力争获取京内、京外更大规模的棚改开发项目。

3、保障措施

(1) 深化合作共赢

通过合作，积极向市场化企业全面对标和学习，对标杆企业成熟的做法和成功经验，实行“拿来主义”，快速复制推广。在此基础上，从现象到本质全面学习和反思，深入沟通了解他们对市场的认识和对重大问题的决策方式，领会标杆企业的项目运作思路和经营管理理念，从认识到实践上与市场全线接轨，充分发挥战略合作对经营管理的推动效应和对公司长远发展的引领作用。

(2) 创新激励机制

尝试建立事业合伙人制度，实现公司与项目开发经营管理团队之间共创、共享、共担机制，探索设立股份公司层面的持股计划和项目层面的跟投，通过双重机制保证利益均衡。建立健全市场化的激励机制和用人机制，吸引和留住人才。针对稀缺人才的引进和培养制定特殊管理办法；根据公司市场地位和经济效益，适时调整薪酬策略和薪酬水平，搭建合理的薪酬体系；科学设置考核指标，引导关键性指标的完成，以充分发挥绩效考核对生产经营管理工作的导向和激励作用。

(三) 经营计划

2015 年，公司总体发展思路是：坚持现金安全，加快去化盘活，寻求资本运营，提升项目运作成效；坚持客户导向，巩固根基，把握行业发展规模，谋划转型发展新空间；坚持创新，深化合作，确保“十二五”规划圆满收官及与“十三五”规划的有机衔接，推进公司稳健持续发展。

2015 年公司主要发展目标如下：

1) 公司及控股子公司计划复工面积 707.44 万平方米，新开工约 208.58 万平方米，计划竣工约 211.62 万平方米，具体如下表。

表七、公司 2015 年度主要开发项目生产计划情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	权益 (%)	位置	2015 年复工面积	2015 年新开工面积	2015 年竣工面积
1	首开熙悦山二期	100	房山	38.11	0	8.65
2	首开熙悦睿府	100	房山	9.23	0	9.23
3	高井 2 号地项目	90%	朝阳	18.01	0	0
4	旧宫绿隔项目	51	大兴	9.28	0	0
5	肖村项目	100	丰台	0	20	0
6	首开璞缇公馆	96.88	丰台	17.03	1.71	12.62
7	方庄大绿地	96.88	丰台	25.15	6.28	0
8	紫芳园六区二组团	96.88	丰台	1.49	0	0
9	顺义洼子	96.88	顺义	6.88	0	6.88
10	白盆窑自住房	34	丰台	0	10	0
11	孙河项目（琅榭）	100	朝阳	17.13	0	0
12	于家务项目（缙香郡）	100	通州	39.91	5.87	0
13	首开国风美仑	100	通州	0.41	0	0.41
14	首开常青藤	100	朝阳	4.35	0	0
15	东坝南区（限价房）	100	朝阳	0	7.63	0
16	首开国风美唐二期	100	昌平	23.58	0	16.86
17	回龙观 G 区商业	100	昌平	0	12.9	0
18	首开同馨家园	100	丰台	1.96	0	1.96
19	宋庄项目（香溪郡）	100	通州	28.23	0	10.19

20	台湖 010、017 地块	50	通州	12.58	0	0
21	台湖 014、015、019 地块	50	通州	8.26	0	0
京内重点项目合计				261.59	64.39	66.8
22	廊坊国风悦都	100	安次	24.99	6.87	0
23	沈阳国风润城	95	沈北	22.44	0	1.08
24	大连 E15\E16\E17	60	东港	17.66	0	0
25	太原国风上观	85	龙城大道	31.54	40	22.32
26	葫芦岛国风海岸	70	连山	18.96	2.36	13.84
27	海南长流项目	100	秀英	0	8.85	0
28	苏州国风华府	100	吴中	3.8	0	3.8
29	苏州常青藤	75	吴中	25.98	0	3.15
30	苏州山湖一号	50	吴中	57.09	0	36.41
31	苏州太湖一号	70	吴江	38.36	15.17	0
32	杭州石桥项目	100	下城	15.23	0	0
33	杭州半山项目	100	拱墅	0	7.1	0
34	杭州三墩项目	51	西湖	11.33	0	0
35	扬州水印西堤	100	邗江	9.1	0.35	9.45
36	扬州邗江 639	60	邗江	6.75	5.85	4.71
37	海门紫郡	100	海门港	18.75	0	0
38	厦门领翔上郡	100	翔安	28.68	14.93	0
39	绵阳仙海龙湾	100	仙海	9.75	0	1.77
40	贵阳首开紫郡	90.67	南明	22.54	21.74	10.95
41	福州香槟国际	40	晋安	38.05	20.97	18.22
42	福州香开新城	51	晋安	44.85	0	19.12
京外重点项目合计				445.85	144.19	144.82
公司总计				707.44	208.58	211.62

公司合作项目计划复工面积 186.48 万平米，新开工约 81.77 万平米，计划竣工约 47.20 万平米，具体如下。

表八：公司 2015 年度合作开发项目生产计划情况表

单位：万平米

序号	项目名称	权益 (%)	位置	2015 年复工面积	2015 年新开工面积	2015 年竣工面积
1	熙悦春天	50	大兴	23.38		14.34
2	大兴新城核心区地块	50	大兴	13.79	7.44	
3	黄村 0801 地块（万城天地）	50	大兴		9.48	
4	东坝南区 660 等地块	50	朝阳	6.69	6.01	
5	台湖 005 等地块	50	通州	3.44	7.26	
6	门头沟自住房	50	门头沟	0	18.11	0
7	亦庄 B01R1-2 地块	50	大兴		10.88	

8	亦庄河西 X13 项目	50	大兴	0	10	0
9	首城东坝项目	50	朝阳		12.59	
10	首城汇景湾	50	平谷	34.96		12.89
京内合作项目小计				82.26	81.77	27.23
11	首城南湖壹号	50	天津武清	24.67		
12	天津湾	50	天津海河	79.55		19.97
京外合作项目小计				104.22	0	19.97
公司合作项目合计				186.48	81.77	47.2

2) 2015 年公司全部项目计划销售面积 173.53 万平米, 销售签约额 290.68 亿元, 销售回款 273.20 亿元。其中: 控股子公司项目计划销售面积 144.77 万平米, 销售签约额 239.11 亿元, 销售回款 232.14 亿元; 合作项目计划销售面积 28.76 万平米, 销售签约额 51.57 亿元, 销售回款 41.06 亿元。

3) 继续加大商业地产经营力度, 计划物业出租及酒店经营面积 43 万平米, 经营收入 4.5 亿元。

4) 力争实现 2015 年归属于上市公司股东的净利润较 2014 年增长不低于 20%。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为完成 2015 年度的经营计划和工作目标, 公司资金需求较大, 将通过自有资金、销售资金回款及出租收入、项目合作、金融机构贷款及资本市场融资等途径和方式来解决。

(五) 可能面对的风险

1、房地产市场波动的风险

2014 年, 随着市场预期的变化, 各主要城市的房价增速出现不同程度的回落, 公司开展业务的苏州、杭州、厦门等城市的房价也出现了较大的波动, 楼市成交量也有所萎缩。从长期来看, 中国高速的城市化进程、人口红利以及人民币升值预期, 都使得房地产行业获得更广阔的发展空间, 但如果短期市场持续走低, 楼价持续下降, 成交量继续萎缩, 将影响投资者购买预期, 从而对公司生产经营产生不利影响。

2、市场竞争风险

房地产业正处于向规模化、品牌化、规范化运作的转型, 随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧, 行业重新洗牌在所难免, 公司将面临更加严峻的市场竞争环境。具体来说, 市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升, 同时导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降, 从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

3、跨区域经营风险

公司的业务分布策略是以北京为中心, 向全国主要经济发展区扩张。公司目前在北京、福州、厦门、苏州、扬州、杭州、海门、廊坊、太原、沈阳、大连、烟台、贵阳、绵阳、海口等十余个城市拥有房地产开发与经营项目。由于房地产开发具有地域性强的特征, 各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都相互存在一定的差异, 为了保证项目开发的顺利进行, 公司必须适应当地开发环境, 否则将面临一定的经营风险。

4、偿债风险

公司的资产负债率较高, 公司最近三年的合并资产负债率分别为 80.76%、83.57% 和 83.47%。

最近三年的流动比例分别为 1.73、1.74 和 1.45，速动比率分别为 0.51、0.42 和 0.33。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。

随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此公司将增加部分银行贷款，导致公司的整体负债率较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司短期偿债能力带来较大压力。

5、净资产收益率下降的风险

受土地取得成本上升和商品房销售市场价格波动的影响，公司近三年的销售毛利率分别为 41.62%、36.63%和 34.46%，呈现一定的下降趋势。毛利率下行将对公司的净资产收益率水平产生较大的压力。

6、经营性现金流波动的风险

随着房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。截至报告期末，公司在建拟建项目的规划建筑面积（扣除竣工部分）约 1,488 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的土地储备资金支付压力，加上项目后续开发的资金需求，进一步导致现金流趋紧。

公司最近三年的经营现金流量净额分别为 21.43 亿元、-82.74 亿元和 32.9 亿元。在公司继续扩大土地储备规模的快速发展阶段，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

针对上述风险，公司将继续随着市场变化，积极调整经营策略，针对不同区域市场、不同产品采取差异化的开发策略。加快项目周转、去库存速度，进一步提升公司核心竞争力和可持续发展能力。此外，公司还将继续确保现金流安全。一方面统筹资金管理，科学安排收支计划。继续拓宽融资渠道，优化融资结构，降低信托融资成本，充分利用保障房融资政策。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

2014 年 1 月至 7 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，除企业会计准则第 37 号在 2014 年年度及以后期间的财务报告中使用时外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
根据企业会计准则第 2 号的要求：对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行处理。公司对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。	(1) 可供出售金融资产 (2) 长期股权投资	133,850,142.49 -133,850,142.49

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
根据企业会计准则第 9 号的要求： 对首次执行日存在的离职后福利计划、辞退福利，公司采用追溯调整法处理。	(1) 应付职工薪酬 (2) 长期应付职工薪酬	-6,401,965.78 6,401,965.78
根据企业会计准则第 30 号的要求： 可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益。利润表中其他综合收益项目分别以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的项目与以后会计期间不能重分类进损益的项目分别进行列报。公司对比较财务报表的列报进行了相应调整。	(1) 资本公积 (2) 其他综合收益	-44,474,578.92 44,474,578.92

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

首开股份间接持有国奥投资发展有限公司（以下简称国奥投资）46%股权，按权益法在长期股权投资科目核算。2014 年国奥投资基于谨慎性原则补提以前年度开发项目税金，并调减了期初未分配利润 857,620,005.92 元。根据国奥投资补计税金的开发项目各期结转收入比例，上述补计的土地增值税 857,620,005.92 元中影响 2013 年期初金额为 849,381,781.52 元，影响 2013 年当期金额为 8,238,224.40 元。首开股份按权益比例对该事项的影响进行了追溯调整，其中比较期报表期初未分配利润调减 386,734,142.41 元、期初少数股东权益调减 3,981,477.10 元，投资收益调减 3,789,583.22 元，归属于母公司股东的净利润调减 3,750,966.54 元，少数股东损益调减 38,616.68 元，期末未分配利润调减 390,485,108.95 元、期末少数股东权益调减 4,020,093.78 元。

上述重大会计差错更正的累积影响数：

受影响的项目	2014 年	2013 年
长期股权投资	-394,505,202.73	-394,505,202.73
投资收益	--	-3,789,583.22
归属于母公司股东的净利润	--	-3,750,966.54
少数股东损益	--	-38,616.68
期初未分配利润	-390,485,108.95	-386,734,142.41
期末未分配利润	-390,485,108.95	-390,485,108.95
少数股东权益	-4,020,093.78	-4,020,093.78

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）的要求，公司结合自身发展需要，在保持健康发展的前提下，进一步强化回报股东的意识，健全分红政策相关机制，对《公司章程》部分内容进行了修改，制定了（2015 年-2017 年）股东回报规划。

公司于 2014 年 4 月 17 日召开 2013 年度股东大会审议通过《公司 2013 年度利润分配预案》，公司 2013 年度利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 2,242,012,500 股为基数，向截止 2014 年 5 月 5 日下午上海证券交易所收市后，在中登公司上海分公司登记在册的全体股东每 10 股派发现金红利 1.8 元（含税），共计派发现金红利 403,562,250.00 元（含税），占公司 2013 年度已实现的归属于上市公司股东净利润的 31.31%。该次现金红利已于 2014 年 5 月 12 日实施完毕。

2015 年 4 月 7 日，公司第七届董事会第五十六次会议审议通过《公司 2014 年度利润分配预案》。公司 2014 年度利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日公司 2,242,012,500 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.4 元（含税），共计派发现金红利 538,083,000.00 元，占公司 2014 年度已实现的归属于上市公司股东净利润的 32.66%。

该利润分配预案尚需提交公司年度股东大会审议通过方可实施，公司将在审议本次利润分配预案的股东大会上为投资者提供现场及网络投票方式，为广大投资者特别是中小投资者参与决策提供便利。

(二) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	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(%)
2014 年		2.4		53,808.3	164,776.55	32.66
2013 年		1.8		40,356.23	128,508.77	31.40
2012 年		3.8	5	56,797.65	160,359.23	35.42

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见公司披露的《2014 年度社会责任报告》

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

1、 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
报告期内，有媒体发布题为“首开股份或现光耀式危机：利息支出超净利 2 倍”的报道，该报道通过转载光耀地产因银行房贷收紧，多个楼盘无法交付，面临倒闭的传闻，影射本公司资金压力大，可能出现倒闭问题。公司澄清：公司目前生产经营正常，所有在施项目进展正常，不存在任何项目因资金紧张停工、楼盘无法按期交付的情况；融资渠道顺畅，不存在借款逾期无法偿还的情况，更不存在资金链断裂的风险，总体而言，公司财务状况存在一定的压力，但仍属于合理范畴。	详见公司于 2014 年 5 月 13 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 的关于媒体澄清的公告，公告编号为：临 2014-027。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

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	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (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)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
中信资本 (天津)股权投资合伙企业 (有限合伙)	商业地产 24.5% 股权		28,533.47		1,636.04	否		是	是	0.99	
洋浦强辉投资有限公司	商业地产 24.5% 股权		28,533.47		1,636.04	否		是	是	0.99	
华闻传媒投资	海南长流 100%		71,800.00	-170.04		否		是	是	-0.10	

集团股份有限 公司	股权									
北京城 乡建设 集团有 限责任 公司	苏州依 湖置业 有限公 司1%股 权	218.23		-955.29	否		是	是	-0.58	
美都控 股股份 有限公 司	浙江美 都置业 有限公 司51%股 权	10,205.3	-902.37		否		是	是	-0.55	

四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

五、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

1) 经公司第七届董事会第三十四次会议及 2013 年度股东大会批准，2014 年公司预计日常关联交易的金额不超过 5,280 万元人民币。2014 年度，实际发生额为 4,250.67 万元，未超过董事会及股东大会批准的额度。

关联交易类别	关联人	2014 年预计金额(万元)	2014 年实际发生金额(万元)
向关联人采购商品接受劳务(支付物业管理费)	天鸿集团、首开集团下属物业管理公司等	4,000.00	2,343.03
出售商品、提供劳务	首开集团、方庄物业公司、望京实业公司	180.00	228.22
向关联人出租房产	望京实业公司	0.00	500.00
向关联人承租房产	首开集团	1,100.00	1,179.42
合计		5,280.00	4,250.67

2) 经公司第七届董事会第三十四次会议及 2013 年度股东大会批准，2014 年公司拟向首开集团支付的担保费用总额为不超过 1 亿元。2014 年度，实际支付的担保费总额为 9,700 万元，未超过董事会及股东大会批准的额度。

(二) 关联债权债务往来

1、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金
		发生额	发生额

首开集团	控股股东	1,034,050,000	3,350,000,000
保利首开兴泰	联营公司	189,500,000	819,500,000
首开万科和泰	联营公司	116,000,000	182,000,000
首开万科置业	联营公司	90,000,000	60,000,000
朗泰房地产	联营公司	197,000,000	216,500,000
天津海景	联营公司	580,000,000	500,000,000
北京屹泰	合营公司		25,000,000
北京住总首开	合营公司		200,000,000
北京首开住总	合营公司		200,000,000
首开美驰	合营公司	50,000,000	
美都能源	参股股东		130,000,000
合计		2,256,550,000	5,683,000,000
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)			1,034,050,000
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)			0
关联债权债务形成原因		1) 报告期内,首开集团为支持公司经营,将其取得的部分贷款提供给公司使用;2) 公司以股东借款方式,按照持股比例与合作企业向合作开发项目共同进行投资。	
关联债权债务清偿情况		首开集团提供给公司的部分财务资助到期后,公司予以归还。	
与关联债权债务有关的承诺		首开集团承诺将其取得的部分贷款平价提供给公司使用。	
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司关联债权债务规模较大,增加了应收应付款项余额。公司向合作项目提供股东借款,收取一定的资金占用费,增加了公司收益。	

六、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	苏江聚富	6,000	2013年3月13日	2013年3月13日	2015年2月18日	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
本公司	公司本部	保利首开	12,740	2013年10月	2013年10月18日	2016年9月18日	连带责任	否	否		否	是	联营

		兴泰		月18日	日	日	担保						公司
本公司	公司本部	保利首开兴泰	36,750	2013年11月12日	2013年11月12日	2018年11月11日	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							55,490						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							276,734						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							640,990						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							696,480						
担保总额占公司净资产的比例（%）							47.78						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							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（D）							694,746						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							694,746						

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

（一）上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及下属子公司（不含首开股份）在中国境内（不含中国香港、澳门和台湾地区）将不以任何方式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增商品房开发项目。	长期有效	否	是		
与重大资产重组相关的	解决同业竞争	首开集团	北京宝泰房地产开发有限责任公司原在项目开发中曾承诺为项目所在地建设一座学校，现该学校已于 2013 年四季度实现开工。首开集团承诺北京宝泰房地	2015 年 12 月 31 日	是	是		

承诺			产开发有限责任公司不以任何方式新增房地产开发业务。泰安泰山国际饭店有限公司、北京雁栖舫宾馆公司已于北京市产权交易所挂牌转让，首开集团将于2015年12月31日前处置上述公司股权。					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	原项目处于收尾阶段的海南首开燕海房屋建设开发有限公司，其原开发的“富颐花园小区”项目于2007年9月竣工，但“富颐花园小区”项目尚余部分住宅没有销售完毕，对于海南首开燕海房屋建设开发有限公司，首开集团承诺该公司不再以任何形式新增房地产开发业务。	长期有效	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及首开集团全资、控股子公司不以任何形式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置，在同等条件下，首开股份有优先受让权。	长期有效	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	对于北京新奥集团有限公司，鉴于首开集团目前持股比例已下降到16.67%，并且北京市国资委已同意对北京新奥集团有限公司股权进行调整，将由北京国有资本经营管理中心收购首开集团所持北京新奥集团有限公司全部股权。首开集团承诺，按照国资委要求处置新奥公司股权，不参与新奥公司的经营管理。	长期有效	否	是		
其他承诺	股份限售	首开集团	首开集团自2014年1月27日起一年内，以自身名义择机在二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的2%。并承诺，在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的首开股份的股份。	2015年1月27日	是	是		

八、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

境内会计师事务所报酬	280
境内会计师事务所审计年限	8

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	55

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

无

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、执行新会计准则对合并财务报表的影响

公司执行修订后的《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响。公司执行修订后的《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》的要求，影响主要是可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，将原计入资本公积的金额转入其他综合收益中。公司执行修订后的关于职工薪酬、合并范围、合营安排的企业会计准则及其他等方面均无重要影响。

