



**北京首都开发股份有限公司**

**600376**

**2014 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘守豹	个人原因	王德勇

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人刘希模、主管会计工作负责人邢宝华及会计机构负责人（会计主管人员）容宇声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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

六、 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.....	3
第二节	公司简介.....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	29
第六节	股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	40
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	41
第九节	财务报告（未经审计）.....	42
第十节	备查文件目录.....	147

# 第一节 释义

## 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		
中国证监会	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、本公司、首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
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 6 月 30 日
控股股东、首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
美都控股	指	美都控股股份有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
天鸿嘉诚	指	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司
首开荣泰	指	北京首开荣泰置业有限公司
商业地产	指	北京首开商业地产有限公司
东银燕华	指	北京东银燕华有限公司
首开保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
北京首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
厦门翔泰	指	厦门首开翔泰置业有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
福州中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
廊坊志泰	指	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
大连中嘉	指	大连中嘉房地产开发有限公司

大连中美居	指	大连中美居置业有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
沈阳京泰	指	沈阳首开京泰置业有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
苏州嘉泰	指	苏州首开嘉泰置业有限公司
苏州永泰	指	苏州首开永泰置业有限公司
苏州融泰	指	苏州首开融泰房地产开发有限公司
苏州龙泰	指	苏州首开龙泰置业有限公司
苏州依湖	指	苏州依湖置业有限公司
扬州衡泰	指	扬州首开衡泰置业有限公司
海门锦源	指	海门锦源国际俱乐部有限公司
绵阳兴泰	指	绵阳首开兴泰置业有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
海南长流	指	海南民生长流油气储运有限公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司
保利首开兴泰	指	北京保利首开兴泰置业有限公司
发展大厦	指	北京发展大厦有限公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司
沈阳国盛	指	沈阳首开国盛投资有限公司
住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
苏江聚富	指	北京苏江聚富房地产开发有限公司
北科建	指	北京科技园建设（集团）股份有限公司
鸿云投资	指	北京鸿云投资有限公司
天鸿有限	指	北京天鸿房地产有限公司
天鸿宝威	指	北京天鸿宝威土地开发有限责任公司

洪源澳达	指	绵阳洪源澳达旅游投资有限公司
方庄物业	指	北京方庄物业管理有限责任公司
天鸿集团	指	北京首开天鸿集团有限公司
深圳金阳	指	深圳金阳投资有限责任公司
京澳公司	指	京澳有限公司
城开材料	指	北京市城市建设开发材料设备公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
亿方物业	指	北京亿方物业管理有限责任公司
世安股份	指	北京世安住房股份有限公司
望京实业	指	北京市望京实业总公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑装饰工程有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
住总集团	指	北京住总集团有限责任公司
大方物业	指	北京大方物业管理有限责任公司
华京公司	指	华京国际贸易有限公司
皓年公司	指	香港皓年有限公司
城开实业	指	北京市城开实业发展公司

## 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
公司的中文名称简称	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	刘希模

### 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、 基本情况变更简介

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	<a href="http://www.shoukaigufen.com">http://www.shoukaigufen.com</a>
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司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	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	9,817,583,331.93	3,982,590,966.13	146.51
归属于上市公司股东的净利润	772,895,774.80	352,897,702.39	119.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	668,626,013.05	266,397,041.44	150.99
经营活动产生的现金流量净额	652,411,174.91	-5,026,629,229.35	112.98
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	14,027,288,839.65	13,955,435,113.15	0.51
总资产	94,342,714,876.09	92,117,097,736.89	2.42

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	0.34	0.16	112.50
稀释每股收益（元 / 股）	0.34	0.16	112.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.30	0.12	150.00
加权平均净资产收益率（%）	5.42	2.70	增加 2.72 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.69	2.04	增加 2.65 个百分点

## 二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-40,649.71
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	993,532.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	38,378,375.00
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	30,585,344.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,555,083.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目	43,584,151.51
少数股东权益影响额	-13,045.79
所得税影响额	-11,773,029.39
合计	104,269,761.75

## 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、房地产行业宏观形势分析

2014 年上半年，房地产市场出现了明显降温的势头。国家统计局对上半年全国房地产行业运行的统计数据显示，商品房销售面积 48365 万平方米，同比下降 6.0%，商品房销售额 31133 亿元，下降 6.7%；房地产开发投资 42019 亿元，同比增长 14.1%，增速回落 0.6%；房企施工面积 611406 万平方米，同比增长 11.3%，增速回落 0.7%；房企土地购置面积 14807 万平方米，同比下降 5.8%，土地成交价款 4031 亿元，同比增长 9.0%。房地产市场分化调整的态势，一方面是因为去年同比基数较高，出现回落也是很正常的，另一方面也是市场自身的内生调整需要，是市场理性回归的正常反应。

另据中国房地产指数系统对 100 个重点城市的调查数据，受个贷收紧、市场预期转变等多重因素影响，今年上半年住宅成交量大幅下降 19.0%。其中北京市场降幅最高，超过 50%。由于短期供大于求、房企库存高企，全国主要城市住宅价格进入调整期，百城价格指数持续上涨 23 个月后连续 2 个月下跌。受市场低迷影响，多家标杆企业销售业绩不及预期，上半年完成全年销售目标的比例较低，下半年销售压力较大。在销售不畅的情况下，不少品牌房企拿地步伐明显放缓，土地购置费用占销售额比重大幅减少。在土地市场观望情绪逐渐浓厚的情况下，上半年土地市场推出量和成交量也不及去年同期，但是土地成交楼面价同比仍保持上涨。

#### 二、公司总体经营情况回顾

##### 1、销售业绩有所放缓

按并表口径，上半年公司实现销售签约面积 55 万平方米，合同销售金额 76.2 亿元，销售回款 99.3 亿元，分别同比下降 37.7%、36.4%和 13.2%。主要原因是受房地产市场调整的影响，京内外各项目成交量出现了不同程度的波动，尤其是北京地区受限价及自住型商品房集中入市的影响，项目销售较去年同期出现了较大幅度的下降。二季度公司及时调整营销策略，签约面积和销售金额环比一季度大幅上升。

##### 2、经营规模稳定增长

按并表口径，上半年公司实现开复工面积 745.6 万平方米，其中新开工面积 89.9 万平方米，竣工面积 80.7 万平方米，同比分别上升 4.9%，130.5%和 15.3%。新开工面积增长较多的原因主要是公司 2013 年获取的大连住宅项目和厦门领翔上郡项目进入开工期。截止报告期末，公司在建拟建项目总占地面积约 1058 万平方米，扣除累计竣工面积后全部项目储备面积约

1569 万平方米，其中京内 371 万平方米，京外 1198 万平方米。（公司及控股子公司房地产开发项目开发和销售情况请参见表一）

随着“合作共赢”经营理念的不断深化落实，公司非并表的参股合作项目规模也不断扩大。上半年参股合作的在建拟建项目 10 个，总建筑面积约 226.68 万平方米。实现开复工面积 113.5 万平方米，新开工 3.65 万平方米，签约面积 13.91 万平方米，签约金额 25.5 亿元，销售回款 20.4 亿元。（公司参股合作房地产开发项目开发和销售情况请参见表二）

公司的持有型物业经营规模继续稳步上升。上半年可供出租重点物业总建筑面积达 39 万平方米，实际出租面积约 35 万平方米，实现租金收入约 1.75 亿元。（公司及控股子公司房地产出租情况请参见表三）

### 3、财务业绩大幅提升

报告期内，公司营业收入约 98.18 亿元，同比增长约 146.5%，实现归属于母公司所有者的净利润约 7.73 亿元，同比增长约 119%。结转房屋销售面积 79.6 万平方米，比上年同期增长 190.5%。由于报告期内结算房屋销售的面积和金额均大幅上升，实现归属于母公司所有者的净利润大幅增加。截至报告期末，公司总资产达 943.43 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益 140.27 亿元，与上年年末相比，公司总资产和净资产规模保持小幅增长。

### 4、后续项目审慎增加

在房地产市场出现调整的情况下，公司对获取后续土地资源采取更加谨慎的态度，重点以合作形式参与土地招拍挂，或以并购方式获取京内外重点城市的核心土地资源，规避高价拿地的风险。

报告期内公司多渠道获得三个项目的国有土地使用权，建设用地面积约 31.6 公顷，地上建筑规模约 47 万平方米。其中，大兴黄村商业金融用地，建设用地面积 4.7 万平方米，地上建筑规模 9.5 万平方米，通过联合竞拍方式底价取得；海口长流项目，项目用地 24 万平方米，地上建筑规模 29 万平方米，通过底价收购 100%股权方式获得；杭州三墩项目，出让土地面积 2.9 万平方米，地上面积约 8.5 万平方米，以收购浙江美都公司 51%股权方式获得。

### 5、获得的荣誉

报告期内公司获评 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；并荣登“2013 年度中国房地产卓越 100 榜”、“2013 年度中国房地产卓越 100 榜北京区域榜”及“2013 年度中国房地产卓越 100 榜福州区域榜”榜单前列。

表一、公司及控股子公司房地产开发项目开发和销售情况（单位：亿元、万平方米）

序号	项目名称	位置	权益 (%)	计划总 投资	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	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	通州区	100	23.78	14.73	29.69	20.66		20.01	29.04		13.99
（二）在建项目												
2	熙悦睿府	房山区	100	30.63	13.6	26.03	26.03		14.99	14.99	2.37	14.3
3	熙悦山二期	房山区	100	47.15	25.6	52.89	52.89		4.61	4.61	1.14	9.94
4	旧宫 A2-1 地块	大兴区	51	21.06	2.72	9.28	9.28	9.28				
5	璞琨公馆	丰台区	96.88	40.63	4.24	18.82	17.03					
6	紫芳园六区配套	丰台区	96.88		4.4	5.76				2.01		
7	璞琨墅	大兴区	96.88	10.7	14.09	11.72	4.22			7.5	0.17	3.65
8	大绿地回迁安置	丰台区	96.88	113	44.55	36	1.9	1.9				
9	洼子定向安置	顺义区	96.88	5.8	3.8	6.88	6.88					
10	常青藤	朝阳区	100	41.83	50.29	59.05	4.35			53.79	0.59	36.44

11	缙香郡（于家务）	通州区	100	39.21	22.93	45.12	26.39				2.01	2.01
12	国风美唐朗观	昌平区	100	42.51	20.38	55.16	55.16				3.32	13.92
13	同馨家园	丰台区	100	13.23	11.14	28.72	15.34			13.38		
14	香溪郡（宋庄）	通州区	100	40.29	13.62	28.23	28.23					
15	台湖 010、017 地块	通州区	50	24	3.9	9.13	1.86	1.86			0.92	0.92
(三) 拟建项目												
16	高井 2 号地	朝阳区	90	22.13	4.69	13.14						
17	孙河 F/G 地块	朝阳区	100	31.44	17.31	10.39						
18	台湖 014/015/019 地块	通州区	50	27	4.98	11.94						
19	亦庄河西 X13R2	通州区	50	-	6.76	10.14						
20	回龙观 G 区六地块	昌平区	100	-	7.91	12.99						
21	知语城后期	朝阳区	100	-	1.97	5.99						
22	华侨村二期	东城区	51	25	2.28	9.09						
(四) 往年竣工项目及车库销售											5.05	
京内项目合计					295.89	496.16	270.22	13.04	39.61	125.32	15.57	95.17

二、京外地区												
(一) 在建项目												
23	廊坊国风悦都	安次区	100	25.86	18.6	42.62	14.05	4.12				
24	苏州国风华府	吴中区	100	10.8	9.04	21.65	3.8			17.85	0.55	11.39
25	苏州常青藤	吴中区	75	21.75	12.07	25.98	25.98				1.4	1.4
26	苏州山湖一号	吴中区	49	34.52	19.79	57.09	57.09	20.68			11.22	11.22
27	苏州太湖一号	吴江区	100	21.75	16.37	54.09	20.18	20.18			1.95	1.95
28	扬州水印西堤	邗江区	100	22.15	18.17	38.67	12.29			26.38	1.17	16.2
29	扬州 639	邗江区	60	24.67	16.1	27.34	6.64			3.02	0.05	0.05
30	海门紫郡	开发区	100	57.3	63.58	91.03	33.75				0.21	2.39
31	厦门领翔国际	翔安区	100	25.64	16.53	41.5	18.78		11.93	22.72	3.05	29.06
32	厦门领翔上郡	翔安区	100	46.64	13.1	43.61	14.21	14.21				
33	太原国风上观	小店区	85	71.88	54.37	138.08	54.34		17.64	25.8	4.64	30.82
34	沈阳国风润城	沈北新区	95	18.59	41.74	65.23	32.25			11.89	1.01	7.28
35	绵阳仙海	仙海	100	40	122.51	61.74	9.75					
36	贵阳紫郡	南明区	90.67	54.95	108.29	173.05	33.21				1.11	1.11
37	葫芦岛国风海岸	连山区	100	73.97	136.83	179	18.96					

38	福州香槟国际	晋安区	40	56.04	21.31	89.37	57.61		11.5	20.49	4.89	38	
39	福州香开新城	晋安区	51	36.91	12.07	44.85	44.85				5.48	18.58	
40	大连 E15\E16\E17	中山区	60	23.82	5.1	17.66	17.66	17.66					
(二) 拟建项目													
41	沈阳道义 3#地块	道义区	100	18.38	16.14	37.08							
42	大连 H10 地块	中山区	95	40.31	4.39	21.95							
43	杭州石桥地块	下城区	100	20.75	5.29	10.58							
44	杭州半山地块	拱墅区	100	12.98	4.11	6.57							
45	杭州三墩 15/16 地 块	西湖区	51	16.8	2.94	8.55							
46	海口长流地块	秀英区	100	34.3	24.1	28.99							
(三) 往年竣工项目及车库销售											2.66		
京外项目合计						762.54	1326.28	475.4	76.85	41.07	128.15	39.39	169.45
公司重点项目总计						1058.43	1822.44	745.62	89.89	80.68	253.47	54.96	264.62

表二、公司参股合作房地产开发项目开发和销售情况（单位：万平米）

序号	项目名称	位置	权益 (%)	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	房山区	50	13.89	23.38	23.38			8.1
2	首城汇景湾	平谷区	50	26.64	46.73	46.61	3.65		2.19
(二) 拟建项目									
3	台湖 005 等地块	通州区	50	8.93	12.34				
4	大兴新城核心区地块	大兴区	50	6.43	12.7				
5	东坝 660 等地块	朝阳区	50	4.78	8.49				
6	首城东坝 655 等地块	朝阳区	50	4.85	9.18				
7	亦庄 B01R1-2 地块	大兴区	50	5.22	10.96				
8	黄村 0801 地块	大兴区	50	4.69	9.48				
(三) 往年竣工项目销售 (首城国际中心)									1.08
京内参股项目合计				75.43	133.26	69.99	3.65		11.37
二、京外地区									
(一) 在建项目									
9	天津湾(*)	河西区	50	25.9	62.5	19.99			1.49

10	首城南湖壹号	武清区	50	21.6	30.92	23.53		1.05
京外参股项目合计				47.5	93.42	43.52		2.54
公司参股项目总计				146.18	226.68	113.51	3.65	13.91

注：天津湾规划面积中已扣除竣工部分。

表三、公司及控股子公司房地产出租情况（单位：万平米、万元、元/平米）

物业种类	可供出租建筑 面积	实际出租建筑 面积	出租率	租金收入				每平方米平均租金
				短期	中期	长期	合计	
办公写字楼	10.85	7.7	71%	1,673.90	1,424.70	917.50	4,016.10	370.12
商铺	7.22	6.46	89%	145.00	41.00	3,512.58	3,698.58	512.44
酒店及休闲	10.63	10.63	100%	8,852.26	0.00	0.00	8,852.26	832.61
住宅	1.59	1.56	99%	202.43	398.15	0.00	600.58	378.64
车库及其他	8.72	8.61	99%	195.60	0.00	123.68	319.28	36.63
总计	39.01	34.96	90%	11,069.19	1,863.85	4,553.76	17,486.80	448.35

