

公司代码：600376

公司简称：首开股份

# 北京首都开发股份有限公司 2017 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2017年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数，每10股派发现金红利6元(含税)，预计支付现金红利1,547,739,145.2元。

该预案将在股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的发展战略、未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	46
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	60
第七节	优先股相关情况.....	59
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	65
第九节	公司治理.....	71
第十节	公司债券相关情况.....	75
第十一节	财务报告.....	79
第十二节	备查文件目录.....	194

## 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		
公司、本公司、首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
控股股东、首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
中国证监会或证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
天鸿集团	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
天鸿宝业	指	北京天鸿宝业房地产股份有限公司
美都能源	指	美都能源股份有限公司
宝辰饭店	指	北京宝辰饭店有限公司
保利首开兴泰	指	北京保利首开兴泰置业有限公司
保利营房地产	指	北京保利营房地产开发有限公司
碧和信泰	指	北京碧和信泰置业有限公司
滨湖恒兴	指	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司
北京城志	指	北京城志置业有限公司
创世瑞新	指	北京创世瑞新房地产开发有限公司
北京达泰	指	北京达泰置业有限公司
东银燕华	指	北京东银燕华置业有限公司
发展大厦	指	北京发展大厦有限公司
方庄物业	指	北京方庄物业管理有限责任公司
国门金桥	指	北京国门金桥置业股份有限公司
和信金泰	指	北京和信金泰房地产开发有限公司
和信兴泰	指	北京和信兴泰房地产开发有限公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑装饰工程有限公司
厚泰房地产	指	北京厚泰房地产开发有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业地产有限公司
北京建工	指	北京建工地产有限责任公司
金良兴业	指	北京金良兴业房地产开发有限公司
锦泰房地产	指	北京锦泰房地产开发有限公司
北京俊泰	指	北京俊泰房地产开发有限公司
北京骏泰	指	北京骏泰置业有限公司
开创金润	指	北京开创金润房地产开发有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
联宝房地产	指	北京联宝房地产有限公司
龙湖中佰	指	北京龙湖中佰置业有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司

千方集团	指	北京千方集团有限公司
千方置业	指	北京千方置业发展有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
世安股份	指	北京世安住房股份有限公司
城开材料	指	北京市城市建设开发材料设备公司
望京实业	指	北京市望京实业总公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司
首开保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
寸草养老	指	北京首开寸草养老服务有限公司
惠信商业	指	北京首开惠信商业管理有限公司
首开立信	指	北京首开立信置业股份有限公司
首开龙湖盈泰	指	北京首开龙湖盈泰置业有限公司
首开美驰	指	北京首开美驰房地产开发有限公司
首开仁信	指	北京首开仁信置业有限公司
北京荣泰	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
首开丝路	指	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
北京首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
首开万科物业	指	北京首开万科物业服务服务有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
北京新城	指	北京首开新城置业有限公司
北京旭泰	指	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司
首开盈信投资	指	北京首开盈信投资管理有限公司
中阳政泰	指	北京首开中阳政泰置业有限公司
首开住总安泰	指	北京首开住总安泰置业有限公司
首开住总房地产	指	北京首开住总房地产开发有限公司
苏江聚富	指	北京苏江聚富房地产开发有限公司
潭拓兴业	指	北京潭拓兴业置业有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
天鸿宝威	指	北京天鸿宝威土地开发有限责任公司
天鸿嘉诚	指	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司
万城永辉	指	北京万城永辉置业有限公司
万科企业	指	北京万科企业有限公司
万龙华开	指	北京万龙华开房地产开发有限公司
万信房地产	指	北京万信房地产开发有限公司
北京维泰	指	北京维泰置业有限公司
新奥公司	指	北京新奥集团有限公司
北京兴茂	指	北京兴茂置业有限公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司
亿方物业	指	北京亿方物业管理有限责任公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
友泰房地产	指	北京友泰房地产开发有限公司
祐泰通达	指	北京祐泰通达房地产开发有限公司
岳安实业	指	北京岳安实业股份有限公司
昭泰房地产	指	北京昭泰房地产开发有限公司
知泰房地产	指	北京知泰房地产开发有限责任公司