1、长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益（+/-）	2013年12月31日		
			长期股权投资（+/-）	可供出售金融资产（+/-）	归属于母公司股东权益（+/-）
北京科技园建设（集团）股份有限公司			-108,000,000.00	108,000,000.00	
北京鸿云投资有限公司			-7,992,112.39	7,992,112.39	
北京天鸿房地产有限公司			-15,858,030.10	15,858,030.10	
北京天鸿宝威土地开发有限公司			-1,500,000.00	1,500,000.00	

责任公司					
绵阳洪源澳达旅游投资有限公司			-500,000.00	500,000.00	
合计	/		-133,850,142.49	133,850,142.49	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据《企业会计准则第2号-长期股权投资》中对长期股权投资核算范围的界定，原长期股权投资中包含的我司对其他企业低于20%的投资，将不再长期股权投资中列示，而调整至可供出售金融资产中列示。

2、长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)
合计	/				

长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）的说明

3、职工薪酬准则变动的的影响

单位：元 币种：人民币

2014年1月1日应付职工薪酬 (+/-)	2014年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)

职工薪酬准则变动影响的说明

4、合并范围变动的影响

单位：元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再纳入合并范围的原因	2013年1月1日 归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
合计	-				

合并范围变动影响的说明

5、合营安排分类变动的的影响

单位：元 币种：人民币

被投资主体	2013年1月1日 归属于母公司	2013年12月31日		
		资产总额	负债总额	归属于母公司股东

	股东权益 (+/-)	(+/-)	(+/-)	权益 (+/-)
合计				

合营安排分类变动影响的说明

6、 准则其他变动的影响

根据《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》的要求，所有者权益类应该按照实收资本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润等项目分类。其他综合收益是指企业根据其他会计准则未在当期损益中确认的各项利得和损失。主要包括两类：1、以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；2、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目。对公司的影响主要是可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失。将原计入资本公积的金额转入其他综合收益中。对 2014 年期初数的影响如下表：

	原期初数	调整金额	调整后期初数
资本公积	4,368,846,148.61	-44,474,578.92	4,324,371,569.69
其他综合收益		+44,474,578.92	44,474,578.92

7、 其他

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末近 3 年，公司没有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

报告期内公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	42,588
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	82,555
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京首都开发控股(集团)有限公司	22,420,167	1,142,254,054	50.95%		无		国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	6.37%		无		国有法人
美都能源股份有限公司	-13,598,050	47,076,949	2.10%		质押	40,000,000	境内非国有法人
马兴乔		16,188,800	0.72%		未知		境内自然人
中国银行—华夏回报证券投资基金		12,199,200	0.54%		未知		其他
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金		12,119,815	0.54%		未知		其他

中国建设银行—信达澳银领先增长股票型证券投资基金		11,999,956	0.54%		未知		其他
中国银行股份有限公司—嘉实研究精选股票型证券投资基金		11,485,343	0.51%		未知		其他
深圳市源发实业有限公司		10,242,151	0.46%		未知		其他
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金		10,000,000	0.45%		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,142,254,054	人民币普通股	1,142,254,054				
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	人民币普通股	142,714,290				
美都能源股份有限公司	47,076,949	人民币普通股	47,076,949				
马兴乔	16,188,800	人民币普通股	16,188,800				
中国银行—华夏回报证券投资基金	12,199,200	人民币普通股	12,199,200				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	12,119,815	人民币普通股	12,119,815				
中国建设银行—信达澳银领先增长股票型证券投资基金	11,999,956	人民币普通股	11,999,956				
中国银行股份有限公司—嘉实研究精选股票型证券投资基金	11,485,343	人民币普通股	11,485,343				
深圳市源发实业有限公司	10,242,151	人民币普通股	10,242,151				
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	10,000,000	人民币普通股	10,000,000				

上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 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,也是美都控股的参股股东。除此以外,本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。</p> <p>(2) 报告期内首开集团增加 22,420,167 股,均为二级市场增持所增加的股份。</p>
------------------	---

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 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
组织机构代码	78250454-4
注册资本	133,000
主要经营业务	房地产开发与经营

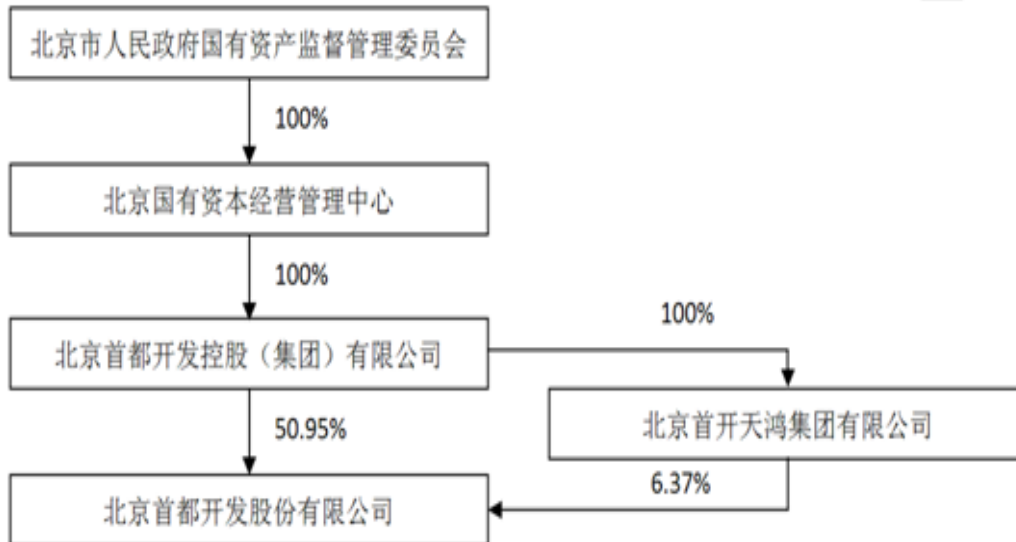
(二) 实际控制人情况

1 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
----	--------------------

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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(注)	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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
刘希模	董事长	男	60	2012年11月22日	2015年4月7日						66.71
潘利群	副董事长	男	52	2012年11月22日	2015年11月21日						66.71
杨文侃	总经理	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日					159.88	
王明	董事	男	60	2012年11月22日	2015年11月21日						53.39
潘文	董事	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日						53.39
阮庆革	董事	男	45	2012年11月22日	2015年11月21日						53.39
王爱明	董事	男	37	2012年11月22日	2014年12月31日						
孙茂竹	独立董事	男	56	2012年11月22日	2015年11月21日					6.5	
王德勇	独立董事	男	41	2012年11月22日	2015年11月21日					6.5	
刘守豹	独立董事	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日					6.5	

梁积江	独立董事	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日					6.5	
胡仕林	监事会主席	男	58	2012年11月22日	2015年11月21日						53.39
秘勇	监事	男	45	2012年11月22日	2015年11月21日						45.35
郭士友	监事	男	57	2012年11月22日	2015年11月21日					49.48	
刘文龙	监事	男	59	2012年11月22日	2015年11月21日					65.72	
杨昕	监事	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日						
潘刚升	副总经理	男	53	2012年11月22日	2015年11月21日					123.36	
赵龙节	副总经理	男	44	2012年11月22日	2015年11月21日					131.04	
刘安	副总经理	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日					122.30	
田萌	副总经理	女	46	2012年11月22日	2015年11月21日					135.25	
胡瑞深	总工程师	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日					129.35	
王宏伟	总经济师	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日					129.34	
邢宝华	财务总监	男	51	2012年11月22日	2015年11月21日					129.45	
王怡	董事会秘书	男	48	2012年11月22日	2015年11月21日	14,449	14,449			123.36	
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449		/	1,324.53	392.34/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
刘希模	2005 年 10 月起，任首开集团党委书记、董事长。2008 年 2 月起，兼任公司党委书记、董事长；2008 年 4 月至 2010 年 3 月，兼任首开集团总经理。2012 年 10 月起，不再兼任公司党委书记。2015 年 4 月 7 日起，不再担任公司董事。
潘利群	2005 年 2 月至 2010 年 4 月，先后任北京城建集团有限责任公司副总经理、北京市经济管理职业学院院长、北京市国资委党校校长。2010 年 4 月至 2010 年 8 月任首开集团党委副书记、董事、总经理，2010 年 8 月起任首开集团党委副书记、副董事长、总经理。2010 年 8 月起，任公司董事，2012 年 10 月起，兼任公司党委书记。2015 年 4 月 7 日起，担任公司董事长。
杨文侃	2005 年至 2008 年 2 月，任首开集团总会计师。2006 年 11 月至 2008 年 2 月，担任首开集团副总经理。2008 年 2 月起，任公司董事、副总经理、财务总监。2010 年 9 月起，不再兼任公司财务总监。2012 年 8 月-11 月，代行公司总经理职责。2012 年 11 月至今，任公司总经理。2014 年 3 月至今，兼任首开集团董事。
王明	2005 年 10 月至 2008 年 4 月，任首开集团副总经理。2008 年 2 月至 2010 年 8 月，任公司副总经理。2010 年 8 月起，任首开集团副总经理。2008 年 2 月起任公司董事。
潘文	2006 年 1 月至 2008 年 3 月，任首开集团总经理助理，2008 年 3 月至 2011 年 9 月，任公司副总经理。2011 年 9 月起，任首开集团副总经理。
阮庆革	2006 年 4 月起，任首开集团资产管理部经理。2008 年 3 月起，任首开集团副总经济师兼资产管理部经理。2011 年 9 月起，任首开集团总经济师。2012 年 11 月起任公司董事。
王爱明	2003 年 1 月至今，历任美都控股公司办公室主任、证券事务代表、董事会秘书、副总裁、董事；2010 年 7 月起，任美都能源公司董事、总裁。
孙茂竹	中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。任国兴地产、兰科高新、洛阳轴研独立董事。
王德勇	2004 年 7 月至 2008 年 12 月任中信证券股份有限公司研究部董事、房地产行业首席分析师。2010 年起，任北京东方兴业投资有限公司董事长。任安徽水利、龙光地产独立董事。
刘守豹	1996 年 12 月起任北京普华律师事务所主任。2010 年 6 月起，任中视传媒股份有限公司独立董事。

梁积江	2003 年至 2004 年，任中央民族大学经管系副教授；2004 年起，任中央民族大学经管学院教授、副院长。
胡仕林	2005 年 10 月至今任北京首都开发控股（集团）有限公司党委常委、纪委书记。2008 年 2 月起，兼任北京首都开发股份有限公司党委副书记，纪委书记，监事会主席。
秘勇	2009 年 3 月至 2010 年 4 月，任北京市国有企业监事会主席助理（挂职）。2010 年 4 月至 2010 年 6 月，负责北京城建集团有限责任公司财务专项工作。2010 年 6 月至今，任北京首都开发控股（集团）有限公司财务总监。2010 年 8 月至今任北京首都开发股份有限公司监事。
郭士友	2008 年 3 月至今任北京首都开发股份有限公司党群工作部副部长。2008 年 6 月至今任北京首都开发股份有限公司职工监事。
刘文龙	2008 年 3 月起任北京首都开发股份有限公司监事室负责人。2011 年 11 月起任北京首都开发股份有限公司纪检监察部部长。2010 年 8 月至今任北京首都开发股份有限公司职工监事。
杨昕	2002 年 10 月至 2010 年 6 月，任财政部驻北京市财政监察专员办事处主任科员、副处长、正处级副处长。2010 年 6 月至今任北京市国有企业监事会专职监事。
潘刚升	曾任北京天鸿集团公司副总经理，北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
赵龙节	曾任北京天鸿集团公司人力资源部经理，北京首都开发控股（集团）有限公司人力资源部经理，现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
刘安	曾任北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长、总经理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
田萌	曾任北京首都开发股份有限公司成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
胡瑞深	曾任北京天鸿集团公司总工程师，北京首都开发控股（集团）有限公司总工程师，现任北京首都开发股份有限公司总工程师。
王宏伟	曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，北京首都开发控股（集团）有限公司总规划师，现任北京首都开发股份有限公司总经济师。
邢宝华	曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，北京首都开发控股（集团）有限公司总规划师，现任北京首都开发股份有限公司总经济师。
王怡	曾任北京天鸿集团公司计划财务部经理，北京首都开发控股（集团）有限公司投行业务部经理，现任北京首都开发股份有限公司董事会秘书。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘希模	首开集团	董事长、法定代表人	2005年10月21日	
潘利群	首开集团	副董事长、总经理	2010年4月1日	
王明	首开集团	副总经理	2010年8月23日	
潘文	首开集团	副总经理	2011年9月5日	
阮庆革	首开集团	总经济师	2011年9月5日	
胡仕林	首开集团	董事	2005年10月21日	
秘勇	首开集团	财务总监	2010年6月1日	
王爱明	美都能源	董事、总裁	2005年7月9日	
潘刚升	美都能源	副董事长	2010年7月12日	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘希模	美国美宝有限公司 (MayBao LIMITED)	董事长		
刘希模	澳大利亚澳宝股份有限公司	董事		
潘利群	国奥投资发展有限公司	董事	2012年12月13日	2015年12月13日
潘利群	北京首城置业有限公司	董事	2012年12月7日	
杨文侃	北京发展大厦有限公司	法定代表人、董事长	2012年12月7日	2015年12月7日
杨文侃	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事		
杨文侃	北京首城置业有限公司	董事	2011年3月9日	
王明	北京集善首开健康科技发展有限公司	董事		
王明	北京城市铁路股份有限公司	董事		
王明	国奥投资发展有限公司	董事		

潘文	首开控股（国际）有限公司	法定代表人、董事长		
阮庆革	北京首开天鸿集团有限公司	法定代表人、董事长		
阮庆革	首开控股（国际）有限公司	董事		
阮庆革	北京宝晟住房股份有限公司	董事		
阮庆革	海南天鸿投资控股有限公司	董事		
阮庆革	海南海景乐园国际有限公司	董事		
阮庆革	澳大利亚澳宝股份有限公司	董事		
阮庆革	澳宝（西澳）股份有限公司	董事		
阮庆革	澳宝（新州）股份有限公司	董事		
阮庆革	北京华德房产有限公司	董事		
胡仕林	国奥投资发展有限公司	董事	2012年12月13日	2015年12月13日
胡仕林	京澳有限公司	监事		
秘勇	首开控股（国际）有限公司	董事		
潘刚升	北京发展大厦有限公司	监事	2011年7月5日	2014年7月5日
潘刚升	北京华德房产有限公司	法定代表人、董事长		
潘刚升	海南天鸿投资控股有限公司	董事长		
潘刚升	海南海景乐园国际有限公司	董事长		
潘刚升	中碧投资有限公司	董事		
潘刚升	中碧国际投资有限公司	董事		
潘刚升	南财有限公司	董事		
潘刚升	荷兰阿姆斯特宝有限责任公司	董事		
刘安	北京世安住房股份有限公司	法定代表人、董事长		
赵龙节	首开集团培训中心	法定代表人		
田萌	北京朗泰房地产开发有限公司	董事		
孙茂竹	中国人民大学商学院	教授、党委副书记		
孙茂竹	中国会计学会管理会计及应用专业委员会	委员		
孙茂竹	甘肃蓝科石化高新装备股份有限公司	独立董事		
孙茂竹	洛阳轴研科技股份有限公司	独立董事		
刘守豹	北京普华律师事务所	主任		
刘守豹	中视传媒股份有限公司	独立董事		

王德勇	北京东方兴业投资有限公司	董事长		
王德勇	安徽水利开发股份有限公司	独立董事		
梁积江	中央民族大学经管学院	教授		

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司高管薪酬由董事会决定，公司不向董事、监事（职工监事除外）单独支付报酬；独立董事津贴标准经公司 2009 年第一次临时股东大会审议后通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据为《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》，该办法已经公司 6 届 9 次董事会审议通过，2012 年 7 月薪酬委员会进行了进一步的修订完善。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见董事、监事、高级管理人员相关情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 1324.52 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王爱明	董事	离任	个人原因
刘希模	董事长	离任	年龄原因

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司关键技术人员保持稳定，核心技术团队及核心管理人员未发生重大变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	130
主要子公司在职员工的数量	863
在职员工的数量合计	1,930
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	665
销售人员	114
技术人员	841
财务人员	116
行政人员	194
合计	1930
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	184
大学本科	690
大学专科	363
中专及以下	693
合计	1930

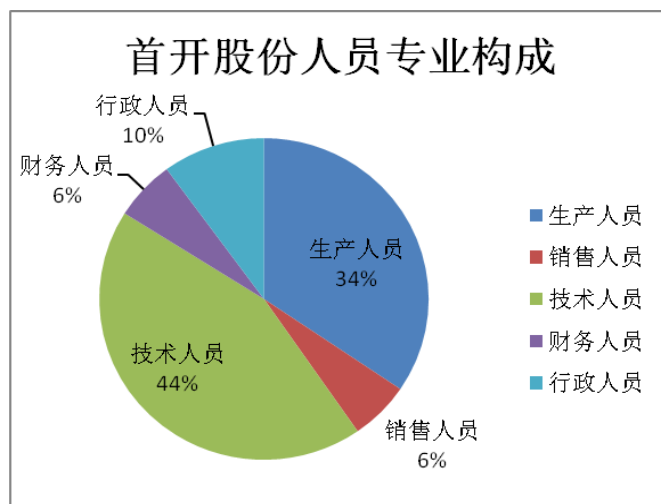
(二) 薪酬政策

为满足公司战略发展和市场竞争的需要，北京首都开发股份有限公司继续构建多元化的薪酬与激励体系。本着有效激励、市场竞争、内部公平、动态调整的原则，进一步完善薪酬管理机制。2014年，公司调整了核心员工层的薪酬管理模式，通过实施年薪制，强化了员工薪酬与岗位价值、公司业绩、个人绩效之间的关系。在理顺岗位体系和岗位编制的基础上，通过与经营业绩相挂钩的薪酬激励模式，体现出薪酬制度的激励作用。

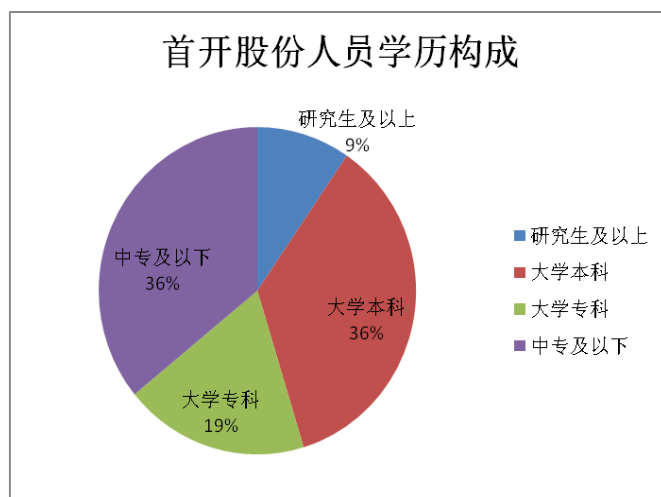
(三) 培训计划

根据2014年教育培训计划，组织实施项目经理、专业技术、职业素养等系列培训工作，培养核心和关键人才，全面提升业务管理能力和竞争水平，为股份公司的发展提供动力。2014年，公司组织实施了第三期“引擎工程”房地产项目经理实战特训班培养计划，强调对项目经理的运营管理能力 and 专业实操能力的系统全面提升，实现了“三年培养一百名能够独当一面的项目实战精英”的人才培养目标。公司还组织开展各类专业技术教育培训工作，全面提升专业技术人员业务能力和加强后备人才队伍的培养。全年累计受训1536人次。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	33.13 万小时
劳务外包支付的报酬总额	787.3 万元

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证券监督管理委员会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，加强信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构建设，规范公司运作，切实维护公司及全体股东的利益。公司股东大会、董事会、监事会、管理层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会，董事会和监事会并能认真履行职责，关联董事能够主动对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。公司治理的实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