### 三、下半年公司发展展望及工作重点

#### (一) 房地产行业宏观形势展望

2014 年上半年房地产市场下行趋势明显,“去库存”仍将是下半年市场主基调。基于目前的市场及政策环境,我们预期,中央政府仍将坚持“分类指导、双向调控”原则,继续推进房地产长效机制建设,各级地方政府可能会因地制宜放松限购政策。货币政策将逐步定向宽松,首套房贷支持力度将加大。随着市场供应量增多,房价下行趋势将很难逆转,企业将加大促销力度。预计综合举措将有助于稳定市场预期,下半年市场或将逐步探底趋稳。

同时,随着京津冀一体化发展上升为国家战略,国家新型城镇化规划的实施,北京市总体规划的修编,以及中央强化保障、加大棚户区改造等保障房政策的支持力度,房地产企业将在新型城镇化背景下的京津冀协同发展中获取新的发展机遇。

#### (二) 公司下半年工作重点

1、根据当前的市场形势和公司的实际情况,经公司董事会研究,决定公司年初既定的全年生产经营目标不作调整。公司将在“锐意创新、深化合作、稳中求进”的经营思路指导下,全力完成年度生产任务,重点在以下几方面实现突破。

进一步提升项目运作成效。梳理所有项目的产品定位和建设标准,强化客户导向意识;围绕项目运作各关键环节,加快制定标准化工作指引;按照项目周转和可研测算指标等要求,严格项目进度和成本质量的控制;顺应市场形势变化,突破营销瓶颈。

进一步强化管理创新。继续完善战略管理机制,加强组织管控、人力资源管理和财务管理,深化品牌管理。

进一步保障稳健发展。继续加强全面风险管理,夯实后续发展基础,推进商业地产发展。

2、公司将充分把握北京市加快改造棚户区的政策契机,重点将北京地区建内危改项目、复内危改项目、方庄饮马井城中村改造项目合计近 70 公顷建设用地规模以及其他遗留问题的解决转化为公司后续发展的项目资源。

#### (一) 主营业务分析

##### 1、 财务报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	9,817,583,331.93	3,982,590,966.13	146.51
营业成本	6,825,398,769.62	2,345,108,019.34	191.05
销售费用	182,061,373.41	142,896,854.79	27.41
管理费用	236,029,279.09	234,310,713.22	0.73

财务费用	328,159,117.08	461,352,219.35	-28.87
经营活动产生的现金流量净额	652,411,174.91	-5,026,629,229.35	112.98
投资活动产生的现金流量净额	-1,935,280,776.50	-641,656,624.35	-100.24
筹资活动产生的现金流量净额	2,709,886,742.93	5,971,152,976.49	-54.62
营业利润	1,349,042,619.58	331,700,005.11	306.71
利润总额	1,383,135,930.00	444,406,242.23	211.23
所得税费用	379,868,830.50	135,566,216.78	180.21
净利润	1,003,267,099.50	308,840,025.45	224.85
归属于母公司所有者的净利润	772,895,774.80	352,897,702.39	119.01
少数股东损益	230,371,324.70	-44,057,676.94	622.89
应收账款	120,547,016.64	631,517,089.54	-80.91
预付款项	609,385,120.46	466,390,689.77	30.66
应付股利	249,742,446.71	44,616,251.23	459.76
一年内到期的非流动负债	20,482,992,550.00	10,170,324,500.00	101.40
应交税费	304,761,311.41	912,201,331.74	-66.59

营业收入变动原因说明：主要是已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。

营业成本变动原因说明：主要是已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。

销售费用变动原因说明：在售项目数量和规模增加导致售楼处费用、销售服务费以及广告宣传费等增加。

管理费用变动原因说明：人员费用增加。

财务费用变动原因说明：主要是在施项目规模增加相应导致利息资本化金额的增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期支付地价款的减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是收购商业地产少数股权。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期融资规模增幅减少。

营业利润：房屋销售结算收入的增长幅度超过营业成本、税金及期间费用的增长。

利润总额：报告期公司营业利润的增加。

所得税费用：报告期公司利润总额的增加。

净利润：报告期公司利润总额的增加。

归属于母公司所有者的净利润：报告期公司利润总额的增加。

少数股东损益：报告期控股子公司利润总额的增加。

应收账款：主要是子公司天鸿嘉城收回土地收储款。

预付款项：主要是预付工程款的增加。

应付股利：主要是增加了母公司应付首开集团与天鸿集团分红款。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的金融机构长期借款的增加。

应交税费：本期交纳了去年计提的所得税。

## 2、 其它

### (1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期内，公司债申请材料上交中国证监会后，中国证监会已于 4 月转交国土部进行房地产项目用地专项核查。

报告期内，非公开发行股票方案暂未上报中国证监会。

### (2) 其他

公司 2014 年上半年主要开发项目结算情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	当年结算面积	累计结算面积
一、北京地区			
1	首开铂郡	1.69	9.84
2	首开常青藤	4.56	36.79
3	首开国风美仑	14.2	21.58
4	首开国风美唐一期	7.4	12.33
京内非重点项目及车库		1.74	-
京内项目合计		29.59	80.54
二、京外地区			
5	沈阳国风润城	0.78	6.2
6	太原首开国风上观	14.68	22.1
7	扬州水印西堤	2.7	15.18
8	苏州班芙春天	4.47	19.79
9	苏州国风华府	1.26	10.83
10	福州香槟花园	13.81	13.81

11	厦门领翔国际	11.85	22.69
京外非重点项目及车库		0.46	
京外项目合计		50.01	110.6
公司总计		79.6	191.14

## (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

主营业务分行业情况						
分行业	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 (%)
合计	9,817,583,331.93	6,825,398,769.62	30.48	146.51	191.05	减少 10.64 个百分点
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 (%)
房屋销售	9,661,837,603.69	6,756,050,920.90	30.07	151.53	195.46	减少 10.4 个百分点
出租经营	58,244,891.61	22,928,050.59	60.64	22.89	54.31	减少 8.01 个百分点
客房\餐饮	93,725,436.63	46,419,798.13	50.47	0.36	6.31	减少 2.77 个百分点
其他	3,775,400.00		100	492.26		
合计	9,817,583,331.93	6,825,398,769.62	30.48	146.51	191.05	减少 10.64 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	4,773,312,789.62	79.18
京外地区	5,044,270,542.31	282.53
合计	9,817,583,331.93	146.51

## (三) 核心竞争力分析

公司作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，在项目获取、融资和品牌等方面拥较强竞争力，报告期内公司的核心竞争力继续得到体现，没有发生本质变化。

## (四) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

公司投资情况：

单位：万元

报告期内投资额	152,466.94
投资额增减变动数	98,335.62
上年同期投资额	54,131.32
投资额增减幅度	181.66%

被投资公司情况：

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
首开住总	房地产开发	50	5,000.00	新设
住总首开	房地产开发	50	5,000.00	新设
商业地产	物业经营	100	57,066.94	收购其余股东 49%股权
海南长流	房地产开发	100	71,800.00	收购 100% 股权
首开万科和泰	房地产开发	50	13,600.00	分期出资
合计			152,466.94	

## (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	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	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	0.03	7,371.39		56.99	可供出售	发起设立

								金融资产	
600175	美都控股	182.00	1.48			4,358.41		可供出售 金融资产	发起设立
600386	北巴传媒	65.68	0.14	0.14	521.92		47.88	可供出售 金融资产	发起设立
合计		3,608.46	/	/	7,893.31	4,358.41	104.87	/	/

## 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

#### 委托理财产品情况

单位:万元 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	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
农业银行	保本浮动型	2,000	2013年12月23日	2014年1月6日	浮动收益	2,000	4.43	是	否	否	非募集资金
建设银行城建设支行	保本	50,000	2014年1月27日	2014年3月28日	固定收益	50,000	404.11	是	否	否	私募债,非募集资金
华夏银行青年路支行	保本	30,000	2014年1月29日	2014年4月29日	固定收益	30,000	340.27	是	否	否	私募债,非募集资金
北京银行红星支行	保本	30,000	2014年1月29日	2014年4月25日	固定收益	30,000	318.08	是	否	否	私募债,非募集资金

建设银行 行城建 支行	保本	50,000	2014年 5月6 日	2014年 6月6 日	固定 收益	50,000	198.9	是	否	否	私募 债,非 募集 资金
北京银 行红星 支行	保本	30,000	2014年 5月7 日	2014年 8月7 日	固定 收益			是	否	否	私募 债,非 募集 资金
华夏银 行青年 路支行	保本	30,000	2014年 5月13 日	2014年 8月13 日	固定 收益			是	否	否	私募 债,非 募集 资金
农行万 寿路支 行	保本	2,000	2014年 6月10 日	2014年 7月14 日	固定 收益			是	否	否	非私 募债
招商银 行北京 分行	保本	1,000	2014年 6月18 日	2014年 8月21 日	固定 收益			是	否	否	非私 募债
合计	/	225,000	/	/	/	162,000	1,265.79	/	/	/	/

## (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## (3) 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 3、 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6月 末总资产	2014年6月 末净资产	2014年1-6 月净利润
1	城开集团	房地产开发	国风美唐、同馨家园、璞缇公馆、璞	100	300,000.00	2,310,233.63	516,017.82	42,549.65

			缙墅、国风华府、杭州拱墅地块、杭州下城地块等项目					
2	首开天成	房地产开发	常青藤项目	100	10,000.00	185,695.25	37,786.64	22,532.70
3	天鸿嘉诚	房地产开发	回龙观 G 区经适用房及地块	51	3,000.00	53,844.70	34,438.42	22.15
4	首开荣泰	房地产开发	熙悦山二期项目	100	20,000.00	341,339.98	14,486.85	-853.88
5	商业地产	物业经营	华侨村底商、望京沃尔玛、铂郡商业街、璞缙商业、常青藤商业、首城国际商业等出租	100	54,674.78	151,520.63	61,927.44	3,928.56
6	东银燕华	房地产开发	华侨村二期项目	51	3,000.00	115,411.36	-26,473.45	-5,411.98
7	首开保利仁泰	房地产开发	大兴旧宫绿隔项目	51	50,000.00	138,302.80	49,926.80	-9.92
8	首开万科	房地产开发	通州台湖公园里项目	50	10,000.00	195,227.38	9,115.71	-224.26
9	廊坊志泰	房地产开发	国风悦都项目	100	10,000.00	73,157.25	5,576.98	-560.63
10	太原龙泰	房地产开发	太原国风上观项目	85	30,000.00	208,554.24	43,661.65	13,862.87
11	大连中嘉	房地产开发	东港 E15/16/17 地块	60	25,000.00	110,872.49	24,203.21	-154.36
12	大连中美居	房地产开发	东港 H10 地块	95	19,953.60	141,920.97	19,954.14	-2.82
13	沈阳盛泰	房地产开发	国风润城项目	95	30,000.00	157,289.93	24,360.08	-7.71
14	沈阳京泰	房地产开发	道义区 3#地块	100	5,000.00	34,182.98	4,813.54	-16.31
15	葫芦岛宏泰	房地产开发	国风海岸项目	70	60,000.00	127,170.59	56,229.17	-859.21
16	苏州嘉泰	房地产开发	悦澜湾项目	100	22,000.00	26,330.28	23,726.00	74.53
17	苏州永泰	房地产开发	班芙春天项目	100	10,000.00	75,049.15	14,422.20	2,976.60
18	苏州融泰	房地产开发	苏州首开常青藤项目	75	10,000.00	151,323.22	5,014.58	-708
19	苏州龙泰	房地产开发	吴江太湖一号项目	70	10,000.00	185,302.67	8,695.93	-819.43
20	苏州	房地产	山湖一号项目	49	5,000.00	322,640.81	3,984.32	-669.22

	依湖	开发						
21	扬州衡泰	房地产开发	水晶城、水印西堤项目	100	70,396.58	138,631.53	75,737.60	2,642.73
22	海门锦源	房地产开发	紫郡项目	100	4,134.34	86,585.38	391.08	-338.6
23	厦门翔泰	房地产开发	领翔国际、领翔上郡项目	100	30,000.00	366,374.67	45,163.74	13,998.42
24	贵阳龙泰	房地产开发	龙洞堡项目	100	20,000.00	245,885.37	17,690.09	-698.79
25	绵阳兴泰	房地产开发	仙海项目	100	20,000.00	78,094.58	15,766.77	-718.3
26	福州中鼎	房地产开发	保利香槟国际项目	40	10,000.00	434,231.64	46,609.05	42,971.48
27	福州中庚	房地产开发	香开新城项目	51	30,000.00	419,151.01	22,201.04	-1,312.40
28	海南长流	房地产开发	秀英区地块	100	71,800.00	52,986.83	42,877.25	454.18
29	首开住总	房地产开发	大兴区亦庄X13R2 地块	50	10,000.00	129,444.59	7,444.59	-55.41

## 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6月末总资产	2014年6月末净资产	2014年1-6月净利润
1	首城置业	房地产开发	首城国际、汇景湾项目、南湖一号项目	50	10,000.00	662,688.51	186,724.32	18,316.98
2	朗泰房地产	房地产开发	朝阳东坝 660 等地块开发	50	130,000.00	217,081.63	129,775.65	-176.02
3	首开万科	房地产开发	通州台湖 005 等地块开发	50	7,200.00	137,079.42	7,159.76	2.95
4	首开万科和泰	房地产开发	大兴新城核心区地块	50	6,800.00	135,468.50	33,830.76	-68.23
5	国奥投资	房地产开发	北京、重庆、成都、银川、桂林等地国奥村、北京、桂林等地国惠村项目，国家体育馆出租	46	140,000.00	913,201.98	156,338.24	-6,472.13
6	保利首开兴泰	房地产开发	熙悦春天项目	49	50,000.00	370,957.32	46,692.81	-1,441.29

7	发展大厦	物业经营	发展大厦办公出租	50	13,053.32	26,890.25	21,371.58	2,739.42
8	天津海景	房地产开发	天津湾项目	50	50,000.00	248,262.65	93,666.30	118.63
9	沈阳国盛	房地产开发	沈阳 NBA 场馆建设	49	61,220.00	61,401.06	61,101.06	-28.12
10	住总首开	房地产开发	大兴区 B01R1-2 地块	50	10,000.00	168,981.22	4,981.22	-18.78
11	苏江聚富	房地产开发	土地整理	30	7,143.00	23,590.16	5,982.93	-136.75

## 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 6 月末总资产	2014 年 6 月末净资产	2014 年 6 月末营业收入	2014 年 6 月末营业利润	2014 年 1-6 月净利润
1	城开集团	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	2,310,233.63	516,017.82	187,651.51	50,894.14	42,549.65
2	首开天成	房地产开发	常青藤项目	100	10,000.00	185,695.25	37,786.64	81,467.76	29,998.56	22,532.70
3	太原龙泰	房地产开发	太原国风上观项目	85	30,000.00	208,554.24	43,661.65	114,130.36	18,142.76	13,862.87
4	厦门翔泰	房地产开发	领翔国际、领翔上郡项目	100	30,000.00	366,374.67	45,163.74	107,123.67	18,634.56	13,998.42
5	福州中鼎	房地产开发	保利香槟国际项目	40	10,000.00	434,231.64	46,609.05	197,271.12	54,513.24	42,971.48
6	首城置业	房地产开发	首城国际、汇景湾项目、南湖一号项目	50	10,000.00	662,688.51	186,724.32	75,308.60	24,429.86	18,316.98

## 4、非募集资金项目情况

详见 2014 年上半年公司及控股子公司房地产开发项目开发和销售情况表、参股合作房地产开发项目开发和销售情况表。

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

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。

## 三、 其他披露事项

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 诉讼、仲裁或媒体普遍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（ <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ）的关于媒体澄清的公告，公告编号为：临 2014-027。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、 资产交易、企业合并事项

#### (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 报告期 末为上 市公司 贡献的 净利润 (注 1)	自本年初 至本期末 为上市公 司贡献的 净利润 (适用于 同一控制 下的企业	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 产权 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
--------------------	---------------	-------------	------------	--	---	--	----------------------	---	---	---	------------------

					合并)						
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			否		是	是	3.92	
洋浦强辉 投资有限 公司	商 业 地 产 24.5% 股权		28,533.47			否		是	是	3.92	
华闻传媒 投资集团 股份有限 公司	海 南 长 流 100% 股权		71,800.00			否		是	是	0.45	