北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
保利（北京）房地产	指	保利（北京）房地产开发有限公司
保利（福建）房地产	指	保利（福建）房地产投资有限公司
成都佳逊	指	成都佳逊投资有限公司
成都锦祥	指	成都龙湖锦祥置业有限公司
成都恒泰	指	成都首开恒泰置业有限公司
成都旭泰	指	成都旭泰置业有限公司
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
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
福州福泰	指	福州首开福泰投资有限公司
福州榕泰	指	福州首开榕泰置业有限公司
福州瑞泰	指	福州首开瑞泰房地产开发有限公司
首开中庚投资	指	福州首开中庚投资有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
福州中庚	指	福州中庚房地产开发有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
广州锦梁	指	广州市锦梁房地产有限公司
广州君梁	指	广州市君梁房地产有限公司
广州君庭	指	广州市君庭房地产有限公司
广州茂梁	指	广州市茂梁房地产有限公司
广州铭岳城	指	广州市铭岳城房地产有限公司
广州振梁	指	广州市振梁房地产有限公司
广州至泰	指	广州首开至泰置业有限公司
广州越茂	指	广州越茂置业有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司
海门锦源	指	海门锦源国际俱乐部有限公司
海南长流	指	海南民生长流油气储运有限公司
海南燕海	指	海南首开燕海房屋建设开发有限公司
海南天鸿	指	海南天鸿投资控股有限公司
杭州龙泰	指	杭州首开龙泰房地产开发有限公司
杭州旭泰	指	杭州首开旭泰房地产开发有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
京澳公司	指	京澳有限公司
廊坊伟图	指	廊坊市首开伟图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
力博国际	指	力博国际建材会展（北京）有限公司
绵阳兴泰	指	绵阳首开兴泰置业有限公司
南京达泰	指	南京达泰筑茂置业有限公司
融侨集团	指	融侨集团股份有限公司
三亚度假村	指	三亚天鸿度假村有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
深圳联新	指	深圳联新投资管理有限公司
深圳祈年	指	深圳市祈年实业发展有限公司（现已更名为深圳市丽晶实业发展有限公司）
沈阳首开国盛	指	沈阳首开国盛投资有限公司

沈阳京泰	指	沈阳首开京泰置业有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
和信国际	指	首开和信国际有限公司
首开文投	指	首开文投（北京）文化科技有限公司
首开中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
苏州安茂	指	苏州安茂置业有限公司
苏州合本	指	苏州合本投资管理有限公司
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
苏州龙吟	指	苏州龙吟投资有限公司
苏州茂泰	指	苏州茂泰置业有限公司
苏州嘉泰	指	苏州首开嘉泰置业有限公司
苏州龙泰	指	苏州首开龙泰置业有限公司
苏州融泰	指	苏州首开融泰置业有限公司
苏州润泰	指	苏州首开润泰置业有限公司
苏州永泰	指	苏州首开永泰置业有限公司
苏州首龙	指	苏州首龙置业有限公司
苏州依湖	指	苏州依湖置业有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司
天津全泰	指	天津首开全泰房地产开发有限公司
无锡润泰	指	无锡润泰置业有限公司
无锡泰茂	指	无锡泰茂置业有限公司
首茂城	指	武汉首茂城置业有限公司
厦门宸轶	指	厦门宸轶置业有限公司
厦门翔泰	指	厦门首开翔泰置业有限公司
厦门首泰合伙	指	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）
厦门煊泰	指	厦门煊泰置业有限公司
厦门莹泰	指	厦门莹泰置业有限公司
厦门跃泰	指	厦门跃泰置业有限公司
厦门璋泰	指	厦门璋泰置业有限公司
烟台天鸿	指	烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
扬州衡泰	指	扬州首开衡泰置业有限公司
浙江美都	指	浙江美都置业有限公司
芜湖高和	指	芜湖首开高和投资管理有限公司
中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
中庚实业	指	中庚地产实业集团有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王怡	钟宁
联系地址	北京市西城区复兴门内大街156号D座13层	北京市西城区复兴门内大街156号D座9层
电话	010-66428156	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 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、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
	签字会计师姓名	郭丽娟、孙鸥
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	石衡、朱洁
	持续督导的期间	2016 年 6 月 28 日-至非公开发行股份募集资金使用完毕之日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	36,677,641,850.74	29,883,264,629.79	22.74	23,617,882,560.30
归属于上市公司股东的净利润	2,362,777,818.11	1,901,416,969.45	24.26	2,083,492,751.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,000,821,948.35	1,558,712,795.41	-35.79	1,770,283,250.9
经营活动产生的现金流量净额	-20,453,239,489.50	-8,509,827,413.14	-140.35	-9,569,353,120.79
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	29,753,848,950.15	27,756,491,454.36	7.20	22,045,270,497.17
总资产	240,463,386,620.08	181,417,384,794.88	32.55	140,515,411,235.99

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.7307	0.5793	26.13	0.8927
稀释每股收益(元/股)	0.7307	0.5793	26.13	0.8927
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2027	0.4372	-53.64	0.7530
加权平均净资产收益率(%)	8.87	7.52	增加1.35个百分点	13.12
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.46	5.68	减少3.22个百分点	11.06