一、“三会”及董事会专门委员会情况

（一）关于股东和股东大会

公司能够严格按照中国证监会《上市公司股东大会规范意见》以及本公司《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，并聘请律师见证会议的合法性和合规性，出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效；公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东能和大股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。报告期内公司董事会召集年度股东大会 1 次，临时股东大会 5 次，共审议议题 24 项。根据上交所关于新网络投票系统上线及发布《上市公司股东大会网络投票实施细则（2015 年修订）》的通知。公司对《公司章程》和《公司股东大会议事规则》中关于“关于网络投票”和“中小投资者单独计票”等内容作出了明确规定。

（二）关于董事和董事会

公司董事的任免程序严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定执行，公司董事会会议严格按照《董事会议事规则》的规定召集、召开、表决。报告期内，公司董事会共召开会议 18 次，审议议题 71 项。公司的各位董事能够勤勉尽责，认真出席董事会会议和股东大会，认真审议相关会议议案，正确行使董事的权利、义务、责任，充分发挥了其在经营决策中的重要作用。

董事会下设战略与投资委员会、提名、薪酬与考核委员会及审计委员会。报告期内，召开战略投资委员会会议 1 次，审议议题 1 项。召开审计委员会会议 3 次，审议通过议题 9 项，审议了公司向控股股东支付担保费、控股股东向公司提供财务资助、日常关联交易、定期财务报告，内控自我评价报告等多个议案。

（三）关于监事和监事会

公司监事会成员能够严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，认真出席监事会会议和列席董事会会议，认真履行自己的职责，对公司财务情况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行了监督，对公司的治理结构提出了意见和建议，并发表了独立意见，较好地完成了《公司法》和《公司章程》赋予的职责，维护了公司及股东的合法权益。报告期内，召开监事会 5 次，审议通过议题 9 项

二、2014 年董事会工作重点

报告期内，董事会重点关注公司如下方面。一是重大投融资和项目决策，有力推进了公司股权收购、市场化竞拍、融资活动等重大事项的进展。董事会更加重视与经营层的沟通工作，进一步保证董事的决策知情权和意见表达权得到充分尊重，增强决策效果。公司董事会多次以各种形式听取涉及企业经营活动重大事项的情况汇报，包括房地产市场政策专项研究、全年生产经营任务完成情况、“十二五”规划完成情况、资金及税收筹划、商业地产运作等方面。对与决议事项有关工作的进展情况也都及时通过多种形式向所有董事汇报；二是全力推进发行公司债和非公开发行股票等再融资工作，初步完成申报材料的准备工作，落实证监会要求，调整修改了避免同业竞争的承诺，为公司下一步发展提供支持；三是加强公司市值管理，提升公司资本市场形象。通过与大股东集团公司沟通，多次增持股份公司股票，表现了大股东对公司的信心。另外通过接受媒体采访、请主流媒体进首开，以及与银行大力合作争取上百亿授信等活动，提升了公司市值与投资者的信心，增进了社会对公司的了解；四是强化风险管控，保障稳健持续经营，为公司“十二五”规划目标的完成打下良好基础。

同时，董事会也不断加强自身建设，努力探索进一步提高决策效率，不断强化独立董事职能作用，继续推进公司内部控制规范实施工作的持续优化和深入完善。

三、信息披露及投资者关系工作情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司股票上市规则》等相关规定制定了《信息披露制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事会提案管理细则》等制度，2014年在规定媒体上共披露定期报告4篇、临时公告64篇，准确、真实、完整、及时的披露有关信息，充分履行上市公司信息披露义务，确保所有股东平等地获得信息，正确地做出投资决策，最大限度地保障其合法权益。

2014年，公司持续加强与投资者的沟通。按照上海证券交易所要求，公司参与上证e互动上线运行，利用该网络平台展示公司品牌及企业形象，及时回复投资者提问、澄清不实报道等；除了日常的交流，公司证券部也通过举办机构交流会、组织调研机构到公司项目现场参观等更加直观的方式满足广大投资者的需求，全年接待股东调研或访谈50余次，接待股东、机构投资者和地产专业人士近300人次，以多种方式向投资者传达公司经营管理情况。

四、公司治理专项活动

根据中国证监会《上市公司监管指引第4号-上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55号）和北京证监局《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行工作的通知》（京证监发[2014]35号）文件要求，公司经与控股股东首开集团协商，结合实际情况，经公司7届38次董事会及2014年第三次临时股东大会审议批准，在规定期限内按上述文件规范的要求完成了控股股东避免同业竞争承诺的变更工作，并积极履行相关义务。

随着证券市场的不断完善，沪港通等新兴业务的实施，监管层在加大现金分红比例、切实保护中小投资者的合法权益等方面出台了许多监管规定。根据中国证监会《上市公司章程指引（2014年修订）》（证监会公告[2014]47号）和公司工作实际情况，对公司《章程》中的部分条款作出相应修改。

五、关于内幕知情人登记管理：

公司严格按照中国证监会关于加强内幕信息知情人登记管理的相关规定，制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，在公司发布定期报告及控股股东在二级市场进行股票增持等重大事件之前做好内幕信息的保密管理工作，并对内幕信息知情相关人员进行了登记并报送监管部门备案。公司将进一步按照国资管理部门和监管部门的要求，推进公司生产经营各项重点工作，提高决策效率和质量，推进内控建设深入开展，探索非执行董事、独立董事、专业委员会的有效运行方式，更好发挥独立董事作用。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年年度股东大会	2014 年 4 月 17 日	1、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度财务决算报告》 2、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度董事会工作报告》 3、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度监事会工作报告》 4、审议《北京首都开发股	所有议案均获得通过。	www. sse. com. cn	2014 年 4 月 18 日

		份有限公司 2013 年年度报告及摘要》 5、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度利润分配预案》 6、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度内部控制自我评估报告》 7、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》 8、审议《北京首都开发股份有限公司 2013 年度社会责任报告》 9、审议《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度审计机构的议案》 10、审议《关于北京首都开发股份有限公司 2014 年拟向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的议案》 11、审议《关于北京首都开发股份有限公司预计 2014 年度日常关联交易的议案》			
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 23 日	审议《关于公司为北京首开荣泰置业有限公司向北京国际信托有限公司申请贷款提供担保的议案》	所有议案均获得通过。	www. sse. com. cn	2014 年 1 月 24 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 2 月 19 日	审议《关于公司收购美都控股股份有限公司所持有的浙江美都置业有限公司 51%股权的议案》	所有议案均获得通过。	www. sse. com. cn	2014 年 2 月 20 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 6 月 25 日	1、审议《关于变更控股股东〈避免同业竞争承诺〉的议案》 2、审议《关于公司为苏州首开龙泰置业有限公司拟向建设银行苏州城中支行申请陆亿元人民币房地产开发贷款提供担保的议案》 3、审议《关于公司为苏州首开龙泰置业有限公司拟向中信银行苏州吴中支行申请肆亿元人民币房地产开发贷款提供担保的议案》	所有议案均获得通过。	www. sse. com. cn	2014 年 6 月 26 日
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 11 月 19 日	1、审议《关于变更股东大会授权董事会全权办理公司债发行相关事宜期限的	所有议案均获得通过。	www. sse. com. cn	2014 年 11 月 20 日

		议案》 2、审议《关于提请股东大会继续授权董事会全权办理公司债发行相关事宜的议案》 3、审议《关于变更股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事宜期限的议案》 4、审议《关于提请股东大会继续授权董事会全权办理非公开发行股票相关事宜的议案》 5、审议《关于公司为苏州首开龙泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》			
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 12 月 31 日	1、审议《关于补充审议控股股东首开集团向公司提供借款的议案》 2、审议《关于公司为浙江美都置业有限公司申请贷款提供担保的议案》 3、审议《关于公司为沈阳首开盛泰置业有限责任公司申请贷款提供担保的议案》	所有议案均获得通过。	www.sse.com.cn	2015 年 1 月 1 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
刘希模	否	18	18	0	0	0	否	3
潘利群	否	18	18	0	0	0	否	2
杨文侃	否	18	18	0	0	0	否	6
王明	否	18	18	0	0	0	否	5
潘文	否	18	18	0	0	0	否	6
阮庆革	否	18	18	0	0	0	否	4
王爱明	否	18	1	17	0	0	否	0
孙茂竹	是	18	18	0	0	0	否	2
刘守豹	是	18	17	0	1	0	否	2
王德勇	是	18	18	0	0	0	否	4
梁积江	是	18	17	1	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	0

现场结合通讯方式召开会议次数

17

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、报告期内，公司审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，与会计师事务所协商确定了本年度财务报告审计的总体策略和时间安排，并加强与年审会计师的沟通，初步审计意见形成后，审计委员会再次审阅了公司财务报告，认为公司财务报表真实、准确、完整地反映了公司的整体财务情况和经营成果。

2、报告期内，公司审计委员会审核了公司拟向控股股东首开集团支付担保费的议案，认为费率确定在市场化原则的基础上有一定的下浮，体现了控股股东对上市公司的支持，符合公司和全体股东的利益。对关联方以外的其他股东无不利影响。

3、报告期内，公司审计委员会审核了控股股东首开集团向公司提供财务资助的议案及首开集团向公司提供借款的议案。近年来，为支持公司经营需要，首开集团以自有资金向公司提供了多笔借款支持，其中一部分借款利率标准为中国人民银行规定的金融机构同期贷款基准利率或低于同期贷款基准利率；另一部分借款虽高于同期贷款基准利率，但为首开集团向金融机构申请借款的原利率，首开集团未从中获益。体现了控股股东对公司的支持，符合公司和全体股东的利益。对关联方以外的其他股东无不利影响。

4、报告期内，公司战略与投资委员会审议北京市丰台花乡白盆窑村项目竞买方案，同意公司参与丰台花乡白盆窑村项目竞买活动。2015年1月7日，公司、华润置地、平安不动产三方联合体以86.25亿元竞得北京市丰台区花乡白盆窑居住地块。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

报告期内，公司与控股股东在业务、机构、人员、财务、资产等方面均能够保持独立性，不存在影响公司自主经营的情况。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员的绩效考核建立在公司中长期发展战略目标基础上，根据年度工作计划等确定整体绩效标准，结合高管个人岗位职责及分工确定个人年度绩效目标。公司总经理的绩效考核由董事会下设的提名、薪酬与考核委员会进行，其他高管由提名、薪酬与考核委员会及总经理共同考核。

2015年4月7日，公司提名、薪酬与考核委员会审议了2014年公司高级管理人员述职报告，认为：2014年市场形势十分严峻，公司销售、资金及取得项目的压力都很大，市场竞争激烈。公司的经营班子团结和带领各层级经营团队攻坚克难，取得了很好的经营业绩，各项指标都达到了历史最好水平，对各位高管的履职情况予以肯定，同意其从公司领取的应付报酬并在2014年报中披露。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

详见公司披露的《2014 年度内部控制自我评价报告》。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

详见公司披露的《2014 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

经公司六届十八次董事会审议通过，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对于在年报信息披露工作中有关人员因未正确履行职责造成年报信息出现重大差错的，将按照制度严格追究责任。

公司在报告期内严格按照《年报工作制度》做好年报披露工作，未发生年报信息重大差错情况。

第十节 财务报告

一、 审计报告

审计报告

致同审字（2015）第 110ZA0689 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是首开股份管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，首开股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开股份 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 奚大伟

中国注册会计师 郭丽娟

中国·北京

二〇一五年四月七日

二、 财务报表

合并资产负债表
2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		11,637,064,836.20	13,104,539,857.89
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		282,870,783.95	631,517,089.54
预付款项		43,265,175.35	466,390,689.77
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		500,811,228.79	430,098,428.79
其他应收款		6,320,176,174.53	3,705,152,244.63
买入返售金融资产			
存货		68,077,732,494.12	63,980,613,518.44
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		2,718,208.12	1,344,217.90
其他流动资产		1,714,693,098.10	1,729,201,262.09
流动资产合计		88,579,331,999.16	84,048,857,309.05
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		260,921,781.30	244,634,929.05
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,693,130,932.68	3,140,375,445.25
投资性房地产		1,910,225,147.39	1,393,613,815.37
固定资产		839,713,594.36	886,346,394.24
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		10,311,858.09	11,384,865.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		106,657,723.08	70,433,301.90
递延所得税资产		2,196,860,039.69	1,909,662,635.66
其他非流动资产		16,731,513.10	17,283,837.81

非流动资产合计		9,034,552,589.69	7,673,735,225.11
资产总计		97,613,884,588.85	91,722,592,534.16
流动负债:			
短期借款		2,695,400,000.00	2,881,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,993,019,871.22	2,966,081,218.00
预收款项		18,797,618,864.80	20,097,009,081.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		149,652,801.37	187,996,745.68
应交税费		1,170,664,554.56	912,201,331.74
应付利息		5,517,480.50	5,776,410.47
应付股利		32,492,452.14	44,616,251.23
其他应付款		8,000,575,628.87	5,786,048,784.96
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		19,953,400,000.00	10,170,324,500.00
其他流动负债		5,420,145,493.70	5,205,905,709.82
流动负债合计		61,218,487,147.16	48,257,360,033.27
非流动负债:			
长期借款		18,257,700,000.00	26,419,540,000.00
应付债券		1,950,585,300.00	1,925,487,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		4,314,069.40	6,401,965.78
专项应付款			
预计负债			
递延收益		232,035.90	339,648.42
递延所得税负债		51,471,005.80	44,946,264.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,264,302,411.10	28,396,714,878.84
负债合计		81,482,789,558.26	76,654,074,912.11
所有者权益			
股本		2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		4,052,069,686.31	4,324,371,569.69

减：库存股			
其他综合收益		75,599,327.40	44,474,578.92
专项储备			
盈余公积		1,315,879,155.33	1,192,161,230.77
一般风险准备			
未分配利润		6,891,216,833.69	5,761,930,124.82
归属于母公司所有者权益合计		14,576,777,502.73	13,564,950,004.20
少数股东权益		1,554,317,527.86	1,503,567,617.85
所有者权益合计		16,131,095,030.59	15,068,517,622.05
负债和所有者权益总计		97,613,884,588.85	91,722,592,534.16

法定代表人：潘利群

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

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		4,028,984,553.38	7,205,954,183.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		5,285,557.82	7,106,843.83
预付款项		478,810.00	69,996.00
应收利息			
应收股利		154,909,603.53	129,409,603.53
其他应收款		29,440,415,028.02	24,673,939,504.39
存货		12,447,842,125.71	12,269,288,285.81
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		193,751,256.69	277,754,606.34
流动资产合计		46,271,666,935.15	44,563,523,022.96
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		14,235,871,966.67	12,270,761,619.70
投资性房地产		84,870,086.35	87,255,194.15
固定资产		5,837,197.63	5,697,319.48
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		5,450,930.00	6,273,577.50

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		16,019,842.14	16,470,048.50
非流动资产合计		14,349,550,022.79	12,387,957,759.33
资产总计		60,621,216,957.94	56,951,480,782.29
流动负债：			
短期借款		2,695,400,000.00	2,681,400,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		869,213,255.66	175,032,625.63
预收款项		1,947,525,266.65	3,202,481,299.55
应付职工薪酬		39,549,103.81	41,894,424.75
应交税费		62,326,322.58	22,411,852.89
应付利息			
应付股利		4,763,769.05	4,763,769.05
其他应付款		10,558,025,195.92	10,551,884,493.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		15,658,000,000.00	6,757,684,500.00
其他流动负债		37,633,998.34	79,863,066.51
流动负债合计		31,872,436,912.01	23,517,416,031.98
非流动负债：			
长期借款		12,944,000,000.00	18,488,000,000.00
应付债券		1,950,585,300.00	1,925,487,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,894,585,300.00	20,413,487,000.00
负债合计		46,767,022,212.01	43,930,903,031.98
所有者权益：			
股本		2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,145,785,130.67	6,145,785,130.67
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		779,978,346.10	656,260,421.54

未分配利润		4,686,418,769.16	3,976,519,698.10
所有者权益合计		13,854,194,745.93	13,020,577,750.31
负债和所有者权益总计		60,621,216,957.94	56,951,480,782.29

法定代表人：潘利群

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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		20,850,502,943.60	13,501,339,699.10
其中：营业收入		20,850,502,943.60	13,501,339,699.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		18,084,239,550.44	11,984,889,221.40
其中：营业成本		13,647,202,199.85	8,536,211,137.98
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		2,441,500,569.77	1,781,324,937.77
销售费用		558,544,245.93	435,992,403.03
管理费用		601,963,752.21	639,478,120.48
财务费用		581,473,173.81	578,062,500.38
资产减值损失		253,555,608.87	13,820,121.76
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）		89,572,563.03	275,577,119.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,656,294.87	198,598,253.01
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,855,835,956.19	1,792,027,596.93
加：营业外收入		54,835,744.80	117,712,717.97
其中：非流动资产处置利得		142,072.29	109,045.71
减：营业外支出		18,592,133.26	3,953,109.88
其中：非流动资产处置损失		108,643.89	301,875.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,892,079,567.73	1,905,787,205.02
减：所得税费用		910,421,707.75	491,721,898.25
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,981,657,859.98	1,414,065,306.77
归属于母公司所有者的净利润		1,647,765,531.37	1,285,087,698.43

少数股东损益		333,892,328.61	128,977,608.34
六、其他综合收益的税后净额		19,574,223.48	-31,633,129.39
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		31,124,748.48	-23,551,646.93
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		31,124,748.48	-23,551,646.93
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		31,124,748.48	-23,551,646.93
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-11,550,525.00	-8,081,482.46
七、综合收益总额		2,001,232,083.46	1,382,432,177.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,678,890,279.85	1,261,536,051.50
归属于少数股东的综合收益总额		322,341,803.61	120,896,125.88
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.7349	0.5732
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：潘利群

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
2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		4,137,524,585.89	2,068,577,018.37
减：营业成本		3,648,702,310.44	1,764,781,103.73
营业税金及附加		331,660,834.49	135,407,905.25
销售费用		76,840,054.27	48,322,941.75
管理费用		110,149,293.45	94,397,901.71
财务费用		264,928,769.20	383,494,342.87
资产减值损失		2,048,172.03	3,906,855.45
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填		1,533,058,951.24	1,778,716,220.74

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-132,541,048.76	31,684,427.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,236,254,103.25	1,416,982,188.35
加：营业外收入		1,878,477.48	663,685.42
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		953,335.11	8.81
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,237,179,245.62	1,417,645,864.96
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,237,179,245.62	1,417,645,864.96
五、其他综合收益的税后净额		1,237,179,245.62	1,417,645,864.96
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		1,237,179,245.62	1,417,645,864.96
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,237,179,245.62	1,417,645,864.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：潘利群

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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,958,237,023.78	19,582,472,978.63

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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		1,897,103.94	390,131.30
收到其他与经营活动有关的现金		7,480,473,024.97	7,524,294,411.43
经营活动现金流入小计		27,440,607,152.69	27,107,157,521.36
购买商品、接受劳务支付的现金		14,409,247,127.75	20,019,251,532.26
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		470,257,167.96	396,922,900.44
支付的各项税费		2,788,081,911.55	2,800,846,130.02
支付其他与经营活动有关的现金		6,482,816,780.11	12,163,984,604.23
经营活动现金流出小计		24,150,402,987.37	35,381,005,166.95
经营活动产生的现金流量净额		3,290,204,165.32	-8,273,847,645.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,171,686,784.33	1,012,885,114.72
取得投资收益收到的现金		117,874,212.47	39,276,465.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		246,063.26	342,741.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,289,807,060.06	1,052,504,321.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,290,594.05	53,684,478.50
投资支付的现金		4,467,069,141.00	880,099,914.01
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		507,198,285.60	539,268,079.70
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,100,558,020.65	1,473,052,472.21
投资活动产生的现金流量净额		-1,810,750,960.59	-420,548,150.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			370,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			370,500,000.00
取得借款收到的现金		20,483,400,000.00	26,093,020,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		324,757,000.00	85,451,926.87
筹资活动现金流入小计		20,808,157,000.00	26,548,971,926.87
偿还债务支付的现金		19,081,480,000.00	15,879,147,809.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,058,602,940.13	3,381,867,405.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		90,523,799.09	270,511,954.15
支付其他与筹资活动有关的现金		546,486,093.27	214,032,483.79
筹资活动现金流出小计		23,686,569,033.40	19,475,047,697.96
筹资活动产生的现金流量净额		-2,878,412,033.40	7,073,924,228.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,428.06	-72,505.59
五、现金及现金等价物净增加额		-1,398,953,400.61	-1,620,544,072.91
加：期初现金及现金等价物余额		12,581,943,029.41	14,202,487,102.32
六、期末现金及现金等价物余额		11,182,989,628.80	12,581,943,029.41