#### 四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

#### 五、 重大关联交易

##### (一) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 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 年度股东大会审议通过预计 2014 年日常关联交易不超过 5280 万元，报告期内发生情况如下。

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额(元)
城开材料公司	材料采购	采购合同	50,000.00
望京实业	接受劳务	合同	450,000.00
博维信	材料采购	采购合同	286,130.89
合计			741,130.89

(2) 经公司第七届董事会第三十四次会议及 2013 年度股东大会审议通过预计 2014 年向首开集团支付担保费不超过 1 亿元，截至报告期末已支付担保费 4450 万元。

##### (二) 关联债权债务往来

##### 1、 临时公告未披露的事项

单位：万元 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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
首开集团	控股股东					123,121.76	
首开万科和泰	参股子公司					6,600.00	
天津海景	参股子公司		8,000.00				
郎泰房地产	参股子公司		3,550.00				
首开万科置业	参股子公司		3,000.00				
住总首开	参股子公司		2,500.00				
合计			17,050			129,721.76	
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）				0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）				0			

## 六、 重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

## (二) 担保情况

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	6,000.00	2013年5月20日	2013年5月20日	2016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	天津海景	29,250.00	2012年 9月7日	2012年 9月7日	2014年 9月7日	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
本公司	公司本部	保利首开兴泰	12,740.00	2013年 9月13日	2013年 9月13日	2016年 9月12日	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
本公司	公司本部	保利首开兴泰	36,750.00	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	合营公司
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）							84,740						
<b>公司对子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计							95,000						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							618,699						
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>													
担保总额（A+B）							703,439						
担保总额占公司净资产的比例（%）							50.15						
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）							637,304						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							2,074.56						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							639,378.56						

### （三）其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

### 七、 承诺事项履行情况

## (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		
	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。	2015 年 12 月 31 日	是	是		
	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	长期有效	否	是		

			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。					
	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、控股子公司不得以任何形式（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		
	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、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

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 九、公司治理情况

报告期内，公司继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关法律、法规、部门规章的原则和要求，规范运作，建立健全规章制度体系，进一步完善公司治理结构。公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异；公司未收到被监管部门采取行政措施的有关文件，也不存在被监管部门要求限期整改的情况。

### （一）“三会”及董事会专门委员会情况

报告期内，公司董事会召开 9 次会议，审议通过议题 36 项；组织召开临时股东大会 3 次、年度股东大会 1 次，审议通过议题 16 项；董事会审计委员会召开会议 2 次，审议通过议题 7 项；监事会召开 3 次会议，审议通过议题 6 项。

### （二）信息披露及投资者关系工作

报告期内，公司按照规定在上海证交所网站、中国证券报、上海证券报、证券时报发布了定期报告两篇，临时公告 36 篇。按照规定程序和要求，所有应披露的信息都做到了及时准确披露。

同时，公司持续加强与投资者的沟通。持续在上证 e 互动平台与股民对公司经营情况进行交流，澄清不实报道等；报告期内接待股东调研或访谈 12 余次，接待股东、机构投资者和地产专业人士近 100 人次，以多种方式向投资者传达公司经营管理情况。

### （三）充分发挥独立董事的作用

上半年分别组织董监事参加监管层举办的上市公司监管政策解读专题培训、上市公司新任董事监事专题培训、公司治理专题培训，圆满完成北京市证监局制定的相关培训计划。在年报董事会上安排管理层和公司董事、监事进行汇报交流。公司高管和部分职能部门对董事，尤其是独立董事所关心的经营、管理问题进行了专项汇报和回答。董监事与公司经营团队面对面的交流取得了良好的效果，对公司管控模式、方法和思路、对公司生产经营管理的实际情况有了更进一步的及时全面的了解。董事、监事对公司发展提出了很多很好的意见和建议，对经营班子的工作有很大的帮助。

### （四）督促控股股东完成了避免同业竞争承诺的变更工作

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。

## 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) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数		43,951				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	50.95	1,142,254,054	22,420,167		无
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	6.37	142,714,290			无
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	3.21	72,025,775	24,499,635		无
美都控股股份有限公司	境内非国有法人	2.71	60,674,999			质押 57,750,000

中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	其他	0.98	21,906,651	-622,052		无
马兴乔	其他	0.65	14,583,567			无
全国社保基金四零三组合	其他	0.48	10,822,086			无
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	其他	0.42	9,501,324			无
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	其他	0.40	9,038,536			无
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	0.35	7,758,317			无

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
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
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	72,025,775	人民币普通股 72,025,775
美都控股股份有限公司	60,674,999	人民币普通股 60,674,999
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	21,906,651	人民币普通股 21,906,651
马兴乔	14,583,567	人民币普通股 14,583,567
全国社保基金四零三组合	10,822,086	人民币普通股 10,822,086

中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	9,501,324	人民币普通股	9,501,324
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	9,038,536	人民币普通股	9,038,536
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	7,758,317	人民币普通股	7,758,317
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。中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红及中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪均为中国人保资产管理股份有限公司管理的证券投资账户。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>		

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 第九节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表

2014 年 6 月 30 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	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		14,516,961,522.04	13,104,539,857.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		120,547,016.64	631,517,089.54
预付款项		609,385,120.46	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		500,098,428.79	430,098,428.79
其他应收款		3,662,530,593.56	3,705,152,244.63
买入返售金融资产			
存货		64,919,711,680.71	63,980,613,518.44
一年内到期的非流 动资产		573,915.04	1,344,217.90
其他流动资产		1,892,367,541.73	1,729,201,262.09
流动资产合计		86,222,175,818.97	84,048,857,309.05
<b>非流动资产:</b>			

发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		78,933,123.92	110,784,786.56
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,846,888,407.23	3,668,730,790.47
投资性房地产		1,383,773,405.07	1,393,613,815.37
固定资产		862,995,075.22	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		11,300,605.71	11,384,865.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		65,439,897.08	70,433,301.90
递延所得税资产		1,854,149,928.87	1,909,662,635.66
其他非流动资产		17,058,614.02	17,283,837.81
非流动资产合计		8,120,539,057.12	8,068,240,427.84
资产总计		94,342,714,876.09	92,117,097,736.89
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,800,400,000.00	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			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,727,927,751.72	2,966,081,218.00
预收款项		17,896,816,771.73	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		70,821,444.44	194,398,711.46
应交税费		304,761,311.41	912,201,331.74
应付利息		0	5,776,410.47
应付股利		249,742,446.71	44,616,251.23
其他应付款		6,243,739,182.46	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			
一年内到期的非流动负债		20,482,992,550.00	10,170,324,500.00
其他流动负债		5,181,817,746.41	5,206,245,358.24
流动负债合计		55,959,019,204.88	48,264,101,647.47
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		20,916,848,800.00	26,419,540,000.00
应付债券		1,995,836,100.00	1,925,487,000.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		37,438,348.98	44,946,264.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,950,123,248.98	28,389,973,264.64
负债合计		78,909,142,453.86	76,654,074,912.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本(或股本)		2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
资本公积		4,071,366,350.31	4,368,846,148.61
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,192,161,230.77	1,192,161,230.77
一般风险准备			

未分配利润		6,521,748,758.57	6,152,415,233.77
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		14,027,288,839.65	13,955,435,113.15
少数股东权益		1,406,283,582.58	1,507,587,711.63
所有者权益合计		15,433,572,422.23	15,463,022,824.78
负债和所有者权益总计		94,342,714,876.09	92,117,097,736.89

法定代表人：刘希模

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 6 月 30 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	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		7,338,241,788.82	7,205,954,183.06
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		5,828,843.83	7,106,843.83
预付款项		240,000.00	69,996.00
应收利息			
应收股利		129,409,603.53	129,409,603.53
其他应收款		26,737,153,077.76	24,673,939,504.39
存货		12,588,295,787.12	12,269,288,285.81
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		839,081,805.82	277,754,606.34
流动资产合计		47,638,250,906.88	44,563,523,022.96
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		13,793,527,228.22	12,272,261,619.70
投资性房地产		86,062,640.25	87,255,194.15
固定资产		5,832,407.29	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		6,273,577.50	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		16,244,824.71	16,470,048.50
非流动资产合计		13,907,940,677.97	12,387,957,759.33
资产总计		61,546,191,584.85	56,951,480,782.29
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,730,400,000.00	2,681,400,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		148,912,559.12	175,032,625.63
预收款项		2,127,945,586.29	3,202,481,299.55
应付职工薪酬		8,665,332.34	41,894,424.75
应交税费		31,166,467.14	22,411,852.89
应付利息			
应付股利		234,052,464.53	4,763,769.05
其他应付款		9,046,638,265.99	10,551,884,493.60
一年内到期的非流动负债		17,389,016,350.00	6,757,684,500.00
其他流动负债		143,823,618.49	79,863,066.51

流动负债合计		31,860,620,643.90	23,517,416,031.98
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		13,704,000,000.00	18,488,000,000.00
应付债券		1,995,836,100.00	1,925,487,000.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,699,836,100.00	20,413,487,000.00
负债合计		47,560,456,743.90	43,930,903,031.98
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			
实收资本（或股本）		2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
资本公积		6,145,785,130.67	6,145,785,130.67
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		656,260,421.54	656,260,421.54
一般风险准备			
未分配利润		4,941,676,788.74	3,976,519,698.10
所有者权益（或股东权益）合计		13,985,734,840.95	13,020,577,750.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		61,546,191,584.85	56,951,480,782.29

法定代表人：刘希模

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		9,817,583,331.93	3,982,590,966.13
其中：营业收入		9,817,583,331.93	3,982,590,966.13
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,575,685,997.82	3,733,020,187.21
其中：营业成本		6,825,398,769.62	2,345,108,019.34
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		1,004,037,458.62	549,360,680.75
销售费用		182,061,373.41	142,896,854.79
管理费用		236,029,279.09	234,310,713.22
财务费用		328,159,117.08	461,352,219.35
资产减值损失		0	-8,300.24
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）		107,145,285.47	82,129,226.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		62,157,616.76	81,983,626.19
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填		1,349,042,619.58	331,700,005.11

列)			
加：营业外收入		37,385,965.91	115,036,515.88
减：营业外支出		3,292,655.49	2,330,278.76
其中：非流动资产处置损失		74,588.47	20,459.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,383,135,930.00	444,406,242.23
减：所得税费用		379,868,830.50	135,566,216.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,003,267,099.50	308,840,025.45
归属于母公司所有者的净利润		772,895,774.80	352,897,702.39
少数股东损益		230,371,324.70	-44,057,676.94
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.34	0.16
（二）稀释每股收益		0.34	0.16
七、其他综合收益		-22,585,852.05	-14,507,066.20
八、综合收益总额		980,681,247.45	294,332,959.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		750,309,922.75	339,246,410.08
归属于少数股东的综合收益总额		230,371,324.70	-44,913,450.83

法定代表人：刘希模

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,091,310,041.03	8,045,559.27
减：营业成本		1,900,671,753.21	1,905,971.37
营业税金及附加		159,422,656.32	450,551.34
销售费用		21,564,989.22	14,858,341.41

管理费用		40,149,661.91	32,639,894.77
财务费用		234,578,070.52	204,061,320.10
资产减值损失			
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）		1,636,696,208.52	1,734,760,695.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,403,791.48	8,760,695.57
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,371,619,118.37	1,488,890,175.85
加：营业外收入		29,697.28	4,000.00
减：营业外支出		2,929,475.01	0
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,368,719,340.64	1,488,894,175.85
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,368,719,340.64	1,488,894,175.85
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		1,368,719,340.64	1,488,894,175.85
七、综合收益总额		1,368,719,340.64	1,488,894,175.85

法定代表人：刘希模

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,217,288,370.33	11,866,494,343.30
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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		888,490.16	163,840.73
收到其他与经营活动有关的现金		1,781,740,830.12	798,807,274.90
经营活动现金流入小计		9,999,917,690.61	12,665,465,458.93
购买商品、接受劳务支付的现金		6,337,353,006.21	13,866,867,780.12
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		257,569,335.96	156,913,040.19
支付的各项税费		1,715,505,956.04	1,802,939,212.09
支付其他与经营活动有关的现金		1,037,078,217.49	1,865,374,655.88
经营活动现金流出小计		9,347,506,515.7	17,692,094,688.28
经营活动产生的现金流量净额		652,411,174.91	-5,026,629,229.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	0
取得投资收益收到的现金		46,700,143.97	145,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		172,208.29	172,031.00
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		66,872,352.26	317,631.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,087,634.90	18,685,375.35
投资支付的现金		1,336,669,400.00	623,288,880.00
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		650,396,093.86	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,002,153,128.76	641,974,255.35
投资活动产生的现金流量净额		-1,935,280,776.5	-641,656,624.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金		25,000,000.00	100,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,230,400,000.00	16,309,020,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		13,255,400,000.00	16,409,020,000.00
偿还债务支付的现金		8,604,755,000.00	8,692,209,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,864,108,290.40	1,709,878,044.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		76,649,966.67	35,779,479.17
筹资活动现金流出小计		10,545,513,257.07	10,437,867,023.51
筹资活动产生的现金流量净额		2,709,886,742.93	5,971,152,976.49
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		1,427,017,141.34	302,867,122.79
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		14,008,960,170.75	14,505,354,225.11

法定代表人：刘希模

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的		1,129,124,077.19	1,909,512,021.75

现金			
收到的税费返还		0	80,600.00
收到其他与经营活动有关的现金		13,456,661,514.73	11,090,797,344.97
经营活动现金流入小计		14,585,785,591.92	13,000,389,966.72
购买商品、接受劳务支付的现金		2,061,023,696.81	6,380,975,887.41
支付给职工以及为职工支付的现金		55,793,151.22	36,648,819.55
支付的各项税费		156,951,477.08	146,369,908.31
支付其他与经营活动有关的现金		14,483,818,002.24	12,061,051,862.06
经营活动现金流出小计		16,757,586,327.35	18,625,046,477.33
经营活动产生的现金流量净额		-2,171,800,735.43	-5,624,656,510.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		694,571.00	324,749.00
投资支付的现金		1,386,669,400.00	743,288,880.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		654,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,041,363,971.00	743,613,629.00

投资活动产生的现金流量净额		-2,041,363,971.00	-743,613,629.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,270,400,000.00	13,321,400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,270,400,000.00	13,321,400,000.00
偿还债务支付的现金		5,477,400,000.00	5,419,942,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,384,472,687.81	1,171,247,949.58
支付其他与筹资活动有关的现金		63,075,000.00	16,490,000.00
筹资活动现金流出小计		6,924,947,687.81	6,607,679,949.58
筹资活动产生的现金流量净额		4,345,452,312.19	6,713,720,050.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		132,287,605.76	345,449,910.81
加：期初现金及现金等价物余额		7,205,954,183.06	8,391,616,358.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		7,338,241,788.82	8,737,066,268.97

法定代表人：刘希模

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,242,012,500.00	4,368,846,148.61			1,192,161,230.77	0	6,152,415,233.77		1,507,587,711.63	15,463,022,824.78
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,242,012,500.00	4,368,846,148.61			1,192,161,230.77		6,152,415,233.77		1,507,587,711.63	15,463,022,824.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-297,479,798.30				0	369,333,524.80		-101,304,129.05	-29,450,402.55
(一) 净利润							772,895,774.80		230,371,324.70	1,003,267,099.50
(二) 其他综合收		-22,585,852.05							0	-22,585,852.05

益										
上述（一）和（二）小计		-22,585,852.05				0	772,895,774.80		230,371,324.70	980,681,247.45
（三）所有者投入和减少资本		-274,893,946.25							-270,775,453.75	-545,669,400.00
1. 所有者投入资本									25,000,000.00	25,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									0	0
3. 其他		-274,893,946.25							-295,775,453.75	-570,669,400.00
（四）利润分配							-403,562,250.00		-60,900,000.00	-464,462,250.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-403,562,250.00		-60,900,000.00	-464,462,250.00
4. 其他										
（五）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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	2,242,012,500.00	4,071,366,350.31			1,192,161,230.77		6,521,748,758.57		1,406,283,582.58	15,433,572,422.23