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关会计规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中，其他权益工具的股利或利息（包括永续债已宣告发放和未宣告发放股利）。

永续债为无期限或可续期委托贷款和中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本。

报告期内，公司于一季度发行永续中票 30 亿元、扣除发行费用后增加 29.85 亿元，于下半年归还永续债 20 亿元，其他权益工具期末余额为 79.85 亿元。

关于基本每股收益计算方式如下：

	本报告期
归属于母公司股东的净利润(元)	2,362,777,818.11
减：其他权益工具股息影响(元)	477,975,264.19
小计	1,884,802,553.92
发行在外的普通股加权平均数(股)	2,579,565,242
基本每股收益(元/股)	0.7307

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2017 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,203,973,756.73	6,965,072,275.01	4,006,201,689.51	21,502,394,129.49
归属于上市公司股东的净利润	160,211,380.11	155,328,259.79	597,625,551.71	1,449,612,626.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	116,220,784.79	68,516,833.84	-179,880,899.27	995,965,228.99
经营活动产生的现金流量净额	-3,927,695,462.05	-9,375,125,908.68	-1,477,521,485.68	-5,672,896,633.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注（如适用）	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	939,372,674.99		-98,680.24	3,671,229.45
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	4,765,463.87		37,505,560.86	10,937,112.52
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	715,835,527.41		278,173,284.51	247,197,540.47
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	--		--	19,827,696.22
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金	--		54,656,734.72	43,755,332.56

融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
对外委托贷款取得的损益	--		--	557,511.10
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28		1,179,245.28	1,250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,281,549.54		-2,515,770.08	4,582,444.95
少数股东权益影响额	-3,272,235.77		-1,347,735.19	-2,887,686.68
所得税影响额	-254,643,256.48		-24,848,465.82	-15,681,680.30
合计	1,361,955,869.76		342,704,174.04	313,209,500.29

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
厦门首泰合伙	618,733,333.34	--	-618,733,333.34	--
合计	618,733,333.34	--	-618,733,333.34	--

2017 年 11 月厦门首泰合伙因合伙人变更，重新签订投资合作协议，约定本公司享有厦门首泰合伙和标的公司项目权益的 55%。本公司据此对厦门首泰合伙实现控制，自投资协议签订日起将其纳入合并范围。

### 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发及持有物业经营，经营模式以自主开发销售为主。公司始终如一坚持“践行责任、构筑美好”的品牌理念，并以“做城市复兴官”为己任，目前公司房地产业务已遍布国内多个主要城市。

2017年，全国房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

全国商品房 2017 年销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%、办公楼销售面积增长 24.3%、商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%、办公楼销售额增长 17.5%、商业营业用房销售额增长 25.3%。

全国房地产开发 2017 年投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，其中住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。

全国房地产开发企业 2017 年房屋施工面积 781,484 万平方米，比上年增长 3.0%。其中，住宅施工面积 536,444 万平方米，增长 2.9%。房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%。其中，住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.4%。其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，下降 7.0%。

（数据来源：中国指数研究院）

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司秉承首开集团多年的优良传统和丰富经验，在全国范围内成功开发了以住宅为主，包括一批国家重点项目的优质项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，公司在诸多方面拥有行业领先优势，为公司未来发展奠定了良好基础。

#### （一） 公司品牌

凭借首开集团及其前身几十年来在北京地区积累的房地产开发经验，经过多年的努力，公司践行“责任地产”的企业理念和“首开地产”的品牌深入人心，赢得了社会的广泛赞誉，具有较高的认知度和美誉度。

公司良好信誉的树立，使得公司在全国范围内成为各类合作伙伴的合作首选。尤其在土地获取方面，公司得到了各全国领先和区域龙头房地产企业的充分认可，通过双方、多方联合体拿地或股权收购方式，优势互补、科学研判、有效规避市场恶性竞争和项目投资风险。在合作拿地中充分发挥公司的主动权和市场引领作用，根据各个项目的不同属性，优选不同专长的房企进行合作，最大限度地发掘地块价值。

“首开地产”的品牌，目前已经走出北京，走向全国，品牌影响力日益增强。公司优质品牌的建立，是消费者信心的保证，也是公司在激烈的竞争中稳步壮大的保证。

#### （二） 立足北京市场

公司始终坚持立足北京、服务首都的主导思想。凭借着在北京市场的历史和地位，公司京内项目始终是结算收入的最重要组成部分。多年来，公司继续保持北京市场销售领军地位。

2017年，公司践行国企责任，积极参与冬奥场馆建设，以联合体成功中标国家速滑馆“冰丝带”PPP项目。公司将倾心倾力、对标经典，以中国品质缔造北京新地标，助力北京为世界奉献一届精彩、非凡、卓越的冬奥会。