法定代表人：潘利群

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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,868,664,118.90	3,202,099,391.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,200,691,843.88	37,272,792,680.57
经营活动现金流入小计		28,069,355,962.78	40,474,892,071.66
购买商品、接受劳务支付的现金		4,356,376,942.22	6,313,759,373.44
支付给职工以及为职工支付的现金		99,690,871.53	63,141,009.20
支付的各项税费		233,723,787.38	292,529,969.85
支付其他与经营活动有关的现金		24,598,717,705.55	42,926,073,972.26
经营活动现金流出小计		29,288,509,306.68	49,595,504,324.75
经营活动产生的现金流量净额		-1,219,153,343.90	-9,120,612,253.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,130,000,000.00	955,324,879.85
取得投资收益收到的现金		45,754,170.64	14,177,744.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,175,754,170.64	969,502,624.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,422,604.00	176,854.00
投资支付的现金		4,428,851,707.00	1,259,599,914.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		654,000,000.00	539,559,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,084,274,311.00	1,799,335,968.01
投资活动产生的现金流量净额		-1,908,520,140.36	-829,833,343.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		15,680,400,000.00	20,700,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			65,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,680,400,000.00	20,765,400,000.00
偿还债务支付的现金		12,343,400,000.00	9,551,442,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,153,511,245.42	2,291,383,077.07
支付其他与筹资活动有关的现金		232,784,900.00	157,791,501.77
筹资活动现金流出小计		15,729,696,145.42	12,000,616,578.84
筹资活动产生的现金流量净额		-49,296,145.42	8,764,783,421.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-3,176,969,629.68	-1,185,662,175.10
加：期初现金及现金等价物余额		7,205,954,183.06	8,391,616,358.16
六、期末现金及现金等价物余额		4,028,984,553.38	7,205,954,183.06

法定代表人：潘利群

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
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	2,242,012,500.00				4,324,371,569.69		44,474,578.92		1,192,161,230.77		5,761,930,124.82	1,503,567,617.85	15,068,517,622.05
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,242,012,500.00				4,324,371,569.69		44,474,578.92		1,192,161,230.77		5,761,930,124.82	1,503,567,617.85	15,068,517,622.05
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-272,301,883.38		31,124,748.48		123,717,924.56		1,129,286,708.87	50,749,910.01	1,062,577,408.54
(一) 综合收益总额							31,124,748.48				1,647,765,531.37	322,341,803.61	2,001,232,083.46
(二) 所有者投入和减少资本					-272,239,778.31							-189,125,677.62	-461,365,455.93
1. 股东投入的普通股												111,486,251.07	111,486,251.07
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-272,239,778.31							-300,611,928.69	-572,851,707.00
(三) 利润分配									123,717,924.56		-527,280,174.56	-85,400,000.00	-488,962,250.00
1. 提取盈余公积									123,717,924.56		-123,717,924.56		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-403,562,250.00	-85,400,000.00	-488,962,250.00
4. 其他													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-62,105.07						8,801,352.06	2,933,784.02	11,673,031.01
四、本期期末余额	2,242,012,500.00				4,052,069,686.31	75,599,327.40		1,315,879,155.33		6,891,216,833.69	1,554,317,527.86	16,131,095,030.59	

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	1,494,675,000.00				5,149,747,613.79			1,050,396,644.27		5,364,063,155.30	889,840,667.18	13,948,723,080.54
加：会计政策变更					-67,224,919.43		67,224,919.43					-
前期差错更正										-386,734,142.41	-3,981,477.10	-390,715,619.51
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,494,675,000.00				5,082,522,694.36		67,224,919.43	1,050,396,644.27		4,977,329,012.89	885,859,190.08	13,558,007,461.03
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	747,337,500.00				-758,151,124.67		-22,750,340.51	141,764,586.50		784,601,111.93	617,708,427.77	1,510,510,161.02
(一) 综合收益总额							-23,551,646.93			1,285,087,698.43	120,896,125.88	1,382,432,177.38
(二) 所有者投入和减少资本					-10,813,624.67		801,306.42				370,500,000.00	360,487,681.75

1. 股东投入的普通股				-801,306.42		801,306.42					370,500,000.00	370,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-10,012,318.25								-10,012,318.25
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积									141,764,586.50	-500,486,586.50	-37,675,000.00	-396,397,000.00
2. 提取一般风险准备									141,764,586.50	-141,764,586.50		
3. 对所有者(或股东)的分配										-358,722,000.00	-37,675,000.00	-396,397,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	747,337,500.00			-747,337,500.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	747,337,500.00			-747,337,500.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他											163,987,301.89	163,987,301.89
四、本期期末余额	2,242,012,500.00			4,324,371,569.69		44,474,578.92	1,192,161,230.77	5,761,930,124.82	1,503,567,617.85		15,068,517,622.05	

法定代表人：潘利群

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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,242,012,500.00				6,145,785,130.67				656,260,421.54	3,976,519,698.10	13,020,577,750.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											

其他											
二、本年期初余额	2,242,012,500.00				6,145,785,130.67				656,260,421.54	3,976,519,698.10	13,020,577,750.31
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									123,717,924.56	709,899,071.06	833,616,995.62
(一) 综合收益总额										1,237,179,245.62	1,237,179,245.62
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									123,717,924.56	-527,280,174.56	-403,562,250.00
1. 提取盈余公积									123,717,924.56	-123,717,924.56	
2. 对所有者(或股东)的分配										-403,562,250.00	-403,562,250.00
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,242,012,500.00				6,145,785,130.67				779,978,346.10	4,686,418,769.16	13,854,194,745.93

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,494,675,000.00				6,893,122,630.67				514,495,835.04	3,059,360,419.64	11,961,653,885.35

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,494,675,000.00			6,893,122,630.67			514,495,835.04	3,059,360,419.64	11,961,653,885.35	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	747,337,500.00			-747,337,500.00			141,764,586.50	917,159,278.46	1,058,923,864.96	
(一) 综合收益总额								1,417,645,864.96	1,417,645,864.96	
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配							141,764,586.50	-500,486,586.50	-358,722,000.00	
1. 提取盈余公积							141,764,586.50	-141,764,586.50		
2. 对所有者(或股东)的分配								-358,722,000.00	-358,722,000.00	
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	747,337,500.00			-747,337,500.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	747,337,500.00			-747,337,500.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,242,012,500.00			6,145,785,130.67			656,260,421.54	3,976,519,698.10	13,020,577,750.31	

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

三、 公司基本情况

(1). 公司概况

北京首都开发股份有限公司（以下简称公司或本公司），曾用名北京天鸿宝业房地产股份有限公司，成立于 1993 年 12 月 29 日，是经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文件和京体改委字（1993）第 152 号文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为 6,825 万股，出资方式全部为现金出资。

1996 年 12 月 24 日，经北京市人民政府办公厅京政办函（1996）145 号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于 1996 年 12 月 31 日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。

2001 年 1 月 15 日，本公司在上交所上网定价发行 4,000 万 A 股股票，2001 年 3 月 12 日在上海交易所挂牌上市。

2002 年 4 月 25 日，根据公司 2001 年度股东大会审议通过的《股份公司 2001 年度利润分配预案》，以 10,825 万股为基数，每 10 股送 6 股股票股利，每股面值 1 元，共分配 6,495 万元。

2006 年 1 月 19 日，根据公司股东大会通过的公司股权分置改革方案，公司流通股股东每 10 股获得股票 3 股。

2006 年 6 月 14 日，根据公司 2005 年度股东大会审议通过的《股份公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以 17,320 万股为基数，每 10 股转增 5 股，每股面值 1 元，共分配 8,660 万元。

根据公司 2007 年第二次临时股东大会决议，并经过 2007 年 12 月 27 日中国证券监督管理委员会下发的证监公司字[2007]229 号《关于核准北京天鸿宝业房地产股份有限公司向北京首都开发控股（集团）有限公司发行新股购买资产的批复》批准，公司向实际控制人北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称 首开集团）非公开发行股票 55,000 万股购买其持有的 16 家下属股权，发行后的股本总额为 80,980 万股，变更后的注册资本为人民币 80,980 万元，业经北京京都会计师事务所有限公司京都验字(2007)第 075 号验资报告予以验证，并于 2007 年 12 月 29 日办理了企业法人营业执照变更手续。

2008 年 4 月 11 日，本公司名称由北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股份有限公司。

根据公司 2008 年第三次临时股东大会决议，并经过 2009 年 5 月 31 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2009]450 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票 33,995 万股，发行后的股本总额为 114,975 万股，变更后的注册资本为人民币 114,975 万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司北京京都天华验字(2009)第 032 号验资报告予以验证，并于 2009 年 9 月 10 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司 2010 年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以 114,975.00 万股为基数，每 10 股转增 3 股，变更后的注册资本为人民币 149,467.50 万元，业经京都天华会计师事务所有限公司出具的京都天华验字(2011)第 0073 号报告验资报告予以验证，并于 2011 年 5 月 30 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司 2012 年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以 149,467.50 万股为基数，每 10 股转增 5 股，变更后的注册资本为人民币 224,201.25 万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同验字(2013)第 110ZC0143 号验资报告予以验证，并于 2013 年 10 月 9 日办理了企业法人营业执照变更手续。

公司企业法人营业执照注册号：110000005020731。

公司注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层。

本公司及子公司主要经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第五十六次次会议于 2015 年 4 月 7 日批准。

(2). 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围包括本公司及 35 家二级子公司、14 家三级子公司，子公司详情如下：

序号	二级子公司名称	公司简称
1	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	天鸿嘉诚
2	北京首开天成房地产开发有限公司	首开天成
3	北京城市开发集团有限责任公司	城开集团
4	烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台天鸿
5	北京首开立信置业股份有限公司	首开立信
6	三亚天鸿度假村	三亚度假村
7	北京宝辰饭店有限公司	宝辰饭店
8	北京燕华置业有限公司	燕华置业
9	北京首开商业地产有限公司	商业地产
10	北京联宝房地产有限公司	联宝房地产
11	苏州首开嘉泰置业有限公司	苏州嘉泰
12	苏州首开永泰置业有限公司	苏州永泰
13	扬州首开衡泰置业有限公司	扬州衡泰
14	太原首开龙泰置业有限责任公司	太原龙泰
15	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	沈阳盛泰
16	厦门首开翔泰置业有限公司	厦门翔泰
17	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵阳龙泰
18	绵阳首开兴泰置业有限公司	绵阳兴泰
19	北京首开荣泰置业有限公司	北京荣泰
20	首开中庚（福州）房地产开发有限公司	福州中庚
21	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	廊坊志泰
22	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	葫芦岛宏泰
23	福州中鼎投资有限公司	福州中鼎
24	海门锦源国际俱乐部有限公司	海门锦源

25	苏州首开融泰置业有限公司	苏州融泰
26	沈阳首开京泰置业有限公司	沈阳京泰
27	苏州首开龙泰置业有限公司	苏州龙泰
28	北京首开万科房地产开发有限公司	北京首开万科
29	苏州依湖置业有限公司	苏州依湖
30	北京首开保利仁泰置业有限公司	首开保利仁泰
31	大连中嘉房地产开发有限公司	大连中嘉
32	大连中美居置业有限公司	大连中美居
33	海南民生长流油气储运有限公司	海南长流
34	浙江美都置业有限公司	浙江美都
35	北京东银燕华置业有限公司	东银燕华

序号	三级子公司名称	公司简称
1	北京首开亿信置业股份有限公司	首开亿信
2	北京首开仁信置业有限公司	首开仁信
3	武汉强华房地产开发有限公司	武汉强华
4	深圳市祈年实业发展有限公司	深圳祈年
5	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	首开晟馨
6	苏州首开兴元置业有限公司	苏州兴元
7	北京中顺德房地产开发有限公司	中顺德
8	扬州首开正兴城市开发投资有限公司	扬州正兴
9	苏州太湖宝京旅游房地产发展有限公司	苏州宝京
10	杭州首开旭泰房地产开发有限公司	杭州旭泰
11	杭州首开龙泰房地产开发有限公司	杭州龙泰
12	北京颐安鑫鼎科技企业孵化器有限公司	颐安鑫鼎
13	海门源泰置业有限公司	海门源泰
14	北京首开惠信物业管理有限公司	惠信物业

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目

下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

10. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、12）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具指远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

(6) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，也单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 4,000 万元（含 4,000 万元）以上的应收非本公司合并范围内关联方的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账

	准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。
--	--------------------------------------

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	以信用风险为依据，不计提坏账准备
押金、保证金、备用金组合	以款项性质为依据，不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	0	0
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
关联方组合	0	0
押金、保证金、备用金组合	0	0

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项、备用金等
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

12. 存货**(1) 存货的分类**

本公司存货主要包括在建项目开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、原材料、库存商品等。

(2) 存货的计价方法

本公司存货按实际成本进行初始计量。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

13. 划分为持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；本公司已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的高誉等。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量，并列报为“划分为持有待售的资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“划分为持有待售的负债”。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ② 决定不再出售之日的再收回金额。

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。

(3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按

《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、14。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注五、20。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产的有关规定计提折旧或摊销。

投资性房地产计提资产减值方法见附注三、20。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16. 固定资产

(1). 确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50 年	3-10	1.80-4.85
机器设备	年限平均法	10 年	3-10	9.00-9.70
运输设备	年限平均法	5-6 年	3-10	15.00-19.40
其他设备	年限平均法	5-10 年	3-10	9.00-19.40

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

17. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、20。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、20。

20. 长期资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22. 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目

(1). 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

本公司设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划，员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司无设定受益计划。

(3). 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

23. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

24. 收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。

(2) 提供劳务

对提供劳务交易的结果能可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，确认收入。

25. 政府补助

(1). 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

(2). 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

27. 租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1). 经营租赁的会计处理方法

本公司作为出租人，经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

本公司作为承租人，经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

本公司作为出租人，融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

本公司作为承租人，融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

28. 其他重要的会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

2014 年 1 月至 7 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》（简称 企业会计准则第 39 号）、《企业会计准则第 40 号——合营安排》（简称 企业会计准则第 40 号）和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》（简称 企业会计准则第 41 号），修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（简称 企业会计准则第 2 号）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（简称 企业会计准则第 9 号）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（简称 企业会计准则第 30 号）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（简称 企业会计准则第 33 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（简称 企业会计准则第 37 号），除企业会计准则第 37 号在 2014 年年度及以后期间的财务报告中使用时，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

除下列事项外，其他因会计政策变更导致的影响不重大。

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据企业会计准则第 2 号的要求： 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行处理。本公司对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。		可供出售金融资产： 133,850,142.49 元 长期股权投资： -133,850,142.49
根据企业会计准则第 9 号的要求： 对首次执行日存在的离职后福利计划、辞退福利，采用追溯调整法处理。		应付职工薪酬： -6,401,965.78 元 长期应付职工薪酬： 6,401,965.78 元
根据企业会计准则第 30 号的要求： 可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益。利润表中其他综合收益项目分别以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的项目与以后会计期间不能重分类进损益的项目分别进行列报。本公司对比较财务报表的列报进行了相应调整。		资本公积： -44,474,578.92 元 其他综合收益： 44,474,578.92 元

上述会计政策的累积影响数如下：

受影响的项目	本期	上期
期初净资产	--	--
净利润	--	--
资本公积	-75,599,327.40	-44,474,578.92
其他综合收益	75,599,327.40	44,474,578.92
期末净资产	--	--

六、 税项

(1). 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
企业所得税	应纳税所得额	25

土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率
-------	-------	---------------

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	827,941.87	1,008,982.44
银行存款	11,622,169,954.60	13,069,179,947.24
其他货币资金	14,066,939.73	34,350,928.21
合计	11,637,064,836.20	13,104,539,857.89
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期末，本公司存在质押、冻结的贷款质押金、贷款保证金和项目资本金 454,075,207.40 元。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	295,081,397.63	98.67	12,210,613.68	4.14	282,870,783.95	642,551,074.59	100	11,033,985.05	1.72	631,517,089.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,985,105.00	1.33	3,985,105.00	100						
合计	299,066,502.63	/	16,195,718.68	/	282,870,783.95	642,551,074.59	/	11,033,985.05	/	631,517,089.54

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	235,552,246.05		
1 年以内小计	235,552,246.05		
1 至 2 年	43,060,905.27	4,306,090.53	10.00
2 至 3 年	1,648,000.00	494,400.00	30.00
3 年以上	14,820,246.31	7,410,123.15	50.00
3 至 4 年			

4 至 5 年			
5 年以上			
合计	295,081,397.63	12,210,613.68	

续:

账龄	期初金额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项	618,160,816.09		
1 年以内小计	618,160,816.09		
1 至 2 年	1,648,000.00	164,800.00	10.00
2 至 3 年	2,509,721.00	752,916.30	30.00
3 年以上	20,232,537.50	10,116,268.75	50.00
合计	642,551,074.59	11,033,985.05	

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京市保障性住房建设投资中心	83,887,632.00	28.05	--
裕泽房地产	70,000,000.00	23.41	--
北京市土地整理储备中心昌平区分中心	27,604,400.00	9.23	2,760,440.00
国土储备海淀分中心	15,000,000.00	5.01	--
北京车来啦电动车商城有限公司	7,443,876.00	2.49	3,721,938.00
合计	203,935,908.00	68.19	6,482,378.00

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	22,092,152.19	51.07	445,248,739.77	95.47
1 至 2 年	221,073.16	0.51	861,950.00	0.18
2 至 3 年	861,950.00	1.99		
3 年以上	20,090,000.00	46.43	20,280,000.00	4.35
合计	43,265,175.35	100.00	466,390,689.77	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
烟台市国土资源局	20,000,000.00	46.23
北京天鸿宝威土地开发有限责任公司	9,314,105.01	21.53
北京建工四建工程建设有限公司	4,306,992.31	9.95
北京百键开发建设有限公司	3,000,000.00	6.93
中国中铁航空港建设集团有限公司	2,630,266.89	6.08
合计	39,251,364.21	90.72

4、 应收股利

(1). 应收股利

单位:元 币种:人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司(以下简称国奥投资)	430,098,428.79	430,098,428.79
北京首城置业有限公司(以下简称首城置业)	70,000,000.00	--
北京方庄物业管理有限责任公司(以下简称方庄物业)	712,800.00	--
合计	500,811,228.79	430,098,428.79

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利:

单位:元 币种:人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资	430,098,428.79		尚未支付	否
合计	430,098,428.79	/	/	/

5、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,648,531,891.13	72.03	57,825,299.19	1.24	4,590,706,591.94	207,825,299.19	5.43	57,825,299.19	27.82	150,000,000.00

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,774,783,743.28	27.50	45,314,160.69	2.55	1,729,469,582.59	3,587,262,066.09	93.79	32,109,821.46	0.90	3,555,152,244.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	29,903,257.68	0.47	29,903,257.68	100.00		29,903,257.68	0.78	29,903,257.68	100.00	
合计	6,453,218,892.09	/	133,042,717.56	/	6,320,176,174.53	3,824,990,622.96	/	119,838,378.33	/	3,705,152,244.63