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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										

前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动 金额(减少以“—” 号填列)	747,337,500.00	-762,132,429.26					-5,824,297.61		225,015,055.00	204,395,828.13
(一) 净利润							352,897,702.39		-44,057,676.94	308,840,025.45
(二) 其他综合收 益		-13,651,292.31							-855,773.89	-14,507,066.20
上述(一)和(二) 小计		-13,651,292.31					352,897,702.39		-44,913,450.83	294,332,959.25
(三) 所有者投入 和减少资本		-1,143,636.95							269,928,505.83	268,784,868.88
1. 所有者投入资本									270,538,888.88	270,538,888.88
2. 股份支付计入所 有者权益的金额										
3. 其他		-1,143,636.95							-610,383.05	-1,754,020.00
(四) 利润分配							-358,722,000.00			-358,722,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准 备										

3. 对所有者（或股东）的分配							-358,722,000.00			-358,722,000.00
4. 其他										
（五）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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	2,242,012,500.00	4,387,615,184.53			1,050,396,644.27		5,358,238,857.69		1,114,855,722.18	14,153,118,908.67

法定代表人：刘希模

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,242,012,500.00	6,145,785,130.67		0	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)							965,157,090.64	965,157,090.64
(一) 净利润							1,368,719,340.64	1,368,719,340.64
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,368,719,340.64	1,368,719,340.64
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者								

权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-403,562,250.00	-403,562,250.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-403,562,250.00	-403,562,250.00
4. 其他								
(五) 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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	2,242,012,500.00	6,145,785,130.67			656,260,421.54		4,941,676,788.74	13,985,734,840.95

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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					1,130,172,175.85	1,130,172,175.85
(一) 净利润							1,488,894,175.85	1,488,894,175.85
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,488,894,175.85	1,488,894,175.85
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
(四) 利润分配							-358,722,000.00	-358,722,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-358,722,000.00	-358,722,000.00
4. 其他								
(五) 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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	2,242,012,500.00	6,145,785,130.67			514,495,835.04		4,189,532,595.49	13,091,826,061.20

法定代表人：刘希模

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

## 二、 公司基本情况

北京首都开发股份有限公司，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，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院共同发起，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。本公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司，现更名为北京首开天鸿集团公司、北京华澳房产有限公司、房屋设计院、海南宝华实业股份有限公司、深圳金阳投资有限责任公司（原北京市房地产开发经营深圳公司、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共 11 家单位。北京华澳房产有限公司已将其持有的股份，转让给美都控股股份有限公司（原海南宝华实业股份有限公司）。北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）已将所持股份转让给北京宝信实业发展公司。北京宝华饭店与房屋设计院将所持有本公司股份转让给流通股。

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，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。

公司法定代表人：刘希模。

公司经营范围：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、机械电器设备（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。

### 三、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### （一） 财务报表的编制基础：

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体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》（2010 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。

#### （二） 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 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2013 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。

(三) 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。

(四) 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 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，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，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账面净资产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，按合并日被合并方的原账面价值计量；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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(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，合并成本为本公司在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，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。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

的差额计入当期投资收益；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的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

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。

本公司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。

#### (六) 合并财务报表的编制方法：

##### 1、

##### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

##### (2) 合并财务报表的编制方法

本公司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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，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，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、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；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司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，其余额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；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(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；
- ③一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，计入资本公积（其他资本公积）。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。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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、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、10）。

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并计入资本公积，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。

### （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。

### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具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

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

### （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，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

- 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，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。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，原直接计入资本公积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。

如果可供出售金融资产的发行人或债务人发生严重财务困难，很可能倒闭或进行财务重组等导致公允价值持续下降，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应计提减值准备，确认减值损失。

如果单项可供出售金融资产的公允价值出现较大幅度下降，超过其持有成本的 50%，预期这种下降趋势属于非暂时性的，持续时间超过半年，且在整个持有期间得不到根本改变时，也可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应计提减值准备，确认减值损失。

#### 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。

#### (十) 应收款项：

##### 1、 单项金额重大并单项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）以上的非纳入合并财务报表范围的应收款项为单项金额重大
------------------	---

	的应收款项。
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。

## 2、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	账龄状态
关联方组合	信用风险
押金、保证金、备用金组合	款项性质
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	其他方法
押金、保证金、备用金组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	款项回收不存在风险，个别认定后不予以计提坏账
押金、保证金、备用金组合	款项回收不存在风险，个别认定后不予以计提坏账

## 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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
-----

#### (十一) 存货：

##### 1、存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、开发成本、开发产品、短期出租开发产品等。

##### 2、发出存货的计价方法

###### 加权平均法

本公司存货取得时按实际成本计价。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

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。

##### 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。

本公司期末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，期末，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

###### 永续盘存制

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

##### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

###### (1) 低值易耗品

###### 一次摊销法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

## 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，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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；对长期股权投资的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，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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。

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。

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

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业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实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

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、 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三、27（24）。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、9（6）。

#### (十三) 投资性房地产：

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按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，采用年限平均法计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、27（24）。

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。

#### (十四) 固定资产：

##### 1、固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

##### 2、各类固定资产的折旧方法：

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

##### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、27（24）。

#### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，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进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

#### 5、其他说明

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

#### (十五) 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三、27（24）。

(十六) 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。

(十七) 生物资产:

(十八) 无形资产:

本公司无形资产按照成本进行初始计量,并于取得无形资产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三、27 (24)。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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, 本公司确认收入。

(二十二) 政府补助:

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。

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。

### (二十三) 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。

#### (二十四) 经营租赁、融资租赁：

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) 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。

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。

##### (2) 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。

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。

#### (二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

##### 1、会计政策变更

无

##### 2、会计估计变更

无

## (二十六) 前期会计差错更正

### 1、追溯重述法

无

### 2、未来适用法

无

## (二十七) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### 24、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、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：

本公司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。

### 25、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

#### 26、公司年金计划

除了社会基本养老保险之外，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（“年金计划”），公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的 13.33% 计提年金，其中公司负担 8.33%，员工负担 5%，相应支出计入当期损益。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

#### 27、重大会计判断和估计

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。

#### 四、税项：

##### （一）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

## 五、企业合并及合并财务报表

## (一) 子公司情况

## 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天鸿嘉诚	控股子公司	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	1,530.00		51	51	是	16,874.83		
首开天成	全资子公司	北京	有限责任	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100	是			
苏州嘉泰	全资子公司	苏州	有限责任	22,000.00	房地产开发	22,000.00		100	100	是			
苏州永泰	全资子公司	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100	是			
扬州衡泰	全资子公司	扬州	有限责任	70,396.58	房地产开发	70,396.58		100	100	是			
太原龙泰	控股子公司	太原	有限	30,000.00	房地产	25,500.00		85	85	是	6,549.25		

	公司		责任		开发								
沈阳盛泰	全资子公司	沈阳	有 限 责任	30,000.00	房地 产 开 发	30,120.00		100	100	是			
厦门翔泰	全资子公司	厦门	有 限 责任	30,000.00	房地 产 开 发	30,000.00		100	100	是			
贵阳龙泰	全资子公司	贵阳	有 限 责任	22,058.00	房地 产 开 发	20,000.00		90.67	100	是			
绵阳兴泰	全资子公司	绵阳	有 限 责任	20,000.00	房地 产 开 发	20,000.00		100	100	是			
首开荣泰	全资子公司	北京	有 限 责任	20,000.00	房地 产 开 发	20,000.00		100	100	是			
福州中庚	控股子 公司	福州	有 限 责任	30,000.00	房地 产 开 发	15,300.00		51	51	是	10,878.51	-643.08	
廊坊志泰	全资子 公司	廊坊	有 限 责任	10,000.00	房地 产 开 发	10,000.00		100	100	是			
葫芦岛宏 泰	全资子 公司	葫 芦 岛	有 限 责任	60,000.00	房地 产 开 发	64,532.94		100	100	是			
福州中鼎	控股子 公司	福州	有 限 责任	10,000.00	房地 产 开 发	3,609.66		40	60	是	27,965.43		
苏州融泰	控股子 公司	苏州	有 限 责任	10,000.00	房地 产 开 发	7,500.00		75	75	是	1,253.65	-177.00	
沈阳京泰	全资子 公司	沈阳	有 限 责任	5,000.00	房地 产 开 发	5,000.00		100	100	是			
苏州龙泰	控股子 公司	苏州	有 限 责任	10,000.00	房地 产 开 发	7,000.00		70	70	是	2,608.78	-245.83	

苏州依湖	控股子 公司	苏州	有 限 责任	5,000.00	房地 产 开 发	2,450.00		49	49	是	2,032.00	-341.30	
首开保利 仁泰	控股子 公司	北京	有 限 责任	50,000.00	房地 产 开 发	25,500.00		51	51	是	24,464.13	-4.86	
北京首开 万科	控股子 公司	北京	有 限 责任	10,000.00	房地 产 开 发	5,000.00		50	50	是	4,557.85	-112.13	
首开住总	控股子 公司	北京	有 限 责任	10,000.00	房地 产 开 发	5,000.00		50	50	是	2,472.29	-27.71	

## 2、同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公 司全 称	子公 司类 型	注 册地	业 务 性 质	注 册 资 本	经 营 范 围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
城开 集团	全 资 子 公 司	北 京	有 限 责 任	300,000.00	房地 产 开 发	467,452.53		100	100	是			
烟台	全 资 子 公 司	烟 台	有 限 责 任	3,000.00	房地 产 开 发	12,318.28		100	100	是			

天鸿	公司	台	责任		开发								
首开立信	控股子公司	北京	股份有限	15,510.51	房地产开发	12,128.15		84.39	84.39	是	1,627.02	-16.91	
三亚天鸿度假村	控股子公司	三亚	有限责任	3,650.00	酒店	1,949.45		95.89	95.89	是	106.0690324		
北京宝辰饭店有限公司	全资子公司	北京	有限责任	1,274.00	饭店	581.27		100	100	是			
北京燕华置业有限公司	控股子公司	北京	有限责任	10,400.00	房地产开发	11,662.73		75	80	是	5,061.93	-26.91622975	
商业地产	全资子公司	北京	有限责任	54,674.78	房地产开发	88,246.83		100	100	是			
联宝房地产	控股子公司	北京	有限责任	9,971.18	房地产开发	8,542.92		61.5	80	是	5,466.75		
海门锦源	全资子公司	海门	有限责任	4,134.34	房地产开发	64,767.87		100	100	是			

## 3、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
东银燕华	控股子公司	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	4,419.84		51	51	是	4,345.64	-2,651.87	
大连中嘉	控股子公司	大连	有限责任	25,000.00	房地产开发	15,000.00		60	60	是	16,826.73	-61.75	
大连中美居	控股子公司	大连	有限责任	19,953.60	房地产开发	38,955.92		95	95	是	2,051.06	-0.14	
海南长流	全资子公司	海口	有限责任	18,100.00	房地产开发	71,800.00		100	100	是			

## (二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的资产、负债期末余额
福州中鼎	无	3,498,234,774.09

## (三) 合并范围发生变更的说明

(1) 持有半数及半数以上表决权比例，但未纳入合并范围的公司

公司名称	表决权比例%	未纳入合并报表原因
京澳有限公司（以下简称 京澳公司）	90	进入破产清算程序

(2) 持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

公司名称	表决权比例%	纳入合并报表原因
福州中鼎	40	受托管理
苏州依湖	49	实质控制
北京首开万科	50	实质控制
首开住总	50	实质控制

## (四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
首开住总	74,445,893.23	-554,106.77	
海南长流	748,585,344.36	4,541,786.55	

## 六、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	1,592,674.07	/	/	1,008,982.44
人民币	/	/	1,547,393.25	/	/	960,145.95
美元	4,376.00	6.1528	26,924.65	4,376.00	6.0969	26,680.03
港元	21,798.30	0.79375	17,302.40	21,798.30	0.7862	17,138.48
新加坡元	1,048.80	4.9744	1,053.77	1,048.80	4.7845	5,017.98
银行存款：	/	/	14,515,238,393.32	/	/	13,069,179,947.24
人民币	/	/	14,513,132,147.63	/	/	13,066,776,610.17

美元	289,706.73	6.1528	1,782,507.57	341,596.27	6.0969	2,082,678.29
港元	407,859.04	0.79375	323,738.11	407,859.04	0.7862	320,658.78
其他货币资金:	/	/	130,454.65	/	/	34,350,928.21
人民币	/	/	130,454.65	/	/	34,350,928.21
合计	/	/	14,516,961,522.04	/	/	13,104,539,857.89

## (二) 应收股利:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	430,098,428.79	70,000,000.00		500,098,428.79		
其中:						
国奥投资	430,098,428.79			430,098,428.79	尚未支付	否
首城置业		70,000,000.00		70,000,000.00	尚未支付	否
合计	430,098,428.79	70,000,000.00		500,098,428.79	/	/

## (三) 应收账款:

## 1、应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按账龄组合计提坏账准备	131,581,001.69	100	11,033,985.05	8.39	642,551,074.59	100	11,033,985.05	1.72

备的 应 收 账 款								
组 合 小 计	131,581,001.69	100	11,033,985.05	8.39	642,551,074.59	100	11,033,985.05	1.72
合 计	131,581,001.69	/	11,033,985.05	/	642,551,074.59	/	11,033,985.05	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	107,190,743.19	81.46		618,160,816.09	96.2	
1 年以内 小计	107,190,743.19	81.46		618,160,816.09	96.2	
1 至 2 年	1,648,000.00	1.25	164,800.00	1,648,000.00	0.26	164,800.00
2 至 3 年	2,509,721.00	1.91	752,916.30	2,509,721.00	0.39	752,916.30
3 年以上	20,232,537.50	15.38	10,116,268.75	20,232,537.50	3.15	10,116,268.75
合计	131,581,001.69	100	11,033,985.05	642,551,074.59	100	11,033,985.05

## 2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额 的比例(%)
北京市土地整理 储备中心昌平区 分中心	非关联方	27,604,400.00	1 年以内	22.90
北京车来啦电动	非关联方	7,443,876.00	3 年以上	6.18

车商城有限公司				
北京海青曙光房地 产开发中心	非关联方	5,096,000.00	1-3 年,3 年以上	4.23
自然人一	非关联方	2,290,000.00	1 年以内	1.90
中国银行厦门市分 行	非关联方	2,042,286.00	1 年以内	1.69
合计	/	44,476,562.00	/	36.90

## (四) 其他应收款:

## 1、其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准备 的其他应收账款	207,825,299.19	5.49	57,825,299.19	27.82	207,825,299.19	5.43	57,825,299.19	27.82
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	2,849,856,367.08	75.35	32,109,821.46	1.13	2,505,188,606.17	65.5	32,109,821.46	1.28
押金、保证金等 组合	694,784,047.94	18.37			1,082,073,459.92	28.29		
组合小计	3,544,640,415.02	93.71	32,109,821.46	0.91	3,587,262,066.09	93.79	32,109,821.46	0.9
单项金额虽不重大 但单项计提坏账准备 的其他应收账款	29,903,257.68	0.79	29,903,257.68	100.00	29,903,257.68	0.78	29,903,257.68	100
合计	3,782,368,971.89	/	119,838,378.33	/	3,824,990,622.96	/	119,838,378.33	/

## 单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
---------	------	------	---------	----

京澳公司	57,825,299.19	57,825,299.19	100	破产债权
上海渊志投资管理 有限公司	150,000,000.00			未有减值迹象
合计	207,825,299.19	57,825,299.19	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	2,758,255,131.83	96.78		2,413,587,370.92	96.34	
1 年以内 小计	2,758,255,131.83	96.78		2,413,587,370.92	96.34	
1 至 2 年	5,651,837.77	0.20	565,183.80	5,651,837.77	0.23	565,183.80
2 至 3 年	57,150,305.40	2.01	17,145,091.61	57,150,305.40	2.28	17,145,091.61
3 年以上	28,799,092.08	1.01	14,399,546.05	28,799,092.08	1.15	14,399,546.05
合计	2,849,856,367.08	100	32,109,821.46	2,505,188,606.17	100	32,109,821.46

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
通县城关镇杨庄 新村规划建设筹 备处	15,000,000.00	15,000,000.00	100	长期无法收回
山东文登市房地 产开发总公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100	长期无法收回
北京市档案馆	4,131,786.51	4,131,786.51	100	长期无法收回
香港高豪企业有 限公司	2,771,471.17	2,771,471.17	100	长期无法收回
合计	29,903,257.68	29,903,257.68	/	/

2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### 3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
住总首开	关联方	770,000,000.00	1 年以内	21.02
首开万科置业	关联方	646,444,607.22	1 年以内	17.65
首开万科和泰	关联方	506,172,620.56	1 年以内	13.82
朗泰房地产	关联方	436,500,000.00	1 年以内	11.92
沈阳土地整理储备中心	非关联方	329,594,728.00	1 年以内	9.00
合计	/	2,688,711,955.78	/	73.41

### 4、应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
住总首开	关联方	770,000,000.00	20.36
首开万科置业	关联方	646,444,607.22	17.09
首开万科和泰	关联方	506,172,620.56	13.38
朗泰房地产	关联方	436,500,000.00	11.54
天津海景	关联方	9,766,185.41	0.26
合计	/	2,368,883,413.19	62.63

### (五) 预付款项：

#### 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	588,243,170.46	96.53	445,248,739.77	95.47
1 至 2 年	861,950.00	0.14	861,950.00	0.18
3 年以上	20,280,000.00	3.33	20,280,000.00	4.35

合计	609,385,120.46	100	466,390,689.77	100
----	----------------	-----	----------------	-----

## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京建工集团有限责任公司	非关联方	480,911,237.99	1 年以内	工程尚未完工
福建宏盛建设集团有限公司	非关联方	56,852,500.00	1 年以内	工程尚未完工
烟台市国土资源局	非关联方	20,000,000.00	3 年以上	履约保证金
北京百键开发建设有限公司	非关联方	5,130,000.00	1 年以内	工程尚未完工
北京宏展投资管理有限公司	非关联方	4,320,000.00	1 年以内	工程尚未完工
合计	/	567,213,737.99	/	/

## 3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (六) 存货：

## 1、存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	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	1,416,045.23		1,416,045.23	1,568,317.52		1,568,317.52
库存商品	1,876,539.90		1,876,539.90	1,917,403.27		1,917,403.27
开发成本	58,266,123,807.24	20,462,636.92	58,245,661,170.32	56,093,641,124.32	20,462,636.92	56,073,178,487.40
开发产品	6,701,492,572.22	30,734,646.96	6,670,757,925.26	7,936,183,196.84	32,233,886.59	7,903,949,310.25
合计	64,970,908,964.59	51,197,283.88	64,919,711,680.71	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

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
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			1,499,239.63	8,804,007.06
开发产品-望京住宅及商业	21,930,639.90				21,930,639.90
合计	52,696,523.51			1,499,239.63	51,197,283.88

## 2014 年 1-6 月开发成本明细

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
房山长阳 2 号地 3 号地	2011	2014	47.15	2,950,924,195.53	2,618,535,974.10	
回龙观项目	2006	2019	66.35	1,740,517,590.76	2,232,848,901.50	
良乡高教园区	2012	2014	30.63	2,426,514,234.85	2,150,461,500.58	
国风美仑	2010	2014	23.78	29,618,509.38	1,970,136,437.96	
于家务项目	2012	2016	39.21	2,022,724,314.27	1,776,899,908.49	
通州宋庄 C02、C06 项目	2013	2015	40.29	2,012,437,440.62	1,768,799,012.87	
北京通州区公园里项目	2014	2016	51	1,685,901,163.78	1,575,845,144.11	
时代紫芳(五、六区)	2004	2014	40.63	1,686,544,591.16	1,530,004,107.19	
旧宫地块	2014	2016	21.06	1,349,834,223.34	1,321,324,962.14	
建国门外华侨村二期 5 号地	2015	2017	25	1,238,151,469.93	1,226,094,435.28	
英各庄项目				635,999,831.00	635,999,831.00	
小屯馨城	2009	2014	13.23	699,872,439.36	622,460,610.21	
单店住宅小区二期	2007	2014	41.83	685,768,978.69	604,368,019.48	
洼子村	2012	2014	5.8	511,684,216.04	484,941,003.18	
望京土地、住宅及商业				298,959,194.22	298,959,194.22	
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	2013	2016	113	421,401,767.29	226,592,037.30	
复兴门内项目				131,456,169.43	131,422,569.43	
建内二期				5,634,676.18	5,634,676.18	
幸福村 208 地块				10,156,549.55	10,156,549.55	
西八里庄南区				98,240,950.72	98,240,950.72	
孙河项目	2014	2016	31.44	3,149,066,319.43	2,939,511,133.67	
东小口 G06-2、G06-4、G09-1 地块、C2 商业				1,009,189,360.27	444,716,169.02	

R22 项目						
东小口 G05-1、G05-3、G08-1 地块 R22 项目				914,828,717.92	401,080,444.86	
香开新城	2012	2015	36.91	3,278,102,728.63	3,185,387,514.69	
香滨花园	2012	2015	56.04	2,993,544,915.68	2,789,707,096.39	
领翔上郡	2013	2017	46.64	2,619,936,714.77	2,460,708,517.19	
太原龙城大道	2010	2014	71.88	1,793,708,702.06	2,402,805,587.70	
龙洞堡地块	2011	2017	54.95	2,257,625,584.88	2,159,092,715.47	
山湖一号	2013	2016	34.52	2,153,342,563.35	1,851,023,116.30	
大连东港 H10 项目	2014	2016	40.31	1,588,198,393.65	1,580,231,869.34	
太湖一号	2013	2016	21.75	1,699,957,808.37	1,562,529,211.36	
首开·领翔国际	2010	2014	25.64	799,584,454.01	1,413,454,520.32	
东港 E15-17 地块住宅	2013	2017	23.82	1,230,960,532.32	1,221,716,042.69	
尹山湖项目	2013	2016	21.75	1,338,581,702.72	1,194,775,508.53	
打渔山园区项目	2012	2020	73.97	1,235,207,423.67	1,151,060,495.94	
首开·紫郡项目	2011	2017	57.3	880,013,189.19	871,966,732.13	
杭州石桥地块	2014	2016	20.75	1,212,634,145.21	805,386,906.46	
扬州 639#地	2011	2014	24.67	736,563,872.03	734,461,159.36	
东库项目	2014	2017	22.13	755,602,923.09	708,017,906.00	
绵阳仙海湖	2012	2017	40	739,234,258.13	680,133,658.02	
班芙春天 BC 组团	2011	2014	14.39	2,963,053.34	664,843,626.88	
扬州水印西堤项目	2010	2014	22.15	774,645,829.61	622,648,351.70	
亦庄河西 x13R2 地块				1,220,488,900.00	610,000,000.00	
廊坊安次区 27#28#	2011	2017	25.86	684,630,628.41	607,782,781.31	
杭州田园地块	2015	2017	12.98	750,364,121.79	516,513,235.60	
国风润城一期、二期	2010	2018	18.59	578,179,345.20	509,859,769.94	20,462,636.92
沈阳道义项目	2014	2019	18.38	340,662,671.80	326,846,993.42	
苏州国风华府	2010	2014	10.8	189,493,315.28	150,032,107.26	
国风润城三期、四期				133,950,533.70	133,950,533.70	
宝岛花园酒店二期				67,937,498.54	67,937,498.54	
扬州水晶城项目	2009	2014	6.03	18,677,481.01	26,777,876.38	
邗江区蒋王片区改造项目				6,886,218.66	6,886,218.66	
廊坊市广阳片区	2013	2017	1.58	2,070,000.00	2,070,000.00	
海南长流项目				466,947,394.42		
合计				58,266,123,807.24	56,093,641,124.32	20,462,636.92

## 2014 年 1-6 月开发产品明细

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
首信祥和苑	2013	788,331,464.19			788,331,464.19	
幸福二村	2008	37,508,347.57	143,712.51	1,305,108.26	36,346,951.82	
幸福三村	2011	658,366,030.93		235,438,981.13	422,927,049.80	
熙景嘉园	2013	761,350,568.08		12,730,954.74	748,619,613.34	

单店住宅小区二期	2011-2013	626,330,742.40	33,798,662.99	339,375,120.76	320,754,284.63	
回龙观	2002-2012	505,744,867.46	1,123,152,328.30	825,327,851.86	803,569,343.90	
望京住宅及商业	1994-2013	327,739,042.87		14,926,450.59	312,812,592.28	21,930,639.90
方庄住宅	1994-2013	289,147,830.57			289,147,830.57	
北京苏活	2011-2012	126,983,083.08		7,947,315.55	119,035,767.53	
小屯馨城	2011-2013	105,683,718.65		4,265,131.82	101,418,586.83	
大兴康庄三期	2012-2013	48,477,099.36		40,824,305.85	7,652,793.51	
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			37,407,726.85	
通惠家园住宅及底商	2009	31,886,183.85			31,886,183.85	
常营项目	2010	25,032,084.21		1,123,483.86	23,908,600.35	
国风美仑	2013	16,454,944.24	2,105,440,288.08	1,886,476,121.32	235,419,111.00	
凯旋城二期	2009	10,929,990.02		1,378,869.80	9,551,120.22	
保利香槟国际一期	2013	1,636,152,588.34		1,131,462,729.92	504,689,858.42	
首开水印西堤	2013	613,065,919.29		144,660,566.07	468,405,353.22	
国风华府	2013	247,852,753.81		92,647,933.08	155,204,820.73	
国风润城	2012-2013	244,759,009.89		35,139,362.54	209,619,647.35	8,804,007.06
班芙春天A组团	2012-2013	205,541,348.68	746,083,584.95	332,475,549.04	619,149,384.59	
领翔国际	2013	162,386,115.15	657,741,930.75	786,441,061.54	33,686,984.36	
首开?水晶城	2012	52,584,428.50		2,565,776.79	50,018,651.71	
悦澜湾	2011-2013	31,640,520.42		5,384,409.99	26,256,110.43	
太原龙城大道	2013	3,283,694.00	872,838,774.37	871,992,822.06	4,129,646.31	
其他项目		297,972,042.67			297,972,042.67	
合计		7,936,183,196.84	5,539,199,281.95	6,773,889,906.57	6,701,492,572.22	30,734,646.96

项目	资本化利息
时代紫芳（五区）	67,864,590.11
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	53,793,723.26
苏州国风华府	6,874,636.69
扬州 456#地	13,429,502.86

扬州 639#地	11,558,255.47
杭州石桥地块	33,417,170.24
杭州半山地块	15,819,445.19
太原龙城大道	32,471,422.13
国风润城	5,389,259.71
领翔上郡	96,278,909.36
龙洞堡地块	74,510,180.22
房山长阳 2 号地 3 号地	44,163,756.58
绵阳仙海湖	21,826,327.61
廊坊安次区 27#28#	23,997,132.34
首开国风海岸	25,246,199.08
首开紫郡项目	11,796,506.52
尹山湖项目	9,852,969.39
太湖一号	38,721,426.20
东港 E15-17 地块住宅	27,712,073.12
大连东港 H10 项目	46,633,616.18
北京通州区公园里项目	22,581,805.56
良乡高教园区	68,112,237.23
通州宋庄 C02、C06 项目	79,372,672.67
东小口 G06-2、G06-4、G09-1 地块、C2 商业 R22 项目	30,969,148.90
东小口 G05-1、G05-3、G08-1 地块 R22 项目	32,944,715.41
孙河项目	132,220,529.36
于家务项目	83,671,762.98
高井 2 号地	10,540,536.74
合计	1,121,770,511.11

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,121,770,511.11 元。

(七) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

预交税费	1,259,648,186.53	1,702,889,979.88
短期理财产品	630,000,000.00	20,000,000.00
预付保险费、维护费、修缮费等	1,433,077.39	1,540,860.82
其他	1,286,277.81	4,770,421.39
合计	1,892,367,541.73	1,729,201,262.09

## (八) 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	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	78,933,123.92	110,784,786.56
合计	78,933,123.92	110,784,786.56

## 2、截至报告期末可供出售金融资产的成本（摊余成本）、公允价值、累计计入其他综合收益的公允价值变动金额，以及已计提减值金额

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
公允价值	78,933,123.92		78,933,123.92

## (九) 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
首城置业	50	50	6,626,885,065.86	4,759,641,816.89	1,867,243,248.97	753,086,002.00	183,169,764.47
天津海景	50	50	2,482,626,468.61	1,545,963,505.58	936,662,963.03	44,012,817.26	1,186,346.00
发展大厦	50	50	268,902,460.06	55,186,692.03	213,715,768.03	72,624,418.10	27,394,229.51
朗泰房地	50	50	2,170,816,314.34	873,059,855.39	1,297,756,458.95		-1,760,236.26

产							
首开万科置业	50	50	1,370,794,207.63	1,299,196,561.57	71,597,646.06		29,482.31
首开万科和泰	50	50	1,354,684,980.50	1,016,377,334.64	338,307,645.86		-682,276.29
住总首开	50	50	1,689,812,154.96	1,640,000,000.00	49,812,154.96		-187,845.04
二、联营企业							
国奥投资	46	46	9,132,019,777.87	7,568,637,364.33	1,563,382,413.54	154,526,589.29	-64,721,304.94
方庄物业	36	36	310,008,873.38	292,382,747.28	17,626,126.10	43,891,435.58	-781,727.29
苏江聚富	30	30	235,901,565.64	176,072,289.50	59,829,276.14		-1,367,533.05
保利首开兴泰	49	49	3,709,573,237.56	3,242,645,111.46	466,928,126.10		-14,412,900.16
沈阳国盛	49	49	614,010,600.76	3,000,000.00	611,010,600.76		-281,246.86

## (十) 长期股权投资:

## 1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北科建	100,000,000.00	108,000,000.00		108,000,000.00		5.12	5.12
南方证券有限公司	48,879,600.00	48,879,600.00		48,879,600.00	48,879,600.00		
鸿云投资	9,893,400.00	7,992,112.39		7,992,112.39		12.94	12.94
天鸿有限	15,858,030.10	15,858,030.10		15,858,030.10		5	5
天鸿宝威	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00		15	15
京澳公司	963,000.00			0.00			
洪源澳达	500,000.00	500,000.00		500,000.00		10	10

按权益法核算:

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
首城置业	50,000,000.00	909,186,022.22	21,584,882.24	930,770,904.46		70,000,000.00	50	50
天津海景	20,000,000.00	431,185,821.06	593,173.00	431,778,994.06			50	50
发展大厦	279,000,566.80	218,201,508.47	4,776,054.16	222,977,562.63			50	50
朗泰房地产	650,000,000.00	649,758,347.60	-880,118.13	648,878,229.47			50	50
首开万科置业	36,000,000.00	35,784,081.87	14,741.16	35,798,823.03			50	50
首开万科和泰	34,000,000.00	33,494,961.07	135,658,861.85	169,153,822.92			50	50
国奥投资	644,000,000.00	695,185,235.74	-25,604,241.22	669,580,994.52			46	46
方庄物业	3,960,000.00	6,983,194.82	-281,421.82	6,701,773.00			36	36
苏江聚富	21,430,000.00	19,707,672.27	-410,259.92	19,297,412.35			30	30
保利首开兴泰	245,000,000.00	235,838,797.53	-7,062,321.08	228,776,476.45			49	49
沈阳国盛	300,000,000.00	299,555,005.33	-137,810.96	299,417,194.37			49	49
住总首开	50,000,000.00		49,906,077.48	49,906,077.48			50	50

## (十一) 投资性房地产:

## 1、按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	1,637,582,047.18	8,310,710.00		1,645,892,757.18
1.房屋、建筑物	1,637,582,047.18	8,310,710.00		1,645,892,757.18
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	243,968,231.81	18,151,120.30		262,119,352.11
1.房屋、建筑物	243,968,231.81	18,151,120.30		262,119,352.11

2.土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计	1,393,613,815.37	-9,840,410.30		1,383,773,405.07
1.房屋、建筑物	1,393,613,815.37	-9,840,410.30		1,383,773,405.07
2.土地使用权				
四、投资性房地产 减值准备累计金 额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产 账面价值合计	1,393,613,815.37	-9,840,410.30		1,383,773,405.07
1.房屋、建筑物	1,393,613,815.37	-9,840,410.30		1,383,773,405.07
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：18,151,120.30 元。