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京屹泰房地产开发有限公司(以下简称北京屹泰)	1,677,345,866.15			关联方不计提
北京住总首开置业有限公司(以下简称北京住总首开)	675,503,444.44			关联方不计提
北京首开万科置业有限公司(以下简称首开万科置业)	667,911,273.89			关联方不计提
北京万科和泰置业有限公司(以下简称首开万科和泰)	522,862,953.89			关联方不计提
北京首开住总房地产开发有限公司(首开住总房地产)	451,299,111.11			关联方不计提
北京朗泰房地产开发有限公司(以下简称朗泰房地产)	408,348,873.97			关联方不计提
上海渊志投资管理有限公司	187,435,068.49			
京澳有限公司	57,825,299.19	57,825,299.19	100	无法收回
合计	4,648,531,891.13	57,825,299.19	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

期末余额	

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	887,962,301.42		
1 年以内小计	887,962,301.42		
1 至 2 年	46,834,546.92	4,683,454.69	10.00
2 至 3 年	5,550,943.77	1,665,283.15	30.00
3 年以上	77,930,845.67	38,965,422.85	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,018,278,637.78	45,314,160.69	

续：

账龄	期初金额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项	2,413,587,370.92		
1 年以内小计	2,413,587,370.92		
1 至 2 年	5,651,837.77	565,183.80	10.00
2 至 3 年	57,150,305.40	17,145,091.61	30.00
3 年以上	28,799,092.08	14,399,546.05	50.00
合计	2,505,188,606.17	32,109,821.46	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用**(2). 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,624,934,452.52	2,705,345,676.38
代收代付款	46,295,077.08	31,861,654.47
押金、保证金、备用金	756,505,105.50	1,082,073,459.92
股权收购款	17,217,434.00	--
应收业务款	7,658,567.48	4,416,431.04
其他	608,255.51	1,293,401.15
合计	6,453,218,892.09	3,824,990,622.96

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京屹泰	往来款	1,677,345,866.15	1年以内	25.99	
北京住总首开	往来款	675,503,444.44	1年以内	10.47	
首开万科置业	往来款	667,911,273.89	2年以内	10.35	
首开万科和泰	往来款	522,862,953.89	2年以内	8.10	
首开住总房地产	往来款	451,299,111.11	1年以内	6.99	
合计	/	3,994,922,649.48	/	61.90	

6、存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	689,819.43		689,819.43	1,568,317.52		1,568,317.52
库存商品	2,266,285.48		2,266,285.48	1,917,403.27		1,917,403.27
低值易耗品	106,674.55		106,674.55			
开发成本	56,182,971,450.32	206,120,031.38	55,976,851,418.94	56,093,641,124.32	20,462,636.92	56,073,178,487.40
开发产品	12,175,788,053.45	77,969,757.73	12,097,818,295.72	7,936,183,196.84	32,233,886.59	7,903,949,310.25
合计	68,361,822,283.23	284,089,789.11	68,077,732,494.12	64,033,310,041.95	52,696,523.51	63,980,613,518.44

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本-国风润城	20,462,636.92	--	-20,462,636.92	--	-	--
开发产品-国风润城	10,303,246.69		20,462,636.92	3,797,759.91	-	26,968,123.70
开发产品-望京住宅及商业	21,930,639.90	--	--	--	-	21,930,639.90
开发成本-国风海岸	--	206,120,031.38	--	--	-	206,120,031.38
开发产品-国风华府	--	5,233,422.00	--	--	-	5,233,422.00
开发产品-海门紫郡	--	17,482,955.31	--	--	-	17,482,955.31
开发产品-苏州悦澜湾	--	4,204,588.52	--	--	-	4,204,588.52

开发产品-班芙春天	--	2,150,028.30	--	--	-	2,150,028.30
合计	52,696,523.51	235,191,025.51		3,797,759.91		284,089,789.11

(3). 本期存货发生额中含有借款费用资本化金额的说明:

单位: 元 币种: 人民币

项目	资本化利息
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	301,438,019.19
孙河项目	267,226,120.73
领翔上郡	203,408,816.31
龙洞堡地块	174,742,635.04
于家务项目	173,323,400.01
通州宋庄 C02、C06 项目	162,753,772.45
2 号地、3 号地	147,305,602.91
东小口 R22 项目	135,932,617.36
太湖一号	131,742,045.62
北京通州区公园里项目	98,885,299.43
大连东港 H10 项目	96,984,146.03
香开新城	89,087,382.85
尹山湖项目	88,538,776.66
杭州石桥地块	81,100,485.16
时代紫芳(五区)	78,738,801.03
太原龙城大道	69,177,166.23
良乡高教园区	68,112,237.23
东港 E15-17 地块住宅	63,700,365.57
国风海岸	57,634,626.15
廊坊安次区 27#28#	53,726,414.31
绵阳仙海湖	47,742,630.58
香滨花园	45,721,936.19
杭州田园地块	39,902,373.44

扬州 639#地	36,758,966.62
首开·紫郡项目	33,701,033.05
扬州水印西堤项目	31,309,876.86
国风润城	29,225,894.39
苏州国风华府	21,225,191.13
旧宫地块	19,859,977.78
东库项目	27,994,953.61
国风美域	14,681,623.13
山湖一号	11,216,916.66
建国门外华侨村二期 5 号地	10,468,424.10
班芙春天 BC 组团	7,869,111.12
领翔国际	3,438,690.52
海口长流	1,134,333.51
合计	2,925,810,662.96

开发成本

项目名称	开工时间(年)	预计竣工时间(年)	预计总投资(亿元)	期末数	期初数	期末跌价准备
香开新城	2012	2015	36.91	3,566,617,635.61	3,185,387,514.69	
孙河项目	2014	2016	43.00	3,354,518,180.31	2,939,511,133.67	
领翔上郡	2013	2017	46.64	2,877,142,783.03	2,460,708,517.19	
山湖一号	2013	2016	34.52	2,667,126,330.22	1,851,023,116.30	
于家务项目	2012	2016	39.21	2,452,385,191.57	1,776,899,908.49	
龙洞堡地块	2011	2017	54.95	2,329,290,907.01	2,159,092,715.47	
香槟花园	2012	2015	56.04	2,327,727,151.06	2,789,707,096.39	
通州宋庄 C02、C06 项目	2013	2015	40.29	2,280,563,475.78	1,768,799,012.87	
北京通州区公园里项目	2014	2016	51.00	2,080,123,651.97	1,575,845,144.11	
时代紫芳(五、六区)	2004	2015	40.63	2,058,536,170.51	1,530,004,107.19	
太湖一号	2013	2016	21.75	2,041,754,959.16	1,562,529,211.36	
东小口 R22 项目	2015	2018	38.15	1,997,373,022.24	845,796,613.88	
太原龙城大道	2010	2019	71.88	1,731,108,390.49	2,402,805,587.70	

大连东港 H10 项目	2014	2016	40.31	1,679,214,320.40	1,580,231,869.34	
尹山湖项目	2013	2016	21.75	1,635,610,163.46	1,194,775,508.53	
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	2013	2016	113.00	1,586,302,812.76	226,592,037.30	
东港 E15-17 地块住宅	2013	2017	23.82	1,563,440,465.56	1,221,716,042.69	
旧宫地块	2014	2016	21.06	1,471,641,755.39	1,321,324,962.14	
建国门外华侨村二期 5 号地	2015	2017	25.00	1,395,101,842.73	1,226,094,435.28	
国风海岸	2012	2020	73.97	1,386,558,489.08	1,151,060,495.94	206,120,031.38
房山长阳 2 号地 3 号地	2011	2016	54.92	1,309,825,178.54	2,618,535,974.10	
杭州石桥地块	2014	2016	20.75	1,267,894,410.39	805,386,906.46	
国风美域	2014	2016	16.85	1,039,919,261.05	--	
扬州 639#地	2011	2017	24.67	852,055,420.22	734,461,159.36	
东库项目	2014	2017	22.13	842,594,863.12	708,017,906.00	
海口长流	2015	2018	33.57	835,491,141.98	--	
东坝南区	2015	2018	10.67	810,000,000.00	--	
杭州田园地块	2015	2017	12.98	797,443,559.05	516,513,235.60	
廊坊安次区 27#28#	2011	2017	25.86	769,793,123.77	607,782,781.31	
绵阳仙海湖	2012	2017	40.00	734,530,686.24	680,133,658.02	
回龙观项目	2006	2019	66.35	700,798,827.82	2,232,848,901.50	
扬州水印西堤项目	2010	2016	22.15	572,167,465.95	622,648,351.70	
首开·紫郡项目	2011	2017	57.30	513,279,418.94	871,966,732.13	
望京土地、住宅及商业	1994	2017	12.25	432,767,686.83	298,959,194.22	
国风润城	2010	2018	18.59	426,271,267.41	643,810,303.64	
沈阳道义项目	2014	2019	18.38	341,609,832.80	326,846,993.42	
洼子村	2012	2015	5.80	295,130,324.90	484,941,003.18	
英各庄项目	--	--	--	286,254,831.00	635,999,831.00	
首开·领翔国际	2010	2015	25.64	245,967,243.96	1,413,454,520.32	
苏州国风华府	2010	2016	10.80	212,509,118.64	150,032,107.26	
复兴门内项目	--	--	--	131,456,169.43	131,422,569.43	
单店住宅小区二期	2007	2015	41.83	130,253,918.16	604,368,019.48	
宝岛花园酒店二期	--	--	--	67,937,498.54	67,937,498.54	
小屯馨城	2009	2015	13.23	61,415,058.85	622,460,610.21	
幸福村 208 地块				10,156,549.55	10,156,549.55	
邗江区蒋王片区改造项目	2008			6,886,218.66	6,886,218.66	
建内二期	2016	2018	80.00	6,424,676.18	5,634,676.18	

良乡高教园区	2012	2014	30.63		2,150,461,500.58	
国风美仑	2010	2014	23.78		1,970,136,437.96	
班芙春天 BC 组团	2011	2014	14.39		664,843,626.88	
扬州水晶城项目	2009	2014	6.03		26,777,876.38	
其他					710,310,950.72	
合计				56,182,971,450.32	56,093,641,124.32	206,120,031.38

开发产品

项目名称	竣工时间 (年)	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
回龙观	2007-2012	505,744,867.46	3,096,237,136.81	1,880,621,204.14	1,721,360,800.13	--
良乡高教园区	2014	--	2,982,517,414.20	1,365,576,629.05	1,616,940,785.15	
熙兆嘉园	2014	--	2,562,857,980.40	1,016,807,754.39	1,546,050,226.01	
首信祥和苑	2013	788,331,464.19	26,476,003.80	76,881,692.48	737,925,775.51	--
单店住宅小区二期	2014	626,330,742.40	661,528,534.74	603,349,529.58	684,509,747.56	--
保利香槟国际二期	2014	--	975,517,835.61	294,390,896.67	681,126,938.94	--
首开·水印西堤	2014	613,065,919.29	293,130,822.64	301,753,987.45	604,442,754.48	--
国风润城	2014	244,759,009.89	445,343,013.81	85,694,761.40	604,407,262.30	26,968,123.70
熙景嘉园	2013	761,350,568.08	--	227,241,423.96	534,109,144.12	--
首开·紫郡项目	2014	--	564,948,910.84	115,220,032.54	449,728,878.30	17,482,955.31
班芙春天	2014	205,541,348.68	747,736,967.20	531,751,899.25	421,526,416.63	2,150,028.30
幸福三村	2011	658,366,030.93	--	305,796,944.10	352,569,086.83	--
回迁区 1-4#	2014	--	307,841,067.52	--	307,841,067.52	--
领翔国际	2014	162,386,115.15	1,294,233,887.48	1,150,714,041.31	305,905,961.32	--
其他项目	--	297,972,042.67	540,940.00	6,164,117.59	292,348,865.08	--
望京住宅及商业	1994-2013	327,739,042.87	--	52,828,700.36	274,910,342.51	21,930,639.90
国风美仑	2013	16,454,944.24	2,202,805,453.54	2,045,943,935.11	173,316,462.67	--
方庄住宅	1994-2013	289,147,830.57	--	122,278,874.99	166,868,955.58	--
小屯馨城	2014	105,683,718.65	821,054,702.12	798,144,795.57	128,593,625.20	--
国风华府	2013	247,852,753.81	13,263,041.59	138,794,997.60	122,320,797.80	5,233,422.00
保利香槟国际一期	2013	1,636,152,588.34	--	1,527,521,861.43	108,630,726.91	--
太原龙城大道	2014	3,283,694.00	1,252,605,880.74	1,178,201,229.90	77,688,344.84	--
首开·水晶城	2014	52,584,428.50	80,973,328.79	79,579,710.26	53,978,047.03	--
建内住宅及商业	1999-2005	43,571,051.76	--	--	43,571,051.76	--
曙光花园	2003	37,407,726.85	--	1,180,541.19	36,227,185.66	--
幸福二村	2008	37,508,347.57	143,712.51	1,868,127.78	35,783,932.30	--

通惠家园住宅及底商	2009	31,886,183.85	--	122,225.13	31,763,958.72	--
常营项目	2010	25,032,084.21	--	2,205,507.05	22,826,577.16	--
悦澜湾	2013	31,640,520.42	--	14,240,487.97	17,400,032.45	4,204,588.52
北京苏活	2012	126,983,083.08	--	114,527,429.11	12,455,653.97	--
凯旋城二期	2009	10,929,990.02	--	5,468,701.27	5,461,288.75	--
大兴康庄三期	2013	48,477,099.36	--	45,279,739.10	3,197,360.26	--
合计		7,936,183,196.84	18,329,756,634.34	14,090,151,777.73	12,175,788,053.45	77,969,757.73

7、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期待摊费用	2,718,208.12	1,344,217.90
合计	2,718,208.12	1,344,217.90

8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	1,707,701,016.09	1,702,889,979.88
短期理财产品	--	20,000,000.00
预付保险费、维护费、修缮费等	1,785,906.97	1,540,860.82
其他	5,206,175.04	4,770,421.39
合计	1,714,693,098.10	1,729,201,262.09

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的	135,063,751.20		135,063,751.20	110,784,786.56		110,784,786.56
按成本计量的	174,737,630.10	48,879,600.00	125,858,030.10	182,729,742.49	48,879,600.00	133,850,142.49
合计	309,801,381.30	48,879,600.00	260,921,781.30	293,514,529.05	48,879,600.00	244,634,929.05

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	34,264,648.00		34,264,648.00
公允价值	135,063,751.20		135,063,751.20
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	100,799,103.20		100,799,103.20
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天鸿宝威	1,500,000.00			1,500,000.00					15.00	--
北京科技园建设(集团)股份有限公司	108,000,000.00			108,000,000.00					5.12	20,497,512.40
北京天鸿房地产有限公司	15,858,030.10			15,858,030.10					5.00	2,807,034.40

北京鸿云 投资有限 公司	7,992,112.39		7,992,112.39	--					--	--
绵阳洪源 澳达旅游 投资有限 公司	500,000.00			500,000.00					10.00	--
京澳公司	--			--						--
南方证券	48,879,600.00			48,879,600.00	48,879,600.00			48,879,600.00		--
合计	182,729,742.49		7,992,112.39	174,737,630.10	48,879,600.00			48,879,600.00	/	23,304,546.80

10、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
一、合营企业									
北京发展大厦有限公司（以下简称发展大厦）	218,201,508.47	--		8,249,118.13			21,253,262.92		205,197,363.68
北京住总首开	--	225,000,000.00		-27,952,024.58			--		197,047,975.42
首开住总房地产	--	225,000,000.00		-21,121,295.83			--		203,878,704.17
北京屹泰房地产开发有限公司	--	50,000,000.00		-6,824,983.35			--		43,175,016.65
北京首开美驰房地产开发有限公司（以下简称首开美驰）	--	5,000,000.00		108,285.15			--		5,108,285.15
小计	218,201,508.47	505,000,000.00		-47,540,900.48			21,253,262.92		654,407,345.07
二、联营企业									
天津海景实业有限公司（以下简称天津海景）	431,185,821.06	--		-5,678,897.88					425,506,923.18
朗泰房地产	649,758,347.60	--		-15,215,288.83					634,543,058.77
北京保利首开兴泰置业有限公司（以下简称保利首开兴泰）	235,838,797.53	--		-18,297,099.98					217,541,697.55
首开万科置业	35,784,081.87	--		-23,214,411.68					12,569,670.19
首开万科和泰	33,494,961.07	136,000,000.00		-21,200,669.86					148,294,291.21
北京苏江聚富房地产开发有限公司（以下简称苏江聚富）	19,707,672.27	--		-1,285,344.86					18,422,327.41
北京惠信端泰商业地产有限公司（以下简称惠信端泰）	--	90,000,000.00		-150.04					89,999,849.96
首城置业	909,186,022.22	--		121,470,427.59			70,000,000.00		960,656,449.81
国奥投资	300,680,033.01	--		-78,078,964.44			--		222,601,068.57
北京万城永辉置业有限公司（以下简称万城永辉）	--	6,000,000.00		-3,196,239.66			--		2,803,760.34
方庄物业	6,983,194.82	--		250,865.25			712,800.00		6,521,260.07
沈阳首开国盛投资有限公司（以下简称沈阳首开国盛）	299,555,005.33	--		-291,774.78			--		299,263,230.55
小计	2,922,173,936.78	232,000,000.00		-44,737,549.17			70,712,800.00		3,038,723,587.61
合计	3,140,375,445.25	737,000,000.00		-92,278,449.65			91,966,062.92		3,693,130,932.68

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,637,582,047.18			1,637,582,047.18

2. 本期增加金额	559,972,239.42		559,972,239.42
(1) 外购	535,069,923.89		535,069,923.89
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	24,902,315.53		24,902,315.53
3. 本期减少金额	--		--
4. 期末余额	2,197,554,286.60		2,197,554,286.60
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	243,968,231.81		243,968,231.81
2. 本期增加金额	43,360,907.40		43,360,907.40
(1) 计提或摊销	43,360,907.40		43,360,907.40
3. 本期减少金额	--		--
4. 期末余额	287,329,139.21		287,329,139.21
三、减值准备			
1. 期初余额	--		--
2. 本期增加金额	--		--
3. 本期减少金额	--		--
4. 期末余额	--		--
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,910,225,147.39		1,910,225,147.39
2. 期初账面价值	1,393,613,815.37		1,393,613,815.37

12、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,174,161,384.18	35,827,398.94	41,569,779.97	121,630,171.51	1,373,188,734.60
2. 本期增加金额		513,929.17	1,777,897.61	9,339,460.12	11,631,286.90
(1) 购置		513,929.17	1,777,897.61	9,254,645.12	11,546,471.90
(2) 企业合并增加				84,815.00	84,815.00
3. 本期减少金额		1,725,845.73	597,260.86	3,268,955.80	5,592,062.39
4. 期末余额	1,174,161,384.18	34,615,482.38	42,750,416.72	127,700,675.83	1,379,227,959.11
二、累计折旧					
1. 期初余额	352,056,251.11	27,140,705.86	23,222,871.00	83,585,647.02	486,005,474.99
2. 本期增加金额	37,860,293.63	1,835,342.08	5,436,094.10	11,368,159.88	56,499,889.69
(1) 计提	37,860,293.63	1,835,342.08	5,436,094.10	11,354,880.94	56,486,610.75
(2) 其他增加				13,278.94	13,278.94
3. 本期减少金额		181,517.48	546,610.74	3,099,737.08	3,827,865.30
4. 期末余额	389,916,544.74	28,794,530.46	28,112,354.36	91,854,069.82	538,677,499.38
三、减值准备					
1. 期初余额	270,000.00	566,865.37	--	--	836,865.37
2. 本期增加金额					

3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
4. 期末余额	270,000.00	566,865.37	--	--	836,865.37
四、账面价值					
1. 期末账面价值	783,974,839.44	5,254,086.55	14,638,062.36	35,846,606.01	839,713,594.36
2. 期初账面价值	821,835,133.07	8,119,827.71	18,346,908.97	38,044,524.49	886,346,394.24

(2). 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
机器设备	6,298,504.01	5,101,788.24	566,865.37	629,850.40	溜冰场设备

13、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	7,816,923.89	11,370,071.00	19,186,994.89
2. 本期增加金额	--	95,350.00	95,350.00
(1) 购置	--	95,350.00	95,350.00
3. 本期减少金额	--	496,347.00	496,347.00
(1) 处置	--	496,347.00	496,347.00
4. 期末余额	7,816,923.89	10,969,074.00	18,785,997.89
二、累计摊销			
1. 期初余额	3,063,388.92	4,738,740.14	7,802,129.06
2. 本期增加金额	211,268.16	957,089.58	1,168,357.74
(1) 计提	211,268.16	957,089.58	1,168,357.74
3. 本期减少金额	--	496,347.00	496,347.00
(1) 处置	--	496,347.00	496,347.00
4. 期末余额	3,274,657.08	5,199,482.72	8,474,139.80
三、减值准备			
1. 期初余额	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,542,266.81	5,769,591.28	10,311,858.09
2. 期初账面价值	4,753,534.97	6,631,330.86	11,384,865.83

说明：①本期摊销额 1,168,357.74 元。

②期末本公司无形资产无减值迹象。

14、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
临时设施	15,206,756.18	8,210,943.00	6,497,437.38	1,713,556.69	15,206,705.11
装修改造费	55,226,545.72	59,617,327.77	22,388,204.09	1,004,651.43	91,451,017.97
合计	70,433,301.90	67,828,270.77	28,885,641.47	2,718,208.12	106,657,723.08

其他说明：

1年内到期的长期待摊费用 2,718,208.12 元，详见附注七、7。

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
三项费用	30,729,960.35	7,682,490.11	39,966,729.69	9,991,682.41
可弥补亏损	813,113,956.65	203,278,489.19	503,957,093.76	125,989,273.46
坏账准备	38,632,639.97	9,658,159.99	33,837,948.56	8,459,487.17
固定资产减值准备	270,000.00	67,500.00	270,000.00	67,500.00
长期待摊费用摊销	101,500.00	25,375.00	613,401.05	153,350.27
预收账款预计利润	1,743,052,882.19	435,763,220.54	1,710,326,367.52	427,581,591.88
存货跌价准备	56,282,213.90	14,070,553.47	52,696,523.51	13,174,130.87
应付未付款项	5,739,982,038.28	1,434,995,509.51	5,124,347,874.32	1,281,086,968.53
递延收益	195,063.90	48,765.98	285,612.42	71,403.11
内部交易未实现利润	110,006,294.05	27,501,573.51	172,348,991.84	43,087,247.96
完工清算成本差异	255,073,609.55	63,768,402.39	--	--
合计	8,787,440,158.84	2,196,860,039.69	7,638,650,542.67	1,909,662,635.66

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	100,799,103.20	25,199,775.80	74,700,138.56	18,675,034.64
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
合计	205,884,023.20	51,471,005.80	179,785,058.56	44,946,264.64

(3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

可抵扣暂时性差异	675,945,640.60	403,053,861.20
可抵扣亏损	1,881,704,181.00	1,585,192,383.98
合计	2,557,649,821.60	1,988,246,245.18

(4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014	0	23,231,663.20	
2015	292,771,402.25	292,771,402.25	
2016	575,115,352.94	569,932,951.81	
2017	511,115,257.91	495,922,093.95	
2018	182,558,072.70	203,334,272.77	
2019	320,144,095.20	0	
合计	1,881,704,181.00	1,585,192,383.98	/

16、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
曙光花园车位	149,249,730.23	149,699,936.59
其他	711,670.96	813,789.31
曙光花园车位减值准备	-133,229,888.09	-133,229,888.09
合计	16,731,513.10	17,283,837.81

17、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,000,000,000.00	1,200,000,000.00
信用借款	1,695,400,000.00	1,681,400,000.00
合计	2,695,400,000.00	2,881,400,000.00

18、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款、工程款	4,936,211,503.40	2,928,879,963.01
押金	612,989.50	678,935.55
销售代理及服务费	56,195,378.32	36,522,319.44
合计	4,993,019,871.22	2,966,081,218.00

19、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	18,735,620,510.93	20,066,610,981.24
租金	61,998,353.87	30,398,100.13

合计	18,797,618,864.80	20,097,009,081.37
----	-------------------	-------------------

预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
香开新城	2,755,397,584.00	1,357,437,627.00	2015年	72.49%
保利香槟国际	2,743,542,202.40	3,873,215,920.00	2015年	52.58%
回龙观项目	1,968,615,578.00	3,066,659,849.00	2007至2015年	84.51%
紫芳园五区	1,960,372,414.00	1,401,752,458.00	2017年	50.00%
熙兆嘉园	1,189,372,770.00	1,359,472,567.00	2014年	63.96%
山湖一号	1,094,326,508.32	--	2015年	65.39%
单店住宅小区二期	1,038,208,115.00	674,672,433.00	2015年	87.33%
通州台湖镇公园里项目	700,528,867.00	--	2016年	15.31%
太原龙城大道	626,639,896.00	1,476,188,139.00	2015年	70.80%
良乡高教园区	558,170,674.00	1,576,108,340.00	2014年	66.50%
扬州 639#地	543,421,400.00	--	2015年	100.00%
于家务项目	491,784,992.00	--	2016年	24.47%
熙景嘉园	465,079,323.00	24,449,740.00	2013年	95.00%
通州宋庄 C02、C06 项目	364,341,093.00	--	2015年	85.49%
尹山湖项目	327,726,777.00	3,231,453.00	2015年	27.43%
领翔国际	300,020,471.00	1,212,459,151.40	2015年	81.76%
太湖一号	292,012,550.00	--	2017年	0.00%
望京 D 区综合体育馆	189,284,200.00	89,284,200.00		
龙洞堡地块	165,004,028.00	--	2015年	24.28%
领翔上郡	129,547,516.00	--	2018年	8.36%
畅顺园	104,326,637.40	--	2014年	80.00%
幸福三村	94,587,625.00	241,392,525.00	2007年	70.00%
首信祥和苑	85,827,955.00	138,940,011.00	2014年	55.00%
K7 项目	70,000,000.00	40,000,000.00		
东库项目	68,796,027.00	--	2017年	11.80%
国风美仑	65,102,945.00	1,599,791,564.00	2014年	98.41%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
首开·水印西堤	50,276,575.00	145,747,046.00	2014年	78.20%
班芙春天	44,451,425.00	226,311,454.00	2014年	85.39%
首开·水晶城	40,931,196.00	56,302,471.00	2013年	98.40%
廊坊安次区 27#28#	30,007,518.00	--	2016年	4.27%
国风润城	27,723,955.00	33,054,735.00	2019年	19.73%
时代紫芳四区	26,685,692.28	44,136,452.00	2011年	99.00%
国风华府	24,884,512.00	66,294,712.00	2015年	68.90%
仙海湖地块	21,000,000.00	21,000,000.00	--	38.18%
扬州首开润雅苑	9,674,423.00	--	2016年	2.57%
北京国风上观	5,871,080.00	26,844,951.00	2009年	95.34%
北京苏活	5,240,793.00	118,649,411.00	2012年	99.22%
小屯馨城	3,808,640.00	826,881,751.00	2015年	89.18%
大兴康庄三期	2,751,482.00	37,425,146.00	2012年	99.90%
时代紫芳三区	2,194,906.00	2,195,206.00	2007年	99.00%
国风海岸	2,183,975.00	--	2024年	6.28%
幸福二村	41,734,060.79	41,444,060.79	2011年	90.00%
悦澜湾	1,131,908.65	4,170,298.00	2012年	99.62%
首开·紫郡项目	160,000.00	100,402,773.00	2014年	26.98%
其他项目	2,870,221.09	180,694,537.05	--	--
合计	18,735,620,510.93	20,066,610,981.24		

20、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	181,782,765.72	412,788,081.06	450,389,546.40	144,181,300.38
二、离职后福利-设定提存计划	2,960,634.01	56,257,084.12	56,291,225.12	2,926,493.01
三、辞退福利	3,253,345.95	2,464,858.23	3,173,196.20	2,545,007.98
四、一年内到期的其他福利				

合计	187,996,745.68	471,510,023.41	509,853,967.72	149,652,801.37
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	150,794,032.17	342,347,688.70	369,793,606.82	123,348,114.05
二、职工福利费	12,892,741.27	16,285,216.69	17,320,308.02	11,857,649.94
三、社会保险费	4,637,809.52	23,532,732.70	23,505,627.26	4,664,914.96
其中: 医疗保险费	4,397,354.83	20,756,129.37	20,747,942.74	4,405,541.46
工伤保险费	107,162.85	1,236,411.18	1,228,220.55	115,353.48
生育保险费	133,291.84	1,540,192.15	1,529,463.97	144,020.02
四、住房公积金	486,929.51	23,642,948.78	23,629,847.78	500,030.51
五、工会经费和职工教育经费	2,220,410.60	6,863,898.94	6,833,394.93	2,250,914.61
六、其他短期薪酬	10,750,842.65	115,595.25	9,306,761.59	1,559,676.31
合计	181,782,765.72	412,788,081.06	450,389,546.40	144,181,300.38

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,207,088.16	39,007,573.73	38,823,503.29	2,391,158.60
2、失业保险费	345,726.25	3,751,621.47	3,743,489.63	353,858.09
3、企业年金缴费	407,819.60	13,497,888.92	13,724,232.20	181,476.32
合计	2,960,634.01	56,257,084.12	56,291,225.12	2,926,493.01

21、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	--	63.85
营业税	172,870,877.42	101,495,068.84
城市维护建设税	10,903,330.21	6,712,222.95
教育费附加	8,257,723.16	4,932,996.56
企业所得税	838,922,873.32	745,645,705.64
个人所得税	2,553,180.49	1,115,886.14
房产税	985,375.09	1,143,373.93
土地增值税	130,973,818.33	47,304,145.47
土地使用税	2,480,911.63	3,058,289.92
其他	2,716,464.91	793,578.44
合计	1,170,664,554.56	912,201,331.74

22、应付利息

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	5,517,480.50	5,776,410.47
合计	5,517,480.50	5,776,410.47

23、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京住总集团有限责任公司 (以下简称住总集团)	--	8,186,299.09
亿方物业	1,250,884.31	1,250,884.31
北京城建集团有限责任公司	1,977,798.78	1,977,798.78
首开集团	4,763,769.05	4,763,769.05
北京北辰实业集团公司	--	4,275,000.00
清华同方股份有限公司	--	2,112,500.00
中信资本(天津)股权投资合 伙企业(有限合伙)	--	11,025,000.00
洋浦强辉投资有限公司	--	11,025,000.00
天鸿宝威	24,500,000.00	--
合计	32,492,452.14	44,616,251.23

24、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	6,437,323,552.47	4,188,830,858.63
购房定金	1,029,080,795.54	1,093,898,793.50
押金保证金	109,821,556.29	78,458,765.16
代收代付款	218,285,657.18	207,132,323.12
代建项目工程款	72,499,809.94	27,035,041.95
债券承销费	77,160,100.00	148,461,270.00
滞纳金	13,587,892.50	--
其他	42,816,264.95	42,231,732.60
合计	8,000,575,628.87	5,786,048,784.96

25、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	19,953,400,000.00	7,203,640,000.00
1年内到期的应付债券	--	2,966,684,500.00
合计	19,953,400,000.00	10,170,324,500.00

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	--	300,000,000.00
抵押借款	3,635,440,000.00	802,640,000.00
保证借款	10,347,960,000.00	6,101,000,000.00

信用借款	5,970,000,000.00	--
合计	19,953,400,000.00	7,203,640,000.00

说明：公司用于抵押的资产详见附注七、49。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值（亿元）	发行日期	债券期限	发行金额（亿元）
非公开定向债务融资工具	30.00	2011-12-30	3年	30.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开定向债务融资工具	2,966,684,500.00	--	172,200,000.00	33,315,500.00	3,000,000,000.00	--

26、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提工程成本	1,891,524,436.27	2,400,241,169.91
预提项目土地增值税	3,527,207,990.90	2,804,103,299.34
预提展销费、推广费、维护费	800,405.83	1,006,244.93
其他	612,660.70	554,995.64
合计	5,420,145,493.70	5,205,905,709.82

27、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	300,000,000.00	1,800,000,000.00
抵押借款	7,300,440,000.00	8,518,220,000.00
保证借款	18,926,660,000.00	16,305,960,000.00
信用借款	11,684,000,000.00	6,999,000,000.00
一年内到期的长期借款	-19,953,400,000.00	-7,203,640,000.00
合计	18,257,700,000.00	26,419,540,000.00

长期借款分类的说明：

公司用于抵押的资产详见附注七、49。

其他说明：

利率区间由期初的 5.84-13.00% 下降到 5.84-9.80%。

28、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开定向债务融资工具 5 年期	1,950,585,300.00	1,925,487,000.00
合计	1,950,585,300.00	1,925,487,000.00

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额（亿元）	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开定向债务融资工具	20.00	2011-12-30	5年	20.00	1,925,487,000.00		115,600,000.00	25,098,300.00		1,950,585,300.00
合计	/	/	/	20.00	1,925,487,000.00		115,600,000.00	25,098,300.00		1,950,585,300.00

29、长期应付职工薪酬

(1). 长期应付职工薪酬表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
辞退福利	6,859,077.38	9,655,311.73
一年内到期的长期应付职工薪酬	-2,545,007.98	-3,253,345.95
合计	4,314,069.40	6,401,965.78

30、递延收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	339,648.42	--	107,612.52	232,035.90	与资产相关
合计	339,648.42	--	107,612.52	232,035.90	/

31、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,242,012,500.00						2,242,012,500.00

32、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,291,245,691.10	--	272,239,778.31	4,019,005,912.79
其他资本公积	33,125,878.59	--	62,105.07	33,063,773.52
合计	4,324,371,569.69	--	272,301,883.38	4,052,069,686.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期因购买子公司少数股权支付对价超过所取得的子公司净资产份额而减少股本溢价 272,239,778.31 元。

(2) 其他资本公积减少为权益法核算享有的资本公积减少。

33、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
可供出售金融资产公允价值变动损益	44,474,578.92	57,528,964.64	23,572,500.00	14,382,241.16	31,124,748.48	-11,550,525.00	75,599,327.40
其他综合收益合计	44,474,578.92	57,528,964.64	23,572,500.00	14,382,241.16	31,124,748.48	-11,550,525.00	75,599,327.40

其他说明：

其他综合收益的税后净额本期发生额为 19,574,223.48 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 31,124,748.48 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为-11,550,525.00 元。

34、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,192,161,230.77	123,717,924.56	--	1,315,879,155.33
合计	1,192,161,230.77	123,717,924.56	--	1,315,879,155.33

35、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,761,930,124.82	5,364,063,155.30
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	-386,734,142.41
调整后期初未分配利润	5,761,930,124.82	4,977,329,012.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,647,765,531.37	1,285,087,698.43
减：提取法定盈余公积	123,717,924.56	141,764,586.50
应付普通股股利	403,562,250.00	358,722,000.00
其他	-8,801,352.06	--
期末未分配利润	6,891,216,833.69	5,761,930,124.82
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	220,761,222.83	145,442,664.38

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润_____元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 390,485,108.95 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润_____元。

36、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,816,752,174.33	13,643,364,172.05	13,465,976,606.92	8,533,388,090.93
其他业务	33,750,769.27	3,838,027.80	35,363,092.18	2,823,047.05
合计	20,850,502,943.60	13,647,202,199.85	13,501,339,699.10	8,536,211,137.98

(1) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	20,325,502,494.34	13,371,891,128.12	12,545,481,163.32	8,364,151,696.46
土地开发、 转让	96,063,210.00	92,202,602.70	574,180,155.00	17,917,999.28
酒店物业经营 等	395,186,469.99	179,270,441.23	346,315,288.60	151,318,395.19
合计	20,816,752,174.33	13,643,364,172.05	13,465,976,606.92	8,533,388,090.93

(2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	13,027,681,379.76	8,192,913,578.13	8,638,818,275.71	4,728,135,884.85
京外地区	7,789,070,794.57	5,450,450,593.92	4,827,158,331.21	3,805,252,206.08
合计	20,816,752,174.33	13,643,364,172.05	13,465,976,606.92	8,533,388,090.93

37、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,078,329,755.64	691,349,495.74
城市维护建设税	57,870,898.53	43,762,349.97
教育费附加	43,841,093.00	33,759,915.10
土地增值税	1,255,952,742.91	1,010,919,433.92
其他税费	5,506,079.69	1,533,743.04
合计	2,441,500,569.77	1,781,324,937.77

其他说明：

各项营业税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

38、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理及策划费	242,402,153.70	223,753,562.39
广告宣传费	170,815,219.81	111,806,970.54

售楼处费用	57,341,142.92	19,739,667.27
酒店经营费用	16,330,922.84	15,075,442.66
人员费用	13,894,086.03	14,570,230.02
办公费用	28,834,753.16	24,323,220.83
促销费	10,160,668.14	9,298,214.51
其他	18,765,299.33	17,425,094.81
合计	558,544,245.93	435,992,403.03

39、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员管理	311,039,141.54	334,920,660.35
办公费用	97,998,389.34	107,980,412.25
折旧及摊销	66,952,074.86	60,391,411.90
税金	63,681,724.15	71,417,492.62
中介费用	26,809,642.57	23,369,849.07
办公用房费用	24,436,854.87	26,679,800.13
酒店管理及维修费	2,745,027.09	6,712,446.94
其他	8,300,897.79	8,006,047.22
合计	601,963,752.21	639,478,120.48

40、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,657,956,755.03	3,169,347,413.42
利息资本化	-2,925,810,662.96	-2,480,143,264.24
利息收入	-294,660,717.89	-261,204,809.70
汇兑损益	-3,770.35	120,455.08
汇兑损益资本化	--	--
手续费及其他	14,643,603.76	9,659,202.56
担保及财务顾问费	129,004,464.33	139,756,318.05
未确认融资费用摊销	343,501.89	527,185.21
合计	581,473,173.81	578,062,500.38

其他说明：

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.79%(上期：8.36%)。

41、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	18,364,583.36	13,820,121.76
二、存货跌价损失	235,191,025.51	
合计	253,555,608.87	13,820,121.76

42、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	15,656,294.87	198,598,253.01
处置长期股权投资产生的投资收益	--	-1,918,206.80
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	28,395,339.64	24,876,838.15
处置可供出售金融资产取得的投资收益	45,520,928.52	54,020,234.87
合计	89,572,563.03	275,577,119.23

43、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	142,072.29	109,045.71	142,072.29
其中：固定资产处置利得	142,072.29	109,045.71	142,072.29
政府补助	3,883,012.52	3,600,550.47	3,883,012.52
非同一控制下形成的利得	43,863,779.51	103,684,117.22	43,863,779.51
违约金收入	3,983,401.53	1,652,392.46	3,983,401.53
赔偿款	2,623,117.00	25,000.00	2,623,117.00
占地补偿款	--	8,513,326.00	--
废旧物资处理	8,761.44	32,879.50	8,761.44
其他	331,600.51	95,406.61	331,600.51
合计	54,835,744.80	117,712,717.97	54,835,744.80

44、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	108,643.89	301,875.06	108,643.89
其中：固定资产处置损失	108,643.89	301,875.06	108,643.89
无形资产处置损失	--	--	--
滞纳金、罚款	15,256,221.78	1,818,156.45	15,256,221.78
违约金	241,639.61	81,158.13	241,639.61
赔偿款	1,750,000.00	303,280.37	1,750,000.00
对外捐赠	440,000.00	895,000.00	440,000.00
非常损失	677,627.78	--	677,627.78
其他	118,000.20	553,639.87	118,000.20
合计	18,592,133.26	3,953,109.88	18,592,133.26

45、所得税费用

(1). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,197,215,726.77	914,537,201.71
递延所得税费用	-286,794,019.02	-422,815,303.46
合计	910,421,707.75	491,721,898.25