(十二) 固定资产：

1、固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合 计：	1,373,188,734.60	6,800,851.74		4,810,944.82	1,375,178,641.52
其中：房屋及建筑 物	1,174,161,384.18				1,174,161,384.18
机器设备	35,827,398.94				35,827,398.94
运输工具	41,569,779.97	572,479.00		458,209.00	41,684,049.97
其他设备	103,180,587.58	6,228,372.74		4,352,735.82	105,056,224.50
固定资产装修	18,449,583.93				18,449,583.93
		本期新 增	本期计提		
二、累计折旧合 计：	486,005,474.99		29,005,686.99	3,664,461.05	511,346,700.93
其中：房屋及建筑	352,056,251.11		18,761,242.97		370,817,494.08

物					
机器设备	27,140,705.86		753,441.40		27,894,147.26
运输工具	23,222,871.00		2,471,354.48	411,772.50	25,282,452.98
其他设备	74,734,840.94		6,005,373.48	3,252,688.55	77,487,525.87
固定资产装修	8,850,806.08		1,014,274.66		9,865,080.74
三、固定资产账面净值合计	887,183,259.61		/	/	863,831,940.59
其中：房屋及建筑物	822,105,133.07		/	/	803,343,890.10
机器设备	8,686,693.08		/	/	7,933,251.68
运输工具	18,346,908.97		/	/	16,401,596.99
机器设备	28,445,746.64		/	/	27,568,698.63
运输工具	9,598,777.85		/	/	8,584,503.19
四、减值准备合计	836,865.37		/	/	836,865.37
其中：房屋及建筑物	270,000.00		/	/	270,000.00
机器设备			/	/	0.00
运输工具			/	/	0.00
其他设备	566,865.37		/	/	566,865.37
固定资产装修			/	/	0.00
五、固定资产账面价值合计	886,346,394.24		/	/	862,995,075.22
其中：房屋及建筑物	821,835,133.07		/	/	803,073,890.10
机器设备	8,686,693.08		/	/	7,933,251.68
运输工具	18,346,908.97		/	/	16,401,596.99
其他设备	27,878,881.27		/	/	27,001,833.26
固定资产装修	9,598,777.85		/	/	8,584,503.19

本期折旧额：29,005,686.99 元。

## 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	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

其他设备	6,298,504.01	5,101,788.24	566,865.37	629,850.40	溜冰场设备
------	--------------	--------------	------------	------------	-------

## (十三) 无形资产:

## 1、无形资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	19,186,994.89	132,660.00		19,319,654.89
软件	11,370,071.00	132,660.00		11,502,731.00
土地使用权	7,816,923.89			7,816,923.89
二、累计摊销合计	7,802,129.06	216,920.12		8,019,049.18
软件	4,738,740.14	111,286.04		4,850,026.18
土地使用权	3,063,388.92	105,634.08		3,169,023.00
三、无形资产账面净值合计	11,384,865.83	-84,260.12		11,300,605.71
软件	6,631,330.86	21,373.96		6,652,704.82
土地使用权	4,753,534.97	-105,634.08		4,647,900.89
四、减值准备合计				
软件				0.00
土地使用权				0.00
五、无形资产账面价值合计	11,384,865.83	-84,260.12		11,300,605.71
软件	6,631,330.86	21,373.96		6,652,704.82
土地使用权	4,753,534.97	-105,634.08		4,647,900.89

本期摊销额: 216,920.12 元。

## (十四) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
临时设施	15,206,756.18		2,268,442.09		12,938,314.09
装修改造费	55,226,545.72	3,963,359.71	6,688,322.44		52,501,582.99
合计	70,433,301.90	3,963,359.71	8,956,764.53		65,439,897.08

## (十五) 递延所得税资产/递延所得税负债:

## 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	21,701,118.04	21,701,118.04
可抵扣亏损	126,023,150.45	125,989,273.46
三项费用	9,833,634.12	9,991,682.41
长期待摊费用摊销	153,350.27	153,350.27
预收账款预计利润	372,589,758.14	427,581,591.88
应付未付款项	1,280,690,266.78	1,281,086,968.53
递延收益	71,403.11	71,403.11
内部交易未实现利润	43,087,247.96	43,087,247.96
小计	1,854,149,928.87	1,909,662,635.66
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	11,167,118.98	18,675,034.64
视同处置联营企业收益	26,271,230.00	26,271,230.00
小计	37,438,348.98	44,946,264.64

## (2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	403,053,861.20	403,053,861.20
可抵扣亏损	1,853,169,251.86	1,585,192,383.98
合计	2,256,223,113.06	1,988,246,245.18

## (3) 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	期末数	期初数	备注
2014 年	23,231,663.20	23,231,663.20	
2015 年	292,771,402.25	292,771,402.25	
2016 年	569,932,951.81	569,932,951.81	

2017 年	495,922,093.95	495,922,093.95	
2018 年	471,311,140.65	203,334,272.77	
合计	1,853,169,251.86	1,585,192,383.98	/

## (4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	44,668,475.92
视同处置联营企业收益	105,084,920.00
小计	149,753,395.92
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	86,804,472.16
可抵扣亏损	504,092,601.80
广告费	39,334,536.48
预提费用	613,401.08
长期待摊费用摊销	1,490,359,032.56
预收账款预计利润	5,122,761,067.12
应付未付款项	285,612.44
预计负债	172,348,991.84
三项费用	7,416,599,715.48
小计	14,833,199,430.96

## (十六) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	130,872,363.38				130,872,363.38
二、存货跌价准备	52,696,523.51		1,499,239.63		51,197,283.88
三、可供出售金融资产减值准备					

四、持有至到期 投资减值准备					
五、长期股权投 资减值准备	48,879,600.00				48,879,600.00
六、投资性房地 产减值准备					
七、固定资产减 值准备	836,865.37				836,865.37
八、工程物资减 值准备					
九、在建工程减 值准备					
十、生产性生物 资产减值准备					
其中：成熟生产 性生物资产减值 准备					
十一、油气资产 减值准备					
十二、无形资产 减值准备					
十三、商誉减值 准备					
十四、其他	133,229,888.09				133,229,888.09
合计	366,515,240.35	0.00	1,499,239.63	0.00	365,016,000.72

## (十七) 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
曙光花园车位	16,244,824.71	16,470,048.50
其他	813,789.31	813,789.31
合计	17,058,614.02	17,283,837.81

## (十八) 短期借款：

## 1、短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	50,000,000.00	
保证借款	1,055,000,000.00	1,200,000,000.00
信用借款	1,695,400,000.00	1,681,400,000.00
合计	2,800,400,000.00	2,881,400,000.00

## (十九) 应付账款：

## 1、应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
货款、工程款	2,703,569,866.44	2,928,879,963.01
押金	599,668.50	678,935.55
销售代理及服务费	23,758,216.78	36,522,319.44
合计	2,727,927,751.72	2,966,081,218.00

## 2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
城开材料	21,653,474.00	21,603,474.00
博维信	1,059,128.69	772,997.80
亿方物业	9,518,607.00	9,518,607.00
世安股份	2,550,000.00	2,550,000.00
望京实业	4,011,677.56	3,561,677.56
宏基建筑	593,108.17	593,108.17
三瑞门窗	213,844.28	213,844.28
合计	39,599,839.70	38,813,708.81

## (二十) 预收账款：

## 1、预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
房款	17,714,421,473.34	19,960,565,396.15
租金	47,111,098.39	26,159,485.22
项目转让款	135,284,200.00	110,284,200.00
合计	17,896,816,771.73	20,097,009,081.37

2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因为所售商品尚未达到收入确认的条件。

#### 2014 年 1-6 月预收房款明细

单位：元

开发项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间
北京苏活	118,649,411.00	142,168,420.00	
北京小屯馨城	826,881,751.00	822,382,329.00	2014
北京回龙观 D02F06 地块	851,798,563.00	22,414,240.00	
北京回龙观 F05 地块	2,200,776,465.00	2,942,446,751.91	2015
北京公园里		139,347,546.00	2016
北京常青藤	674,672,433.00	172,964,859.00	2015
北京首开铂郡	378,659,488.00	179,607,947.09	
北京知语城	40,149,585.74	70,149,585.74	
北京国风美仑	1,599,791,564.00	8,372,595.00	2014
北京缙香郡		152,879,298.00	2016
北京璞瑅墅	138,940,011.00	177,746,214.00	
北京紫芳园五区	1,401,752,458.00	1,501,466,343.00	2015
北京紫芳园四区	44,136,452.00	51,768,122.00	
北京熙景嘉园	24,449,740.00	260,157,306.00	
北京睿府嘉园	1,576,108,340.00	1,705,376,707.00	2014

北京熙兆嘉园	1,359,472,567.00	1,380,990,986.00	2014
北京康乃馨城	37,425,146.00	35,705,146.00	
北京幸福村 208 地块	40,000,000.00	40,000,000.00	
贵阳龙洞堡地块		42,563,526.00	2014
扬州水晶城	56,302,471.00	53,401,181.00	
扬州水印西提	145,747,046.00	71,008,367.00	2014
海门首开紫郡项目	100,402,773.00	114,820,841.00	2017
太原首开国风上观	1,476,188,139.00	709,207,681.00	2015
福州香槟花园	3,873,215,920.00	2,997,364,099.00	2015
福州香开新城	1,357,437,627.00	2,097,051,261.00	2015
苏州太湖一号		91,264,875.00	2017
苏州常青藤	3,231,453.00	104,677,109.00	2016
苏州班芙春天	226,311,454.00	62,260,701.00	
苏州山湖一号		901,496,837.00	2015
苏州国风华府	66,294,712.00	31,003,298.00	2015
厦门首开领翔国际	1,212,459,151.40	545,349,093.00	2014
沈阳国风润城	33,054,735.00	43,242,269.00	2015
其他项目	96,255,940.01	43,765,939.60	
合计	19,960,565,396.15	17,714,421,473.34	

## (二十一) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	150,794,032.17	89,629,643.98	211,907,549.67	28,516,126.48
二、职工福利费	22,083,907.61	4,068,781.02	5,212,728.66	20,939,959.97
三、社会保险费	7,598,443.53	15,816,183.91	15,935,773.48	7,478,853.96
四、住房公积金	486,929.51	8,050,305.94	7,037,204.94	1,500,030.51
五、辞退福利	9,556,129.77	126,786.27	1,216,146.95	8,466,769.09
六、其他	1,658,858.27	675,688.82	894,422.27	1,440,124.82
工会经费和职工教育经费	2,220,410.60	2,728,430.70	2,469,261.69	2,479,579.61
合计	194,398,711.46	121,095,820.64	244,673,087.66	70,821,444.44

## (二十二) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税		63.85
营业税	81,370,732.99	101,495,068.84
企业所得税	128,222,855.65	745,645,705.64
个人所得税	26,290,263.47	1,115,886.14
城市维护建设税	3,019,909.86	6,712,222.95
教育费附加	3,042,574.64	4,932,996.56
房产税	130,953.35	1,143,373.93
土地增值税	61,353,886.24	47,304,145.47
土地使用税	878,221.73	3,058,289.92
其他	451,913.48	793,578.44
合计	304,761,311.41	912,201,331.74

## (二十三) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
住总集团	8,186,299.09	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	208,363,892.33	4,763,769.05	
天鸿集团	25,688,572.20		
北京北辰实业集团公 司	4,275,000.00	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		11,025,000.00	

司			
合计	249,742,446.71	44,616,251.23	/

## (二十四) 其他应付款:

## 1、其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
资金往来款	4,802,648,868.73	4,188,830,858.63
购房定金	949,907,964.44	1,093,898,793.50
押金保证金	121,330,546.38	78,458,765.16
代收代付款	203,326,728.36	207,132,323.12
代建项目工程款	27,035,041.95	27,035,041.95
债券承销费	97,258,300.00	148,461,270.00
其他	42,231,732.60	42,231,732.60
合计	6,243,739,182.46	5,786,048,784.96

## 2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
首开集团	1,769,419,070.09	531,961,355.42
世安股份	12,552,703.39	12,552,703.39
天津海景		70,920,289.34
首城置业	18,124,600.00	12,552,703.39
保利首开兴泰	715,814,000.00	415,814,000.00
北京万科	738,703,400.00	
住总首开	610,000,000.00	
合计	3,864,613,773.48	1,043,801,051.54

## (二十五) 1 年内到期的非流动负债:

## 1、1 年内到期的非流动负债情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

1 年内到期的长期借款	17,412,976,200.00	7,203,640,000.00
1 年内到期的应付债券	3,070,016,350.00	2,966,684,500.00
合计	20,482,992,550.00	10,170,324,500.00

## 2、1 年内到期的长期借款

## (1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	300,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	2,757,976,200.00	802,640,000.00
保证借款	10,555,000,000.00	6,101,000,000.00
信用借款	3,800,000,000.00	
合计	17,412,976,200.00	7,203,640,000.00

## (2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
交易商协会	2011 年 12 月 30 日	2014 年 12 月 30 日	人民币	6.89	3,000,000,000.00	
云南国际信托有限公司	2013 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 24 日	人民币	8	1,500,000,000.00	
厦门国际信托有限公司	2013 年 3 月 27 日	2015 年 3 月 26 日	人民币	8	1,500,000,000.00	
兴业银行北京东单支行	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 31 日	人民币	6.15	1,000,000,000.00	600,000,000.00
山东省国际信托有限公司	2013 年 2 月 8 日	2015 年 2 月 7 日	人民币	9	1,000,000,000.00	
湖南省信托有限责任公司	2013 年 7 月 29 日	2014 年 7 月 28 日	人民币	7.95	1,000,000,000.00	
合计	/	/	/	/	9,000,000,000.00	600,000,000.00

## 3、1 年内到期的应付债券

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	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
非公开定向债务融资工具	3,000,000,000	2011年12月30日	3年	30	1,148,200.00	86,100,000.00	87,248,200.00	3,070,016,350.00

## (二十六) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提工程成本	2,352,785,259.36	2,400,241,169.91
预提项目土地增值税	2,827,403,187.71	2,804,103,299.34
预提展销费、推广费、维护费	1,629,299.34	1,561,240.57
其他		339,648.42
合计	5,181,817,746.41	5,206,245,358.24

## (二十七) 长期借款：

## 1、长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		1,500,000,000.00
抵押借款	5,662,888,800.00	7,715,580,000.00
保证借款	9,169,960,000.00	10,204,960,000.00
信用借款	6,084,000,000.00	6,999,000,000.00
合计	20,916,848,800.00	26,419,540,000.00

## 2、金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
交易商协会	2011年12月30日	2016年12月30日	人民币	7.03	2,000,000,000.00	
华夏望京支	2014年	2016年	人民币	8.4	1,500,000,000.00	

行（委托贷款）	4月8日	4月7日				
兴业银行北京东单支行	2013年5月2日	2015年11月1日	人民币	6.15	1,170,000,000.00	1,170,000,000.00
建信信托有限责任公司	2013年9月18日	2015年9月17日	人民币	7.9	1,000,000,000.00	
平安银行花园路支行	2014年4月3日	2016年4月2日	人民币	8.5	1,000,000,000.00	
合计	/	/	/	/	6,670,000,000.00	1,170,000,000.00

## (二十八) 应付债券：

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	期初应付利息	本期应计利息	期末应付利息	期末余额
非公开定向债务融资工具	3,000,000,000	2011年12月30日	3年	3,000,000,000	1,148,200.00	86,100,000.00	87,248,200.00	3,070,016,350.00
非公开定向债务融资工具	2,000,000,000	2011年12月30日	5年	2,000,000,000	781,600.00	57,800,000.00	58,581,600.00	1,995,836,100.00
小计	5,000,000,000			5,000,000,000	1,929,800.00	143,900,000.00	145,829,800.00	5,065,852,450.00
减：一年内到期的应付债券	-3,000,000,000	2011年12月30日	3年	-3,000,000,000	-1,148,200.00	-86,100,000.00	-87,248,200.00	-3,070,016,350.00
合计	2,000,000,000	2011年12月30日	5年	2,000,000,000	781,600.00	57,800,000.00	58,581,600.00	1,995,836,100.00