(2). 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	2,892,079,567.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	723,019,891.92
子公司适用不同税率的影响	--
调整以前期间所得税的影响	30,307,072.97
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-3,914,073.72
无须纳税的收入(以“-”填列)	-7,574,156.81
不可抵扣的成本、费用和损失	22,306,049.89
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响(以“-”填列)	-533,829.74
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	157,077,665.01
其他	-10,266,911.77
所得税费用	910,421,707.75

46、其他综合收益

详见附注七、33

47、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	7,202,021,311.98	6,915,109,791.04
利息收入	95,319,926.95	63,963,903.96
保证金、押金	67,007,468.81	537,167,134.80
收回受限货币资金	108,226,204.99	3,952,393.92
其他	7,898,112.24	4,101,187.71
合计	7,480,473,024.97	7,524,294,411.43

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	5,592,480,781.50	7,734,773,176.95
期间费用、支出	677,650,101.30	532,175,174.52
保证金、押金支出	165,817,576.57	3,670,443,310.62
支付受限货币资金	39,727,172.61	205,066,769.39
其他	7,141,148.13	21,526,172.75
合计	6,482,816,780.11	12,163,984,604.23

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与筹资有关的受限资金	--	85,451,926.87
为取得借款而质押的定期存单到期	300,000,000.00	--
为取得借款而质押的定期存单利息	24,757,000.00	--
合计	324,757,000.00	85,451,926.87

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	18,661,666.67	50,726,701.39
贷款担保费	194,486,700.00	97,486,700.00
支付的筹资手续费	33,337,726.60	63,514,801.77
为取得借款而质押的定期存单	300,000,000.00	--
与筹资有关的受限资金	--	2,304,280.63
合计	546,486,093.27	214,032,483.79

48、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,981,657,859.98	1,414,065,306.77
加：资产减值准备	253,555,608.87	13,820,121.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	100,214,154.75	82,609,705.86
无形资产摊销	1,168,357.74	1,177,907.79
长期待摊费用摊销	30,229,859.37	20,985,718.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-54,988.06	154,611.99
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	21,559.66	38,217.36
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	481,147,757.80	636,379,908.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-89,572,563.03	-275,577,119.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-287,121,804.03	-422,815,303.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	-891,747,352.85	-14,952,666,204.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,013,153,576.64	-2,175,223,690.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,723,859,291.76	7,486,887,290.67
其他	--	-103,684,117.22
经营活动产生的现金流量净额	3,290,204,165.32	-8,273,847,645.59

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	11,182,989,628.80	12,581,943,029.41
减: 现金的期初余额	12,581,943,029.41	14,202,487,102.32
加: 现金等价物的期末余额	--	--
减: 现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-1,398,953,400.61	-1,620,544,072.91

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	654,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	146,801,714.40
取得子公司支付的现金净额	507,198,285.60

(3). 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,182,989,628.80	12,581,943,029.41
其中: 库存现金	827,941.87	1,008,982.44
可随时用于支付的银行存款	11,170,376,439.13	12,546,583,118.76
可随时用于支付的其他货币资金	11,785,247.80	34,350,928.21
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	11,182,989,628.80	12,581,943,029.41

49. 所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	454,075,207.40	贷款质押金、保证金及项目资本金
存货	8,027,466,266.29	抵押借款
固定资产	96,478,219.45	抵押借款
投资性房地产	34,919,210.14	抵押借款
合计	8,612,938,903.28	/

八、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位: 元 币种: 人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

海南长流	2014年3月18日	718,000,000.00	100.00	现金购买				-1,700,381.00
浙江美都	2014年8月4日	102,052,951.65	51.00	现金购买				-9,023,678.60

(2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	海南长流	浙江美都
--现金	718,000,000.00	102,052,951.65
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	718,000,000.00	102,052,951.65
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	747,880,020.86	116,036,710.30
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-29,880,020.86	-13,983,758.65

其他说明：

购买日被购买方可辨认资产、负债公允价值，以购买日被购买方可辨认资产、负债账面值加计对应资产负债在该项购买评估基准日的评估增值确定。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	海南公司		浙江美都公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	747,981,212.65	428,168,388.59	987,076,610.13	958,391,545.48
货币资金				
应收款项				
存款				
固定资产				
无形资产				
流动资产	747,981,212.65	428,168,388.59	986,601,689.06	957,916,624.41
非流动资产	--	--	474,921.07	474,921.07
其中：固定资产			71,536.06	71,536.06
负债：	101,191.79	101,191.79	759,553,648.76	759,553,648.76
流动负债	101,191.79	101,191.79	759,553,648.76	759,553,648.76

非流动负债	--	--	--	--
借款				
应付款项				
递延所得税负债				
净资产	747,880,020.86	428,067,196.80	227,522,961.37	198,837,896.72
减：少数股东权益			111,486,251.07	97,430,569.39
取得的净资产	747,880,020.86	428,067,196.80	116,036,710.30	101,407,327.33

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

购买日被购买方可辨认资产、负债公允价值，以购买日被购买方可辨认资产、负债账面值加计对应资产负债在该项购买评估基准日的评估增值确定。

九、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天鸿嘉诚	北京	北京	房地产开发	51.00	--	投资设立
首开天成	北京	北京	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
城开集团	北京	北京	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
烟台天鸿	烟台	烟台	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
首开立信	北京	北京	房地产开发	76.39	8.00	同一控制下企业合并
三亚度假村	三亚	三亚	酒店	95.89	--	同一控制下企业合并
宝辰饭店	北京	北京	酒店	100.00	--	同一控制下企业合并
燕华置业	北京	北京	房地产开发	75.00	--	同一控制下企业合并
商业地产	北京	北京	商业地产	100.00	--	同一控制下企业合并
联宝房地产	北京	北京	房地产开发	61.50	--	同一控制下企业合并
苏州嘉泰	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
苏州永泰	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
扬州衡泰	扬州	扬州	房地产开发	100.00	--	投资设立
太原龙泰	太原	太原	房地产开发	85.00	--	投资设立
沈阳盛泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
厦门翔泰	厦门	厦门	房地产开发	100.00	--	投资设立
贵阳龙泰	贵阳	贵阳	房地产开发	90.67	--	投资设立
绵阳兴泰	绵阳	绵阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
北京荣泰	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立

福州中庚	福州	福州	房地产开发	51.00	--	投资设立
廊坊志泰	廊坊	廊坊	房地产开发	100.00	--	投资设立
葫芦岛宏泰	葫芦岛	葫芦岛	房地产开发	100.00	--	投资设立
福州中鼎	福州	福州	房地产开发	40.00	--	投资设立
海门锦源	海门	海门	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
苏州融泰	苏州	苏州	房地产开发	75.00	--	投资设立
沈阳京泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
苏州龙泰	苏州	苏州	房地产开发	70.00	--	投资设立
北京首开万科	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
苏州依湖	苏州	苏州	房地产开发	50.00	--	投资设立
首开保利仁泰	北京	北京	房地产开发	51.00	--	投资设立
大连中嘉	大连	大连	房地产开发	60.00	--	非同一控制下企业合并
大连中美居	大连	大连	房地产开发	95.00	--	非同一控制下企业合并
海南长流	海口	海口	房地产开发	100.00	--	非同一控制下企业合并
浙江美都	杭州	杭州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
东银燕华	北京	北京	房地产开发	--	51.00	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

①本公司对联宝房地产的持股比例分别为 61.50%，表决权比例为 80%，持股比例和表决权比例的差异原因为联宝房地产为外商投资企业，其最高权力机构为董事会，本公司董事会成员占比为 80%。

②本公司对贵阳龙泰的持股比例为 90.67%，表决权比例为 100.00%，持股比例与表决权比例的差异原因为贵阳龙泰的少数股东不参与公司的任何经营决策及收益分配。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

根据本公司与福建中庚实业集团有限公司（以下简称中庚集团）于 2011 年 12 月 19 日就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚集团就其持有的福州中鼎 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

根据本公司与福建中庚实业集团有限公司（以下简称中庚集团）于 2011 年 12 月 19 日就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚集团就其持有的福州中鼎 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

(2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天鸿嘉诚	49.00	-8,564,921.14	78,400,000.00	135,574,821.47
燕华置业	25.00	641,064.86	--	54,463,358.78

联宝房地产	38.50	1,135,393.60	--	55,022,458.75
太原龙泰	15.00	18,064,740.59	--	62,762,918.01
福州中庚	49.00	-19,402,452.76	--	95,813,445.08
福州中鼎	60.00	404,833,771.54	--	426,659,168.94
首开保利仁泰	49.00	-176,558.11	--	244,513,347.31
大连中嘉	40.00	-1,162,061.66	--	167,722,647.31
浙江美都	49.00	-4,421,602.51	--	107,064,648.56

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天鸿嘉诚	391,293,621.84	11,597,367.24	402,890,989.08	126,207,679.95	--	126,207,679.95	704,276,834.37	24,707,003.27	728,983,837.64	274,821,097.61	--	274,821,097.61
燕华置业	191,407,667.93	51,409,330.46	242,816,998.39	22,587,424.82	2,376,138.41	24,963,563.23	188,112,049.53	59,991,747.39	248,103,796.92	41,383,412.20	3,166,345.06	44,549,757.26
联宝房地产	102,932,157.01	72,499,436.53	175,431,593.54	32,474,263.28	41,852.97	32,516,116.25	97,525,834.91	74,868,347.44	172,394,182.35	32,050,984.12	376,795.23	32,427,779.35
太原龙泰	2,035,504,076.04	24,196,456.65	2,059,700,532.69	1,641,281,079.27	--	1,641,281,079.27	2,597,792,780.07	56,812,000.95	2,654,604,781.02	2,356,616,931.55	--	2,356,616,931.55
福州中庚	4,319,187,158.56	113,309,998.17	4,432,497,156.73	4,236,959,513.71	--	4,236,959,513.71	3,598,839,254.20	60,541,933.04	3,659,381,187.24	1,871,246,701.86	1,553,000,000.00	3,424,246,701.86
福州中鼎	4,008,263,099.61	165,647,325.27	4,173,910,424.88	3,462,811,810.00	--	3,462,811,810.00	4,848,577,999.95	138,344,994.46	4,986,922,994.41	4,017,927,332.09	932,620,000.00	4,950,547,332.09
首开保利仁泰	1,662,678,398.64	328,432.59	1,663,006,831.23	30,000,000.00	1,134,000,000.00	1,164,000,000.00	1,329,617,782.21	209,371.70	1,329,827,153.91	830,460,000.00	--	830,460,000.00
大连中嘉	1,584,596,148.94	4,058,963.58	1,588,655,112.52	1,169,348,494.24	--	1,169,348,494.24	1,247,759,885.25	3,398,844.06	1,251,158,729.31	828,946,956.89	--	828,946,956.89
浙江美都	1,040,165,068.51	3,707,356.41	1,043,872,424.92	825,373,142.15	--	825,373,142.15						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天鸿嘉诚	15,475,980.00	-17,479,430.90	-17,479,430.90	49,820,802.77	556,979,268.00	408,947,236.24	408,947,236.24	-8,127,822.01
燕华置业	7,072,441.48	2,564,259.42	2,564,259.42	3,545,130.09	6,564,496.00	-3,773,700.98	-3,773,700.98	22,802,140.26
联宝房地产	13,104,246.33	2,949,074.29	2,949,074.29	-1,838,737.66	11,851,994.83	1,231,409.14	1,231,409.14	2,579,287.34
太原龙泰	1,473,790,768.00	120,431,603.95	120,431,603.95	56,540,926.12	562,186,395.00	36,577,897.04	36,577,897.04	215,642,727.42
福州中庚	--	-39,596,842.36	-39,596,842.36	866,892,744.05	--	-31,940,881.29	-31,940,881.29	-174,417,805.02
福州中鼎	3,251,187,271.88	674,722,952.56	674,722,952.56	950,513,066.41	--	-24,735,911.78	-24,735,911.78	202,693,445.02
首开保利仁泰	--	-360,322.68	-360,322.68	-1,085,316,199.04	--	-632,846.09	-632,846.09	-496,027,179.93
大连中嘉	--	-2,905,154.14	-2,905,154.14	-11,789,495.18	--	-471,183.17	-471,183.17	36,554,572.75
浙江美都	--	-9,023,678.60	-9,023,678.60	-6,969,954.74	--	--	--	--

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

本公司原持有商业地产 51% 股权, 2014 年从中信资本(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)、洋浦强辉投资有限公司公司购入 49% 股权。截至 2014 年 3 月 30 日, 股权购买已履行完毕, 支付交易对价为 570,669,400.00 元, 该项交易导致少数股东权益减少 300,242,104.43 元, 资本公积减少 270,427,295.57 元。

本公司原持有苏州依湖 49% 股权, 2014 年从北京城乡建设集团有限责任公司购入 1% 股权。截至 2014 年 11 月 28 日, 股权购买已履行完毕, 支付交易对价为 2,182,307.00 元, 该项交易导致少数股东权益减少 369,824.26 元, 资本公积减少 1,812,482.74 元。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

	商业地产	苏州依湖
购买成本/处置对价	570,669,400.00	2,182,307.00
— 现金	570,669,400.00	2,182,307.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	300,242,104.43	369,824.26
差额	270,427,295.57	1,812,482.74
其中: 调整资本公积	270,427,295.57	1,812,482.74

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
首城置业	北京	北京	房地产开发	--	50.00	权益法
国奥投资	北京	北京	房地产开发	--	46.00	权益法

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	首城置业	国奥投资	首城置业	国奥投资
流动资产	6,060,373,478.90	6,848,164,240.77	6,272,774,112.91	8,082,118,458.50
非流动资产	371,663,528.04	1,337,711,576.93	348,088,507.84	935,252,806.80
资产合计	6,432,037,006.94	8,185,875,817.70	6,620,862,620.75	9,017,371,265.30
流动负债	2,770,512,029.66	5,600,292,422.24	3,470,953,321.74	5,743,867,058.25
非流动负债	1,736,646,663.39	1,866,994,000.00	1,324,400,000.00	2,499,994,000.00
负债合计	4,507,158,693.05	7,467,286,422.24	4,795,353,321.74	8,243,861,058.25
净资产	1,924,878,313.89	718,589,395.46	1,825,509,299.01	773,510,207.05
其中: 少数股东权益	--	151,175,219.20	--	36,359,151.57
归属于母公司股东权益	1,924,878,313.89	567,414,176.26	1,825,509,299.01	737,151,055.48

按持股比例计算的净资产份额	962,439,156.96	261,010,521.06	912,754,649.51	339,089,485.50
调整事项	-1,782,707.15	-38,409,452.49	-3,568,627.29	-38,409,452.49
--商誉	--	--	--	--
--内部交易未实现利润	-1,782,707.15	-38,409,452.49	-3,568,627.29	-38,409,452.49
对联营企业权益投资的账面价值	960,656,449.81	222,601,068.57	909,186,022.22	300,680,033.01
营业收入	1,565,739,126.00	1,874,126,233.25	1,811,749,034.00	1,212,076,928.32
净利润	239,369,014.89	-173,583,004.70	347,063,940.88	43,455,183.95
其他综合收益		--		--
综合收益总额	239,369,014.89	-173,583,004.70	347,063,940.88	43,455,183.95
本年度收到的来自联营企业的股利	70,000,000.00		140,000,000.00	430,098,428.79

(3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	654,407,345.07	218,201,508.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-47,540,900.48	4,301,307.56
--其他综合收益		
--综合收益总额	-47,540,900.48	4,301,307.56
联营企业：		
投资账面价值合计	1,855,466,069.23	1,712,307,881.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-88,129,012.32	27,485,093.17
--其他综合收益		
--综合收益总额	-88,129,012.32	27,485,093.17

十、与金融工具相关的风险

本公司各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。

本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 68.19%（2013 年：88.39%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 61.90%（2013 年：63.73%）。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物，并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2014 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 258 亿元。

期末本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	期末数				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	269,540	--	--	--	269,540
应付账款	499,302	--	--	--	499,302
应付职工薪酬	14,965	--	--	--	14,965
应付利息	552	--	--	--	552

应付股利	3,249	--	--	--	3,249
其他应付款	800,058	--	--	--	800,058
一年内到期的非流动负债	1,995,340	--	--	--	1,995,340
其他流动负债	542,015	--	--	--	542,015
长期借款	--	1,120,700	665,370	39,700	1,825,770
应付债券	--	195,059	--	--	195,059
金融负债和或有负债合计	4,125,021	1,315,759	665,370	39,700	6,145,850

期初本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位:人民币万元):

项 目	期初数				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债:					
短期借款	288,140	--	--	--	288,140
应付账款	296,608	--	--	--	296,608
应付职工薪酬	18,800	--	--	--	18,800
应付利息	578	--	--	--	578
应付股利	4,462	--	--	--	4,462
其他应付款	578,605	--	--	--	578,605
一年内到期的非流动负债	1,017,032	--	--	--	1,017,032
其他流动负债	520,591	--	--	--	520,591
长期借款	--	2,240,058	315,896	86,000	2,641,954
应付债券	--	--	192,549	--	192,549
金融负债和或有负债合计	2,724,816	2,240,058	508,445	86,000	5,559,319

上表系根据本公司金融负债可能的最早偿还日的未折现现金流编制的。

(3) 市场风险

金融工具的市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险,主要为利率风险。

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例,并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险,并将于需要时考虑对冲重大利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融资产	30,000	30,000
其中：货币资金	30,000	30,000
金融负债	2,556,699	2,451,357
其中：短期借款	269,540	288,140
浮动利率金融工具		
金融负债	1,729,010	1,688,318
其中：短期借款	--	--

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2014 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 83.47%（2013 年 12 月 31 日：83.57%）。

十一、 公允价值的披露

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

(1). 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				

(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	135,063,751.20	--	125,858,030.10	260,921,781.30
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	135,063,751.20	--	125,858,030.10	260,921,781.30
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	135,063,751.20	--	125,858,030.10	260,921,781.30
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(2). 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

单位：元 币种：人民币

项目	可供出售金融资产-权益工具
本期期初数	133,850,142.49
利得和损失总额	25,241,323.81
其中：计入本期损益	25,241,323.81
计入其他综合收益	--
本期清算退出	7,992,112.39
本期期末数	125,858,030.10
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	--

(续)

项目	可供出售金融资产-权益工具
上期期初数	133,850,142.49
利得和损失总额	20,008,900.00
其中：计入本期损益	20,008,900.00
计入其他综合收益	--
上期期末数	133,850,142.49
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	--

(3). 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

(4). 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相近。

(5). 其他

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用账面价值确定其公允价值。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
首开集团	北京	房地产	133,000.00	57.32	57.32

本企业最终控制方是首开集团。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
首城置业	联营企业
北京屹泰	合营企业
万城永辉	联营企业
朗泰房地产	联营企业
首开万科置业	联营企业
北京住总首开	合营企业
北京首开住总	合营企业
惠信端泰	联营企业
首开万科和泰	联营企业

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
皓年公司	母公司的控股子公司
天鸿集团	母公司的控股子公司
北京亿方物业管理有限责任公司（以下简称 亿方物业）	母公司的控股子公司
北京市望京实业总公司（以下简称 望京实业）	母公司的控股子公司
北京市城市建设开发材料设备公司（以下简称城开材料）	母公司的控股子公司
北京博维信物资贸易有限责任公司（以下简称 博维信）	母公司的控股子公司
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司（以下简称三瑞门窗）	母公司的控股子公司
北京宏基建筑装饰工程有限公司（以下简称 宏基建筑）	母公司的控股子公司
北京世安住房股份有限公司（以下简称 世安股份）	母公司的控股子公司
方庄物业	母公司的控股子公司
美都能源股份有限公司（以下简称美都能源）	参股股东

北京大方物业管理有限责任公司（以下简称大方物业）	母公司的控股子公司
--------------------------	-----------

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
首城置业	购入投资性房地产	356.70	15,455.76
大方物业	物业管理费	--	376.99
方庄物业	接受劳务	1,825.08	839.78
望京实业	接受劳务	161.25	366.80
亿方物业	接受劳务	--	75.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
首开集团	提供劳务	125.00	125.00
首开万科和泰	提供劳务	26.48	--
万城永辉	提供劳务	36.55	--