## (二十九) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		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

## (三十) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (股本溢价)	4,291,245,691.10		274,893,946.25	4,016,351,744.85
其他资本公积	77,600,457.51		22,585,852.05	55,014,605.46
合计	4,368,846,148.61		297,479,798.30	4,071,366,350.31

## (三十一) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,192,161,230.77			1,192,161,230.77
合计	1,192,161,230.77			1,192,161,230.77

## (三十二) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	6,152,415,233.77	/
调整后 年初未分配利润	6,152,415,233.77	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	772,895,774.80	/
应付普通股股利	403,562,250.00	
期末未分配利润	6,521,748,758.57	/

## (三十三) 营业收入和营业成本:

## 1、营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	9,817,583,331.93	3,982,590,966.13
营业成本	6,825,398,769.62	2,345,108,019.34

## 2、主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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
合计	9,817,583,331.93	6,825,398,769.62	3,982,590,966.13	2,345,108,019.34

## 3、主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

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
房屋销售	9,661,837,603.69	6,756,050,920.90	3,841,164,456.00	2,286,582,785.22
出租经营	58,244,891.61	22,928,050.59	47,397,153.89	14,858,635.87
客房\餐饮	93,725,436.63	46,419,798.13	93,391,904.24	43,666,598.25
其他	3,775,400.00		637,452.00	
合计	9,817,583,331.93	6,825,398,769.62	3,982,590,966.13	2,345,108,019.34

## 4、主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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	4,773,312,789.62	3,393,170,545.09	2,663,925,429.26	1,221,166,908.42
京外地区	5,044,270,542.31	3,432,228,224.53	1,318,665,536.87	1,123,941,110.92
合计	9,817,583,331.93	6,825,398,769.62	3,982,590,966.13	2,345,108,019.34

## 5、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
自然人 1	11,581,513.00	0.12

北京燕京实业有限公司	10,355,772.00	0.11
自然人 2	7,274,465.00	0.07
自然人 3	5,481,942.00	0.06
自然人 4	4,487,954.00	0.05
合计	39,181,646.00	0.41

## (三十四) 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	计缴标准
营业税	493,164,952.63	207,263,856.93	应税收入
城市维护建设税	34,521,546.68	13,913,202.90	应纳流转税额
教育费附加	19,726,598.11	7,504,782.25	
土地增值税	456,624,361.20	319,232,637.98	
其他税费		1,446,200.69	
合计	1,004,037,458.62	549,360,680.75	/

## (三十五) 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	70,035,084.86	58,954,832.54
广告宣传费	70,461,565.46	48,291,810.52
售楼处费用	10,853,149.78	2,731,854.22
酒店经营费用	3,011,484.25	4,972,264.52
人员费用	763,572.52	798,796.15
办公费用	19,037,287.98	8,490,691.33
其他	7,899,228.56	18,656,605.51
合计	182,061,373.41	142,896,854.79

## (三十六) 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	87,663,244.71	82,031,040.09
办公费用	53,392,459.08	64,601,120.36

折旧及摊销	22,557,908.52	22,482,846.05
税金	34,913,092.72	34,957,993.91
中介费用	16,458,296.39	11,266,328.49
办公用房费用	10,752,550.61	9,292,907.08
其他	10,291,727.06	9,678,477.24
合计	236,029,279.09	234,310,713.22

## (三十七) 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	1,440,033,918.23	1,366,074,531.63
减：利息资本化	-1,121,770,511.11	-820,033,224.17
减：利息收入	-65,942,023.56	-87,770,230.08
汇兑损失		19,014.87
手续费	12,062,766.85	3,062,127.10
担保及财务顾问费	63,774,966.67	
合计	328,159,117.08	461,352,219.35

## (三十八) 投资收益：

## 1、投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,403,517.20	
权益法核算的长期股权投资收益	62,157,616.76	81,983,626.19
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		145,600.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	43,584,151.51	
合计	107,145,285.47	82,129,226.19

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天鸿有限	1,403,517.20		
合计	1,403,517.20		/

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
天津海景	593,173.00	9,263,931.08	
发展大厦	4,776,054.16	2,545,946.39	
保利首开兴泰	-7,062,321.08	-2,795,470.07	
苏江聚富	-410,259.92	-253,711.83	
朗泰房地产	-880,118.13		
首开万科置业	14,741.16		
首开万科和泰	-341,138.15		
住总首开	-93,922.52		
首城置业	91,584,882.24	68,831,036.14	
国奥投资	-25,604,241.22	5,276,565.97	
方庄物业	-281,421.82	-777,964.46	
沈阳国盛	-137,810.96	-106,707.03	
合计	62,157,616.76	81,983,626.19	/

## (三十九) 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		-8,300.24
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		

十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	0	-8,300.24

## (四十) 营业外收入：

## 1、营业外收入情况

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	33,938.76		33,938.76
其中：固定资产处置利得	33,938.76		33,938.76
无形资产处置利得			0.00
债务重组利得			0.00
非货币性资产交换利得			0.00
接受捐赠			0.00
政府补助	993,532.00	1,830,856.76	993,532.00
非同一控制下形成的利得	30,585,344.36	105,122,134.25	30,585,344.36
违约金收入	1,975,880.79	83,524.87	1,975,880.79
其他	3,797,270.00	8,000,000.00	3,797,270.00
合计	37,385,965.91	115,036,515.88	37,385,965.91

## 2、政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
蒋王街道办三个文明建设奖金	15,000.00	20,000.00	
邗江政府奖金	100,000.00	100,000.00	
科技园08年孵化器返还		739,200.00	
政府奖励		41,770.76	
纳税奖励		100,000.00	
丰台区财政局2011年财政突出贡献		617,486.00	
东城区奖励		212,400.00	

西城区发改委突出贡献奖	490,000.00		
车辆补贴	8,532.00		
开发区奖励	80,000.00		
翔安区纳税大户奖励	300,000.00		
合计	993,532.00	1,830,856.76	/

## (四十一) 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	74,588.47	20,459.97	74,588.47
其中: 固定资产处置损失	74,588.47	20,459.97	74,588.47
对外捐赠	200,000.00	345,000.00	200,000.00
滞纳金、罚款及违约金	3,018,067.02	1,828,807.52	3,018,067.02
其他		136,011.27	0.00
合计	3,292,655.49	2,330,278.76	3,292,655.49

## (四十二) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	330,561,942.42	153,684,293.48
递延所得税调整	49,306,888.08	-18,118,076.7
合计	379,868,830.50	135,566,216.78

## (四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项目	代码	本期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	772,895,774.80
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	104,269,761.75
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	668,626,013.05
期初股份总数	S0	2,242,012,500.00

报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	
发行在外的普通股加权平均数	S=S0+S1	2,242,012,500.00
不存在稀释性潜在普通股		
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.3447
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	0.2982

## (四十四) 现金流量表项目注释:

## 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	金额
往来款	1,647,613,643.86
利息收入	65,942,023.56
保证金、押金等	25,561,138.15
收到受限货币资金	42,624,024.55
合计	1,781,740,830.12

## 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	金额
往来款	659,262,884.71
期间费用	266,753,785.42
保证金、押金等	83,033,000.00
支付受限货币资金	28,028,547.36
合计	1,037,078,217.49

## 3、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	金额
财务顾问费	19,649,966.67
担保费	44,500,000
筹资手续费	12,500,000
合计	76,649,966.67

## (四十五) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	1,003,267,099.50	308,840,025.45
加: 资产减值准备		-8,300.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,005,686.99	25,144,380.19
无形资产摊销	216,920.12	37,604.99
长期待摊费用摊销	8,956,764.53	4,023,292.40
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)	-172,208.29	-172,031.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	328,159,117.08	461,352,219.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-62,157,616.76	-81,983,626.19
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	55,512,706.79	63,146,773.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-7,507,915.66	21,444,844.84
存货的减少(增加以“-”号填列)	-939,098,162.27	-11,954,206,840.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	340,597,293.28	-1,162,267,604.18
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-104,368,510.4	7,288,020,031.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	652,411,174.91	-5,026,629,229.35
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	14,008,960,170.75	14,505,354,225.11
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	1,427,017,141.34	302,867,122.79

## 2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	718,000,000.00	539,559,200.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	654,000,000.00	539,559,200.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,603,906.14	291,120.30
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	650,396,093.86	539,268,079.70
4. 取得子公司的净资产	748,585,344.36	832,823,528.08
流动资产	751,039,384.93	2,189,810,571.08
非流动资产		
流动负债	2,454,040.57	1,356,987,043.00
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## 3、现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	14,008,960,170.75	12,581,943,029.41
其中：库存现金	1,592,674.07	1,008,982.44
可随时用于支付的银行存款	14,007,237,042.03	12,546,583,118.76
可随时用于支付的其他货币资金	130,454.65	34,350,928.21
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	14,008,960,170.75	12,581,943,029.41

## 七、关联方及关联交易

## (一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
首开集团	有限责任公司	北京	刘希模	房地产	133,000.00	57.32	57.32	首开集团	782504544

## (二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
贵阳龙泰	有限责任公司	贵阳	信东	房地产开发	22,058.00	90.67	100	556647045
沈阳盛泰	有限责任公司	沈阳	张德民	房地产开发	30,000.00	95	95	696525680
烟台天鸿	有限责任公司	烟台	邱德威	房地产开发	3,000.00	100	100	768725308
首开荣泰	有限责	北京	李捷	房地产	20,000.00	100	100	563691191

	任公司			开发				
葫芦岛宏泰	有限责任公司	葫芦岛	宋洪	房地产开发	60,000.00	100	100	574293041
绵阳兴泰	有限责任公司	绵阳	张怡农	房地产开发	20,000.00	100	100	558246237
苏州嘉泰	有限责任公司	苏州	赵亦军	房地产开发	22,000.00	100	100	677644422
苏州永泰	有限责任公司	苏州	赵亦军	房地产开发	10,000.00	100	100	688307018
天鸿嘉诚	有限责任公司	北京	毕晔	房地产开发	3,000.00	51	51	754186972
扬州衡泰	有限责任公司	扬州	赵弘	房地产开发	70,396.58	100	100	692571997
福州中庚	有限责任公司	福州	苏新	房地产开发	30,000.00	51	51	572953210
海门锦源	有限责任公司	海门	丁勇	房地产开发	4,134.34	100	100	703782627
厦门翔泰	有限责任公司	厦门	石守京	房地产开发	30,000.00	100	100	69304825X
商业地产	有限责任公司	北京	刘安	房地产开发	54,674.78	100	100	600000776
联宝房地产	有限责任公司	北京	王源	房地产开发	9,971.18	61.5	80	101315554
北京宝辰饭店有限公司	有限责任公司	北京	潘刚升	房地产开发	1,274.00	100	100	101239010
三亚天鸿度假村有限公司	有限责任公司	三亚	高晓阳	房地产开发	3,650.00	95.89	95.89	730069341
太原龙泰	有限责任公司	太原	刘国富	房地产开发	30,000.00	85	85	696674168
福州中鼎	有限责任公司	福州	苏新	房地产开发	10,000.00	40	60	563365281

廊坊志泰	有 限 责 任 公 司	廊 坊	周 兵	房 地 产 开 发	10,000.00	100	100	578222515
首开天成	有 限 责 任 公 司	北 京	周 兵	房 地 产 开 发	10,000.00	100	100	792101204
首开立信	股 份 公 司	北 京	毕 晔	房 地 产 开 发	15,510.51	84.39	84.39	102102374
北京颐安鑫鼎科技企业孵化器有限公司	有 限 责 任 公 司	北 京	马希胜	房 地 产 开 发	100.00	80	80	754199343
东银燕华	有 限 责 任 公 司	北 京	陈 刚	房 地 产 开 发	3,000.00	51	51	769350480
北京燕华置业有限公司	有 限 责 任 公 司	北 京	辛伟民	房 地 产 开 发	10,400.00	75	80	600000784
城开集团	有 限 责 任 公 司	北 京	杨文侃	房 地 产 开 发	300,000.00	100	100	101108619
沈阳京泰	有 限 责 任 公 司	沈 阳	张德民	房 地 产 开 发	5,000.00	100	100	057154406
苏州融泰	有 限 责 任 公 司	苏 州	赵亦军	房 地 产 开 发	10,000.00	75	75	59555882X
北京首开万科	有 限 责 任 公 司	北 京	刘亚明	房 地 产 开 发	10,000.00	50	50	062774503
苏州龙泰	有 限 责 任 公 司	苏 州	赵亦军	房 地 产 开 发	10,000.00	70	70	066215506
大连中美居	有 限 责 任 公 司	大 连	邱德威	房 地 产 开 发	19,952.60	95	95	559841986
大连中嘉	有 限 责 任 公 司	大 连	潘刚升	房 地 产 开 发	25,000.00	60	60	559834540
首开保利仁泰	有 限 责 任 公 司	北 京	李 捷	房 地 产 开 发	50,000.00	51	51	074115337
首开住总	有 限 责 任 公 司	北 京	毕 晔	房 地 产 开 发	10,000.00	50	50	095575359

	任公司			开发				
海南长流	有限 责任 公司	海口	徐 波	房地 产 开发	18,100.00	100	100	708862730

## (三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单 位名称	企业类型	注册地	法人代 表	业务性质	注册资本	本企业 持股比 例(%)	本企业在 被投资单 位表决权 比例(%)	组织机构 代码
一、合营企业								
首城置业	有限责任	北京	程 丰	房地产开发	10,000.00	50	50	799007229
天津海景	有限责任	天津	张建台	房地产开发	50,000.00	50	50	764321488
发展大厦	有限责任	北京	杨文侃	写字楼租赁	13,053.32	50	50	600014422
朗泰房地 产	有限责任	北京	王英男	房地产开发	130,000.00	50	50	08283177-1
首开万科 置业	有限责任	北京	柳亚明	房地产开发	36,000.00	50	50	07416905-2
首开万科 和泰	有限责任	北京	宗 鸣	房地产开发	34,000.00	50	50	07854158-7
住总首开	有限责任	北京	王辉东	房地产开发	10,000.00	50	50	9557877-9
二、联营企业								
国奥投资	有限责任	北京	张敬东	房地产开发	140,000.00	46	46	717855110
方庄物业	有限责任	北京	栗 群	物业管理	1,100.00	36	36	10218172X
苏江聚富	有限责任	北京	刘宝平	房地产开发	7,143.00	30	30	666275596
保利首开 兴泰	有限责任	北京	刘 翔	房地产开发	50,000.00	49	49	05739982-5
沈阳国盛	有限责任	沈阳	孙祥维	房地产开发	61,220.00	49	49	57349270-0

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
皓年公司	母公司的控股子公司	152430237
天鸿集团	母公司的控股子公司	101209057

亿方物业	母公司的控股子公司	101113821
泰安泰山国际饭店有限公司	母公司的控股子公司	613682032
城开实业	母公司的控股子公司	101361489
望京实业	母公司的控股子公司	101731742
城开材料	母公司的控股子公司	101639225
博维信	母公司的控股子公司	633688714
三瑞门窗	母公司的控股子公司	633715364
宏基建筑	母公司的控股子公司	102169499
世安股份	母公司的控股子公司	600037552
大方物业	母公司的控股子公司	102244196
深圳金阳	母公司的控股子公司	192212429
华京国际	母公司的控股子公司	BJ8419091

## (五) 关联交易情况

## 1、采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
城开材料	材料采购	采购合同	50,000		1,000,000	
望京实业总公司	接受劳务	合同	450,000.00		750,000	
博维信	材料采购	采购合同	286,130.89			

## 2、关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	城开集团	75,596.00	2012年8月8日~ 2015年8月8日	否
本公司	城开集团	20,000.00	2013年3月29日~ 2015年3月27日	否

本公司	城开集团	30,000.00	2013年4月17日~ 2015年3月27日	否
本公司、首开集团	城开集团	50,000.00	2012年12月26日~ 2014年12月25日	否
本公司	城开集团	100,000.00	2013年9月18日~ 2015年9月17日	否
本公司	沈阳盛泰	30,000.00	2012年12月27日~ 2014年12月26日	否
本公司	苏州融泰	20,000.00	2013年10月24日~ 2015年10月23日	否
本公司	苏州兴元	12,900.00	2012年2月20日~ 2016年8月8日	否
本公司	苏州永泰	60,000.00	2011年11月18日~ 2019年11月18日	否
本公司	贵阳龙泰	5,000.00	2013年3月15日~ 2016年3月14日	否
本公司	福州中庚	33,660.00	2012年9月25日~ 2015年9月25日	否
本公司	福州中庚	30,600.00	2012年7月17日~ 2015年7月17日	否
本公司	苏江聚富	6,000.00	2013年3月13日~ 2016年2月18日	否
本公司	天津海景	58,500.00	2012年9月7日~ 2014年9月6日	否
本公司	首开保利兴泰	12,740.00	2013年9月13日~ 2016年9月12日	否
本公司	首开保利兴泰	36,750.00	2013年11月12日~ 2018年11月11日	否
首开集团	厦门翔泰	100,000.00	2011年8月31日~ 2016年9月1日	否

首开集团	本公司	80,000.00	2012年9月27日~ 2014年9月29日	否
首开集团	本公司	70,000.00	2013年2月28日~ 2015年2月27日	否
首开集团	本公司	120,000.00	2013年3月27日~ 2015年3月26日	否
首开集团	本公司	150,000.00	2013年4月26日~ 2015年4月24日	否
首开集团	本公司	45,000.00	2013年10月23 日~2015年10月22 日	否
首开集团	本公司	50,000.00	2014年1月6日~ 2015年1月5日	否
首开集团	本公司	150,000.00	2014年5月20日~ 2016年6月3日	否
首开集团	本公司	50,000.00	2013年12月31 日~2015年12月31 日	否
首开集团	本公司	80,000.00	2013年4月19日~ 2015年4月18日	否
首开集团	本公司	50,000.00	2013年2月21日~ 2016年2月21日	否
首开集团	本公司	150,000.00	2014年4月3日~ 2016年4月2日	否
首开集团	本公司	70,000.00	2012年9月28日~ 2014年9月26日	否
首开集团、商 业地产	本公司	85,000.00	2014年1月27日~ 2017年1月26日	否

## 3、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	1,231,217,550.00			
首开万科和泰	66,000,000.00			
拆出				
天津海景	80,000,000.00			
郎泰房地产	35,500,000.00			
首开万科置业	30,000,000.00			
住总首开	25,000,000.00			

## (六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	首开万科置业	646,444,607.00		596,383,773.89	
其他应收款	首开万科和泰	506,172,620.00		553,855,078.89	
其他应收款	郎泰房地产	436,500,000.00		401,000,000.00	
其他应收款	住总首开	770,000,000.00			
其他应收款	美都控股			430,000,000.00	
其他应收款	天津海景	9,766,185.41			

上市公司应付关联方款项:

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	21,653,474.00	21,603,474.00
应付账款	博维信	1,059,128.69	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	望京实业	4,011,677.56	3,561,677.56
应付账款	宏基建筑	593,108.17	593,108.17
应付账款	三瑞门窗	213,844.28	213,844.28
其他应付款	首开集团	1,769,419,070.09	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	12,552,703.39
其他应付款	保利兴泰	715,814,000.00	415,814,000
其他应付款	首开住总	610,000,000.00	

## 八、股份支付：

无

## 九、或有事项：

## (一) 其他或有负债及其财务影响：

截至 2014 年 6 月 30 日止，本公司不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 十、承诺事项：

无

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款：

## 1、应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	8,928,062.33	100	3,099,218.50	34.71	10,206,062.33	100	3,099,218.50	30.37
组合小计	8,928,062.33	100	3,099,218.50	34.71	10,206,062.33	100	3,099,218.50	30.37
合计	8,928,062.33	/	3,099,218.50	/	10,206,062.33	/	3,099,218.50	/

## 2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
北京海青曙光房地产开发中心	非关联方	5,096,000.00	1-3 年,3 年以上	57.07
自然人 1	非关联方	499,910.00	3 年以上	5.60
北京天鸿卓越房地产经纪有限公司	非关联方	233,656.60	3 年以上	2.62
自然人 2	非关联方	112,285.00	3 年以上	1.26
自然人 3	非关联方	100,000.00	3 年以上	1.12
合计	/	6,041,851.60	/	67.67

## (二) 其他应收款：

## 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	2,855,297,675.60	10.68	4,209,335.51	0.15	1,954,387,090.73	7.92	4,209,335.51	0.22
关联方组合	23,556,202,709.67	88.09			21,314,459,021.17	86.37		
押金、保证金等组合	329,862,028.00	1.23			1,409,302,728.00	5.71		
组合小计	26,741,362,413.27	100	4,209,335.51	0.15	24,678,148,839.90	100	4,209,335.51	0.02
合计	26,741,362,413.27	/	4,209,335.51	/	24,678,148,839.90	/	4,209,335.51	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	2,841,077,097.03	99.50		1,940,166,512.16	99.27	
1 年以内小计	2,841,077,097.03	99.50		1,940,166,512.16	99.27	
1 至 2 年	547,990.36	0.02	54,799.05	547,990.36	0.03	54,799.05
2 至 3 年	13,408,788.21	0.47	4,022,636.46	13,408,788.21	0.69	4,022,636.46
3 年以上	263,800.00	0.01	131,900.00	263,800.00	0.01	131,900.00
合计	2,855,297,675.60	100	4,209,335.51	1,954,387,090.73	100	4,209,335.51

2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
首开仁信	孙公司	365,275,372.33	1.37
首开亿信	孙公司	2,138,118,036.24	8.00
东银燕华	子公司	1,418,531,545.58	5.30
首开立信	子公司	148,396,179.69	0.55
廊坊志泰	子公司	675,295,502.34	2.53
沈阳盛泰	子公司	648,379,817.04	2.42
苏州永泰	子公司	110,706,917.56	0.41
扬州衡泰	子公司	392,095,867.95	1.47
苏州兴元	孙公司	240,552,885.18	0.90
扬州正兴	孙公司	359,489,996.67	1.34
苏州宝京	孙公司	333,472,460.89	1.25
海门源泰	子公司	634,945,839.76	2.37
苏州融泰	子公司	373,790,623.18	1.40

太原龙泰	子公司	863,749,166.80	3.23
城开房地产经营	孙公司	160,645,475.18	0.60
城开丽亭华苑酒店	孙公司	20,842,435.41	0.08
宝辰饭店	子公司	3,832,128.10	0.01
三亚天鸿	子公司	35,672,634.39	0.13
商业地产	子公司	37,796,351.36	0.14
苏州太湖	孙公司	24,546,461.37	0.09
厦门翔泰	子公司	2,472,691,612.97	9.25
贵阳龙泰	子公司	1,972,048,852.00	7.37
首开荣泰	子公司	980,746,753.26	3.67
绵阳兴泰	子公司	598,380,281.22	2.24
葫芦岛	子公司	709,398,519.82	2.65
沈阳京泰	子公司	293,694,372.78	1.10
苏州龙泰	孙公司	1,111,597,353.99	4.16
北京首开万科	子公司	627,820,697.79	2.35
大连中嘉	子公司	814,390,053.21	3.05
大连中美居	子公司	1,194,369,577.79	4.47
杭州龙泰	孙公司	1,123,366,657.03	4.20
杭州旭泰	孙公司	567,597,680.79	2.12
苏州依湖	子公司	946,730,000.00	3.54
首开保利仁泰	子公司	446,834,600.00	1.67
首开住总	子公司	610,000,000.00	2.28
海南长流公司	子公司	100,400,000.00	0.38
天津海景	合营单位	9,766,185.41	0.04
住总首开	合营单位	770,000,000.00	2.88
首开万科置业	合营单位	646,444,607.22	2.42
首开万科和泰	合营单位	506,172,620.56	1.89
朗泰房地产	合营单位	436,500,000.00	1.63
合计	/	25,925,086,122.86	96.95

## (三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
天鸿嘉诚	15,300,000.00	15,300,000.00		15,300,000.00			51	51
首开天成	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00			60	60
城开集团	4,674,525,289.44	4,674,525,289.44		4,674,525,289.44			100	100
烟台天鸿	123,182,758.12	123,182,758.12		123,182,758.12			100	100
首开立信	108,290,105.64	108,290,105.64		108,290,105.64			76.39	76.39
三亚度假村	19,494,508.93	19,494,508.93		19,494,508.93			95.89	95.89
宝辰饭店	4,058,657.64	5,812,677.64		5,812,677.64			100	100
燕华置业	170,180,382.22	116,627,270.86		116,627,270.86			75	80
商业地产	413,558,778.21	311,798,908.90	570,669,400.00	882,468,308.90			100	100
联宝房地产	87,483,251.76	85,429,187.33		85,429,187.33			61.5	80
苏州嘉泰	220,000,000.00	220,000,000.00		220,000,000.00			100	100
苏州永泰	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100	100
扬州衡泰	703,965,800.00	703,965,800.00		703,965,800.00			100	100
太原龙泰	255,000,000.00	255,000,000.00		255,000,000.00			85	85
沈阳盛泰	285,000,000.00	301,200,000.00		301,200,000.00			100	100
厦门翔泰	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00			100	100
贵阳龙泰	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			90.67	100
绵阳兴泰	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			100	100
北京荣泰	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			100	100
福州中庚	153,000,000.00	153,000,000.00		153,000,000.00			51	51
廊坊志泰	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100	100
葫芦岛宏泰	645,329,400.00	645,329,400.00		645,329,400.00			100	100
福州中鼎	40,000,000.00	36,096,622.97		36,096,622.97			40	60
海门锦源	647,678,700.00	647,678,700.00		647,678,700.00			100	100
苏州融泰	75,000,000.00	75,000,000.00		75,000,000.00			75	75
沈阳京泰	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100	100
苏州龙泰	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00			70	70
北京首开万	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			50	50

科								
大连中嘉	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00			60	60
大连中美居	389,559,200.00	389,559,200.00		389,559,200.00			95	95
苏州依湖	24,500,000.00	24,500,000.00		24,500,000.00			49	49
首开保利仁泰	255,000,000.00	255,000,000.00		255,000,000.00			51	51
首开住总	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00			50	50
海南长流	718,000,000.00		718,000,000.00	718,000,000.00			100	100
天鸿宝威	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00			15	15

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
天津海景	20,000,000.00	431,185,821.06	593,173.00	431,778,994.06				50	50
发展大厦	279,000,566.80	218,201,508.47	4,776,054.16	222,977,562.63				50	50
朗泰房地产	650,000,000.00	649,758,347.60	-880,118.13	648,878,229.47				50	50
首开万科置业	36,000,000.00	35,784,081.87	14,741.16	35,798,823.03				50	50
首开万科和泰	34,000,000.00	33,494,961.07	135,658,861.85	169,153,822.92				50	50
苏江聚富	21,430,000.00	19,707,672.27	-410,259.92	19,297,412.35				30	30
保利首开兴泰	245,000,000.00	235,838,797.53	-7,062,321.08	228,776,476.45				49	49
住总首开	50,000,000.00		49,906,077.48	49,906,077.48				50	50

(四) 营业收入和营业成本:

1、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,091,310,041.03	8,045,559.27
营业成本	1,900,671,753.21	1,905,971.37

2、主营业务(分产品)

单位：元 币种：人民币

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
房屋销售	2,078,674,990.00	1,899,207,076.06		
出租经营	8,859,651.03	1,464,677.15	8,045,559.27	1,905,971.37
其他	3,775,400.00			
合计	2,091,310,041.03	1,900,671,753.21	8,045,559.27	1,905,971.37

## 3、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
自然人 1	7,274,465.00	0.35
自然人 2	2,827,772.00	0.14
自然人 3	2,804,337.00	0.13
自然人 4	2,788,918.00	0.13
自然人 5	2,781,638.00	0.13
合计	18,477,130.00	0.88

## (五) 投资收益：

## 1、投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,640,100,000.00	1,726,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,403,791.48	8,760,695.57
合计	1,636,696,208.52	1,734,760,695.57

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
城开集团	1,000,000,000.00	1,440,000,000.00	本期分红减少
首开天成	384,000,000.00	156,000,000.00	本期分红增加
烟台天鸿	20,000,000.00		本期分红
天鸿嘉诚	56,100,000.00		本期分红

苏州嘉泰	10,000,000.00	75,000,000.00	本期分红减少
苏州永泰	50,000,000.00		本期分红
扬州衡泰	90,000,000.00	55,000,000.00	本期分红增加
厦门翔泰	30,000,000.00		本期分红
合计	1,640,100,000.00	1,726,000,000.00	/

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津海景	593,173.00	9,263,931.08	经营业绩下降
发展大厦	4,776,054.16	2,545,946.39	经营利润增加
保利首开兴泰	-7,062,321.08	-2,795,470.07	经营利润减少
苏江聚富	-410,259.92	-253,711.83	经营利润减少
朗泰房地产	-880,118.13		经营亏损
首开万科置业	14,741.16		经营盈利
首开万科和泰	-341,138.15		经营亏损
住总首开	-93,922.52		经营亏损
合计	-3,403,791.48	8,760,695.57	/

## (六) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,368,719,340.64	1,488,894,175.85
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	364,233.19	551,384.21
无形资产摊销	216,920.12	
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“-”号填列）	234,578,070.52	204,061,320.10
投资损失（收益以“-”号填列）	3,403,791.48	-1,734,760,695.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	225,223.79	
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）	-319,007,501.31	-3,785,801,368.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,062,105,577.37	-1,689,261,890.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,398,195,236.49	-108,339,436.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,171,800,735.43	-5,624,656,510.61
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	7,338,241,788.82	8,737,066,268.97
减：现金的期初余额	7,205,954,183.06	8,391,616,358.16
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	132,287,605.76	345,449,910.81

## 十二、补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-40,649.71
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	993,532.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	38,378,375.00
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	30,585,344.36

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,555,083.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目	43,584,151.51
少数股东权益影响额	-13,045.79
所得税影响额	-11,773,029.39
合计	104,269,761.75

## (二) 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	5.42	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.69	0.30	0.30

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

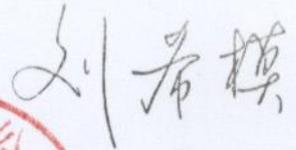
科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	原因说明
应收账款	120,547,016.64	631,517,089.54	-80.91	主要是子公司天鸿嘉城收回土地收储款。
预付款项	609,385,120.46	466,390,689.77	30.66	主要是预付工程款的增加。
一年内到期的非流动负债	20,482,992,550.00	10,170,324,500.00	101.4	一年内到期的金融机构长期借款的增加。
应付股利	249,742,446.71	44,616,251.23	459.76	主要是增加了母公司应付首开集团与天鸿集团分红款。
应交税费	304,761,311.41	912,201,331.74	-66.59	本期交纳了去年计提的所得税。
营业收入	9,817,583,331.93	3,982,590,966.13	146.51	主要是已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。
营业成本	6,825,398,769.62	2,345,108,019.34	191.05	主要是已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。
营业利润	1,349,042,619.58	331,700,005.11	306.71	房屋销售结算收入的增长幅度超过营业成本、税金及期间费用的增长。
利润总额	1,383,135,930.00	444,406,242.23	211.23	报告期公司营业利润的增加。
所得税费用	379,868,830.50	135,566,216.78	180.21	报告期公司利润总额的增加。
净利润	1,003,267,099.50	308,840,025.45	224.85	报告期公司利润总额的增加。
少数股东损益	230,371,324.70	-44,057,676.94	622.89	报告期控股子公司利润总额的增加。

归属于母公司所有者的净利润	772,895,774.80	352,897,702.39	119.01	报告期公司利润总额的增加。
经营活动产生的现金流量净额	652,411,174.91	-5,026,629,229.35	112.98	主要是本期支付地价款的减少。
投资活动产生的现金流量净额	-1,935,280,776.50	-641,656,624.35	-100.24	主要是收购商业地产少数股权。
筹资活动产生的现金流量净额	2,709,886,742.93	5,971,152,976.49	-54.62	本期融资规模增幅减少。

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 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：刘希模



北京首都开发股份有限公司

2014年8月12日