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
望京实业	房产	5,000,000.00	5,000,000.00
方庄物业	车库	401,850.00	401,850.00

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
首开集团	城开集团	1,072,005.00	1,072,005.00
首开集团	首开仁信	1,368,194.84	1,368,194.84
首开集团	本公司	2,225,397.70	2,225,397.70
首开集团	城开集团	2,323,867.40	2,323,867.40
首开集团	首开亿信	4,804,750.50	4,804,750.50

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
城开集团	500,000,000.00	2013/3/29	2015/3/27	否
城开集团	1,000,000,000.00	2013/9/18	2015/9/17	否
城开集团	419,960,000.00	2012/8/8	2015/8/8	否
城开集团	140,000,000.00	2013/9/24	2016/5/31	否
首开荣泰	1,190,000,000.00	2014/3/4	2016/3/4	否

苏州融泰	200,000,000.00	2013/11/7	2017/5/6	否
商业地产	344,700,000.00	2012/12/24	2017/12/24	否
商业地产	230,000,000.00	2014/7/24	2023/12/31	否
沈阳盛泰	300,000,000.00	2014/12/27	2016/12/26	否
贵阳龙泰	150,000,000.00	2013/3/15	2016/3/14	否
苏州龙泰	420,000,000.00	2014/5/26	2019/5/25	否
福州中庚	306,000,000.00	2012/7/17	2015/7/17	否
福州中庚	336,600,000.00	2012/9/25	2015/9/25	否
苏江聚富	60,000,000.00	2013/3/13	2015/2/18	否
首开保利仁泰	17,340,000.00	2014/12/1	2016/12/1	否
保利首开兴泰	127,400,000.00	2013/10/18	2016/9/18	否
保利首开兴泰	367,500,000.00	2013/11/12	2018/11/11	否

本公司为商业地产提供的担保系因商业地产承购合并范围内其他公司的商业物业而提供的贷款阶段性保证，本公司对商业地产取得所购房屋的所有权证并向贷款银行办妥抵押登记之前所产生的所有应付款项提供阶段性连带责任保证。其余关联担保均为贷款担保。

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首开集团	500,000,000.00	2014/1/3	2015/1/3	否
首开集团	500,000,000.00	2014/5/20	2015/5/19	否
首开集团	400,000,000.00	2013/2/21	2016/2/21	否
首开集团	800,000,000.00	2013/4/19	2015/4/18	否
首开集团	1,500,000,000.00	2014/4/3	2016/4/2	否
首开集团	500,000,000.00	2013/12/31	2015/12/31	否
首开集团	700,000,000.00	2013/2/28	2015/2/27	否
首开集团	1,200,000,000.00	2013/3/27	2015/3/27	否
首开集团	1,500,000,000.00	2013/4/26	2015/4/24	否
首开集团	450,000,000.00	2013/10/23	2015/10/22	否
首开集团	500,000,000.00	2014/5/27	2016/5/26	否
首开集团	500,000,000.00	2014/6/5	2016/6/3	否
首开集团	500,000,000.00	2014/10/22	2016/10/22	否
首开集团、商业地产	840,000,000.00	2014/1/27	2017/1/26	否
城开集团	590,000,000.00	2013/12/24	2016/12/23	否

关联担保情况说明

本期本公司支付首开集团担保费 9,700.00 万元。

(4). 关联方资金拆借

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
首开集团	3,350,000,000.00			控股股东提供财务资助
保利首开兴泰	819,500,000.00			合作项目归还财务资助
首开万科和泰	182,000,000.00			合作项目归还财务资助
首开万科置业	60,000,000.00			合作项目归还

				财务资助
朗泰房地产	216,500,000.00			合作项目归还 财务资助
天津海景	500,000,000.00			合作项目归还 财务资助
北京屹泰	25,000,000.00			合作项目归还 财务资助
北京住总首开	200,000,000.00			合作项目归还 财务资助
北京首开住总	200,000,000.00			合作项目归还 财务资助
美都能源	130,000,000.00			合作项目归还 财务资助
拆出				
首开集团	1,034,050,000.00			归还控股股东 财务资助
保利首开兴泰	189,500,000.00			向合作项目提 供财务资助
首开万科和泰	116,000,000.00			向合作项目提 供财务资助
首开万科置业	90,000,000.00			向合作项目提 供财务资助
朗泰房地产	197,000,000.00			向合作项目提 供财务资助
天津海景	580,000,000.00			向合作项目提 供财务资助
首开美驰	50,000,000.00			向合作项目提 供财务资助

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津海景	11,711,592.29	--	--	
其他应收款	首开万科置 业	667,911,273.89	--	596,383,773.89	
其他应收款	首开万科和 泰	522,862,953.89	--	553,855,078.89	
其他应收款	美都能源	--	--	430,000,000.00	
其他应收款	朗泰房地产	408,348,873.97	--	401,000,000.00	
其他应收款	万城永辉	239,192,309.03	--	--	
其他应收款	首开美驰	50,000,000.00	--	--	
其他应收款	北京屹泰	1,677,345,866.15	--	--	
其他应收款	北京住总首 开	675,503,444.44	--	--	
其他应收款	北京首开住 总	451,299,111.11	--	--	

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	城开材料	20,603,474.00	21,603,474.00
应付账款	博维信	772,997.80	772,997.80
应付账款	亿方物业	9,518,607.00	9,518,607.00
应付账款	世安股份	2,550,000.00	2,550,000.00
应付账款	宏基建筑	593,108.17	593,108.17
应付账款	三瑞门窗	131,693.28	213,844.28
其他应付款	首开集团	2,733,203,411.28	531,961,355.42
其他应付款	世安股份	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	天津海景	--	70,920,289.34
其他应付款	首城置业	18,124,600.00	14,557,628.00
其他应付款	美都能源	7,910,487.58	--
其他应付款	保利首开兴泰	1,015,625,853.50	415,814,000.00
其他应付款	岳安实业	42,562.00	--
其他应付款	惠信端泰	330,810,387.00	--
预收账款	惠信端泰	987,960,506.00	--

十三、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司不存在应披露的承诺事项。

2、 或有事项

(1) 本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十、5(3)。

此外, 本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保, 其中本期公司为北京长阳兴业投资发展有限责任公司提供商品房按揭借款连带责任保证人民币 1.6 亿元。

(2) 已判决但尚未执行的诉讼

京澳公司由于债务原因, 于 2005 年 5 月 9 日被澳门初级法院宣布破产。在随后进行的债权人登记中, 本公司债权登记人民币 19,695 万元、华京国际债权登记港币 78 万元、珠海燕海房地产开发有限公司债权登记人民币 215 万元。2006 年 9 月底, 接到澳门初级法院的通知, 2007 年 3 月 22 日澳门法院对本公司、华京国际是否是京澳公司债权人的身份进行法庭听证。在 2007 年 3 月 23 日、29 日澳门当地证人出庭后, 又于 4 月 23 日和 5 月 21 日进行了内地证人的出庭作证。2009 年 1 月, 澳门初级法院做出法院判决, 未完全承认上述三家公司的债权登记请求。本公司已对判决中不利于本公司或不能明确有利于本公司的部分向澳门中级法院进行上诉, 2011 年 11 月, 澳门中级法院终审确认了本公司债权 17,800 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。

十四、 资产负债表日后事项**1、 利润分配情况**

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	538,083,000
-----------	-------------

经审议批准宣告发放的利润或股利

2、其他资产负债表日后事项说明

截止财务报告期末，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项

十五、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1) 追溯重述法**

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
首开股份联营企业国奥投资基于谨慎性原则补提以前年度开发项目税金，并调减了期初未分配利润。首开股份按权益比例对该事项的影响进行了追溯调整。	由公司主审会计师事务所致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项说明，并经公司第七届董事会第五十六次会议审议通过。	长期股权投资、投资收益、归属于母公司股东的净利润、少数股东损益、期初未分配利润、期末未分配利润、少数股东权益	-390,485,108.95

十六、母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 应收账款分类披露：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,641,592.63	100.00	2,356,034.81	30.83	5,285,557.82	10,206,062.33	100.00	3,099,218.50	30.37	7,106,843.83
合计	7,641,592.63	/	2,356,034.81	/	5,285,557.82	10,206,062.33	/	3,099,218.50	/	7,106,843.83

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项	1,923,397.72		
1年以内小计	1,923,397.72		
1至2年	433,656.60	43,365.66	10.00
2至3年	1,648,000.00	494,400.00	30.00

3 年以上	3,636,538.31	1,818,269.15	50.00
合计	7,641,592.63	2,356,034.81	

续:

账龄	期初金额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项	2,030,025.33		
1 年以内小计	2,030,025.33		
1 至 2 年	1,648,000.00	164,800.00	10.00
2 至 3 年	1,648,000.00	494,400.00	30.00
3 年以上	4,880,037.00	2,440,018.50	50.00
合计	10,206,062.33	3,099,218.50	

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京海青曙光房地产开发中心	2,204,501.31	28.85	--
北京燕桥物业管理有限公司	1,422,786.00	18.62	--
北京天鸿卓越房地产经纪有限公司	522,854.82	6.84	--
自然人 1	499,910.00	6.54	--
自然人 2	112,285.00	1.47	--
合计	4,762,337.13	62.32	--

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,403,271,523.45	14.95	--	--	4,403,271,523.45					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	25,044,144,195.80	85.05	7,000,691.23	0.03	25,037,143,504.57	24,678,148,839.90	100.00	4,209,335.51	0.02	24,673,939,504.39
合计	29,447,415,719.25	/	7,000,691.23	/	29,440,415,028.02	24,678,148,839.90	/	4,209,335.51	/	24,673,939,504.39

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京屹泰	1,677,345,866.15	--	--	关联方不计提
北京住总首开	675,503,444.44	--	--	关联方不计提
首开万科置业	667,911,273.89	--	--	关联方不计提
首开万科和泰	522,862,953.89	--	--	关联方不计提
首开住总房地产	451,299,111.11	--	--	关联方不计提
朗泰房地产	408,348,873.97	--	--	关联方不计提
合计	4,403,271,523.45	--	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项	54,906,519.56		
1 年以内小计	54,906,519.56		
1 至 2 年			
2 至 3 年	547,990.36	164,397.12	30.00
3 年以上	13,672,588.21	6,836,294.11	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	69,127,098.13	7,000,691.23	

续：

账龄	期初金额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项	1,940,166,512.16		
1 年以内小计	1,940,166,512.16		
1 至 2 年	547,990.36	54,799.05	10.00
2 至 3 年	13,408,788.21	4,022,636.46	30.00
3 年以上	263,800.00	131,900.00	50.00
合计	1,954,387,090.73	4,209,335.51	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	29,110,127,489.41	23,267,625,295.27
代收代付款	5,029,834.36	358,149.15
押金保证金	329,598,828.00	1,409,302,728.00
应收房款	836,535.48	854,753.48
应收管理费	1,822,032.00	--
其他	1,000.00	7,914.00
合计	29,447,415,719.25	24,678,148,839.90

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
首开亿信	往来款	3,607,481,447.01	1年以内	12.25	--
厦门翔泰	往来款	2,681,284,952.74	1年以内	9.11	--
贵阳龙泰	往来款	2,114,487,793.74	1年以内	7.18	--
北京屹泰	往来款	1,677,345,866.15	1年以内	5.70	--
东银燕华	往来款	1,478,630,179.47	1年以内	5.02	--
合计	/	11,559,230,239.11	/	39.26	

2、 长期股权投资

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,039,695,088.48		12,039,695,088.48	10,646,790,429.83		10,646,790,429.83
对联营、合营企业投资	2,196,176,878.19		2,196,176,878.19	1,623,971,189.87		1,623,971,189.87
合计	14,235,871,966.67		14,235,871,966.67	12,270,761,619.70	-	12,270,761,619.70

(1). 对子公司投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

					额
天鸿嘉诚	15,300,000.00			15,300,000.00	
首开天成	60,000,000.00			60,000,000.00	
城开集团	4,674,525,289.44			4,674,525,289.44	
烟台天鸿	123,182,758.12			123,182,758.12	
首开立信	108,290,105.64			108,290,105.64	
三亚度假村	19,494,508.93			19,494,508.93	
宝辰饭店	5,812,677.64			5,812,677.64	
燕华置业	116,627,270.86			116,627,270.86	
商业地产	311,798,908.90	570,669,400.00		882,468,308.90	
联宝房地产	85,429,187.33			85,429,187.33	
苏州嘉泰	220,000,000.00			220,000,000.00	
苏州永泰	100,000,000.00			100,000,000.00	
扬州衡泰	703,965,800.00			703,965,800.00	
太原龙泰	255,000,000.00			255,000,000.00	
沈阳盛泰	301,200,000.00			301,200,000.00	
厦门翔泰	300,000,000.00			300,000,000.00	
贵阳龙泰	200,000,000.00			200,000,000.00	
绵阳兴泰	200,000,000.00			200,000,000.00	
北京荣泰	200,000,000.00			200,000,000.00	
福州中庚	153,000,000.00			153,000,000.00	
廊坊志泰	100,000,000.00			100,000,000.00	
葫芦岛宏泰	645,329,400.00			645,329,400.00	
福州中鼎	36,096,622.97			36,096,622.97	
海门锦源	647,678,700.00			647,678,700.00	
苏州融泰	75,000,000.00			75,000,000.00	
沈阳京泰	50,000,000.00			50,000,000.00	
苏州龙泰	70,000,000.00			70,000,000.00	
北京首开万科	50,000,000.00			50,000,000.00	
苏州依湖	24,500,000.00	2,182,307.00		26,682,307.00	
首开保利仁泰	255,000,000.00			255,000,000.00	
大连中嘉	150,000,000.00			150,000,000.00	
大连中美居	389,559,200.00			389,559,200.00	
海南长流		718,000,000.00		718,000,000.00	
浙江美都		102,052,951.65		102,052,951.65	
合计	10,646,790,429.83	1,392,904,658.65		12,039,695,088.48	

(2). 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
发展大厦	218,201,508.47			8,249,118.13			21,253,262.92			205,197,363.68
北京住总首开		225,000,000.00		-27,952,024.58						197,047,975.42
首开住总房地产		225,000,000.00		-21,121,295.83						203,878,704.17
北京屹泰		50,000,000.00		-6,824,983.35						43,175,016.65
小计	218,201,508.47	500,000,000.00		-47,649,185.63			21,253,262.92			649,299,059.92
二、联营企业	50,000,000.00		-6,824,983.35						43,175,016.65	
天津海景	431,185,821.06			-5,678,897.88						425,506,923.18
朗泰房地产	649,758,347.60			-15,215,288.83						634,543,058.77
保利首开兴泰	235,838,797.53			-18,297,099.98						217,541,697.55
首开万科置业	35,784,081.87			-23,214,411.68						12,569,670.19
首开万科和泰	33,494,961.07	136,000,000.00		-21,200,669.86						148,294,291.21
苏江聚富	19,707,672.27			-1,285,344.86						18,422,327.41
惠信端泰		90,000,000.00		-150.04						89,999,849.96
小计	1,405,769,681.40	226,000,000.00		-84,891,863.13						1,546,877,818.27
合计	1,623,971,189.87	726,000,000.00		-132,541,048.76			21,253,262.92			2,196,176,878.19

3、 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,117,837,405.67	3,647,710,078.94	2,063,855,832.37	1,764,781,103.73
其他业务	19,687,180.22	992,231.50	4,721,186.00	--
合计	4,137,524,585.89	3,648,702,310.44	2,068,577,018.37	1,764,781,103.73

4、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,665,600,000.00	1,748,950,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-132,541,048.76	31,684,427.54
处置长期股权投资产生的投资收益	--	-1,918,206.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	1,533,058,951.24	1,778,716,220.74

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	33,428.40	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	3,883,012.52	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	170,789,128.50	
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	43,863,779.51	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	45,520,928.52	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-11,536,608.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-24,600,521.38	
少数股东权益影响额	-17,400,074.61	
合计	211,803,072.57	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.8	0.7349	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.28	0.6405	

3、境内外会计准则下会计数据差异

(3). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(4). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			

货币资金	14,607,117,201.57	13,104,539,857.89	11,637,064,836.20
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	67,363,204.53	631,517,089.54	282,870,783.95
预付款项	106,844,466.66	466,390,689.77	43,265,175.35
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	221,882.71	430,098,428.79	500,811,228.79
其他应收款	2,186,219,543.77	3,705,152,244.63	6,320,176,174.53
买入返售金融资产			
存货	45,271,747,289.01	63,980,613,518.44	68,077,732,494.12
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	1,027,922.43	1,344,217.90	2,718,208.12
其他流动资产	2,010,430,502.20	1,729,201,262.09	1,714,693,098.10
流动资产合计	64,250,972,012.88	84,048,857,309.05	88,579,331,999.16
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	290,352,434.90	244,634,929.05	260,921,781.30
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,825,876,219.05	3,140,375,445.25	3,693,130,932.68
投资性房地产	613,068,469.30	1,393,613,815.37	1,910,225,147.39
固定资产	922,646,943.58	886,346,394.24	839,713,594.36
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	9,380,218.62	11,384,865.83	10,311,858.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	56,387,368.31	70,433,301.90	106,657,723.08
递延所得税资产	1,486,847,332.20	1,909,662,635.66	2,196,860,039.69
其他非流动资产	17,854,294.09	17,283,837.81	16,731,513.10
非流动资产合计	6,222,413,280.05	7,673,735,225.11	9,034,552,589.69
资产总计	70,473,385,292.93	91,722,592,534.16	97,613,884,588.85
流动负债：			
短期借款	3,610,000,000.00	2,881,400,000.00	2,695,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,075,922,829.60	2,966,081,218.00	4,993,019,871.22
预收款项	12,657,648,959.58	20,097,009,081.37	18,797,618,864.80
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	162,536,216.91	187,996,745.68	149,652,801.37
应交税费	916,814,368.56	912,201,331.74	1,170,664,554.56
应付利息	9,094,900.00	5,776,410.47	5,517,480.50
应付股利	150,698,670.14	44,616,251.23	32,492,452.14
其他应付款	5,139,166,824.57	5,786,048,784.96	8,000,575,628.87
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	7,703,667,809.00	10,170,324,500.00	19,953,400,000.00
其他流动负债	4,626,559,743.07	5,205,905,709.82	5,420,145,493.70
流动负债合计	37,052,110,321.43	48,257,360,033.27	61,218,487,147.16
非流动负债：			
长期借款	14,967,040,000.00	26,419,540,000.00	18,257,700,000.00
应付债券	4,832,609,700.00	1,925,487,000.00	1,950,585,300.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	8,127,169.37	6,401,965.78	4,314,069.40
专项应付款			
预计负债			
递延收益		339,648.42	232,035.90
递延所得税负债	55,490,641.10	44,946,264.64	51,471,005.80
其他非流动负债			
非流动负债合计	19,863,267,510.47	28,396,714,878.84	20,264,302,411.10
负债合计	56,915,377,831.90	76,654,074,912.11	81,482,789,558.26
所有者权益：			
股本	1,494,675,000.00	2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,082,522,694.36	4,324,371,569.69	4,052,069,686.31
减：库存股			
其他综合收益	67,224,919.43	44,474,578.92	75,599,327.40
专项储备			
盈余公积	1,050,396,644.27	1,192,161,230.77	1,315,879,155.33
一般风险准备			
未分配利润	4,977,329,012.89	5,761,930,124.82	6,891,216,833.69
归属于母公司所有者	12,672,148,270.95	13,564,950,004.20	14,576,777,502.73

权益合计			
少数股东权益	885,859,190.08	1,503,567,617.85	1,554,317,527.86
所有者权益合计	13,558,007,461.03	15,068,517,622.05	16,131,095,030.59
负债和所有者权益 总计	70,473,385,292.93	91,722,592,534.16	97,613,884,588.85

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	载有致同会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告。
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：潘利群

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 7 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容