公司深度融入协同发展，进一步增强京津冀协同发展的自觉；结合疏解非首都功能，拓展后续资源途径。抓住机遇，积极推进北京地区棚改工作，逐步形成规模，更多项目逐步落地，切实落实城市复兴官企业定位。

公司持续通过各种形式新增北京区域土地储备，2017 年在京内获得土地数量、金额及面积均居于前列。深耕北京市场，成为公司未来利润的保障。

### （三） 融资能力

凭借在市场上拥有良好信誉和多年来的顺利合作，公司与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，贷款利率稳定、额度充足，具有良好的融资能力。同时，公司有效的利用了多渠道、多种类融资工具；公司于 2017 年专业评级机构继续维持对企业信用的最高评定 AAA 级主体信用，代表着公司经营业绩、管理模式、风险管控及未来发展规划获得认可，极大保证了公司的融资能力。

公司也受益于公司的控股股东首开集团的融资能力。首开集团对公司提供了包括直接资金支持、担保、银行授信总额度在内的一系列支持，公司资金安全性也由此得到了进一步的加强。

2017 年公司全面拓展融资渠道、创新融资方式。顺利实施公司购房尾款资产支持专项计划 30 亿元；40 亿元三年期中期票据，远低于同期其他 AAA 级大型房企同类产品的发行价格。此外，酒店资产支持专项计划、新一轮公司债券等多种融资方式也都已经启动。

### （四） 专业运作能力

公司从事房地产行业超过三十五年，积累了大量的工程管理经验、知识和人才，具有开发大型居住区的超强能力。人才规模总量合理，人才队伍结构优化，为公司核心业务的快速发展提供了高层次、高技能及复合型应用人力资源保障。

随着公司合作项目的日益增多，2017 年公司着力健全了合作公司管控体系、强化外派董监事管理制度，调整了部分城市公司组织管理框架。当年开复工面积持续增加、物业经营管理能力持续提升，项目运作形成了具有公司特点、制度化和标准化的管理体系，在行业竞争中始终保持领先地位。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

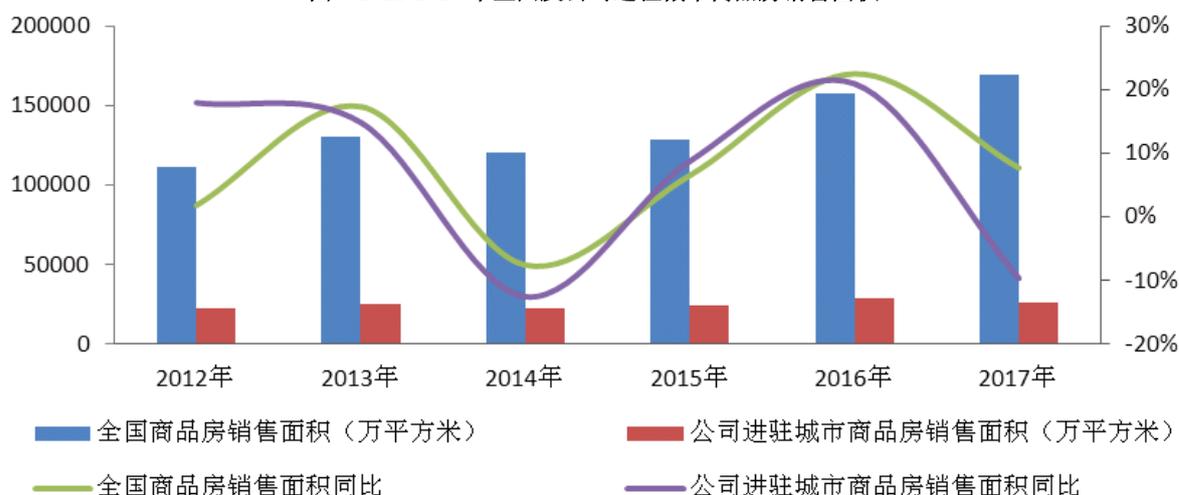
2017 年，我国经济形势总的特点是缓中趋稳、稳中向好，经济运行保持在合理区间，质量和效益提高。经济结构继续优化，创新对发展的支撑作用增强。同时，在金融去杠杆的背景下，央行货币政策从全面宽松走向中性调控，金融体系流动性整体趋紧以及资金成本提升不断地向房地产行业传导，行业融资难度显著上升。此外，随着调控不断深化，企业面临的经营压力陡增，行业并购整合加速，集中度持续提升。

#### （一）市场高位运行，成交量创新高

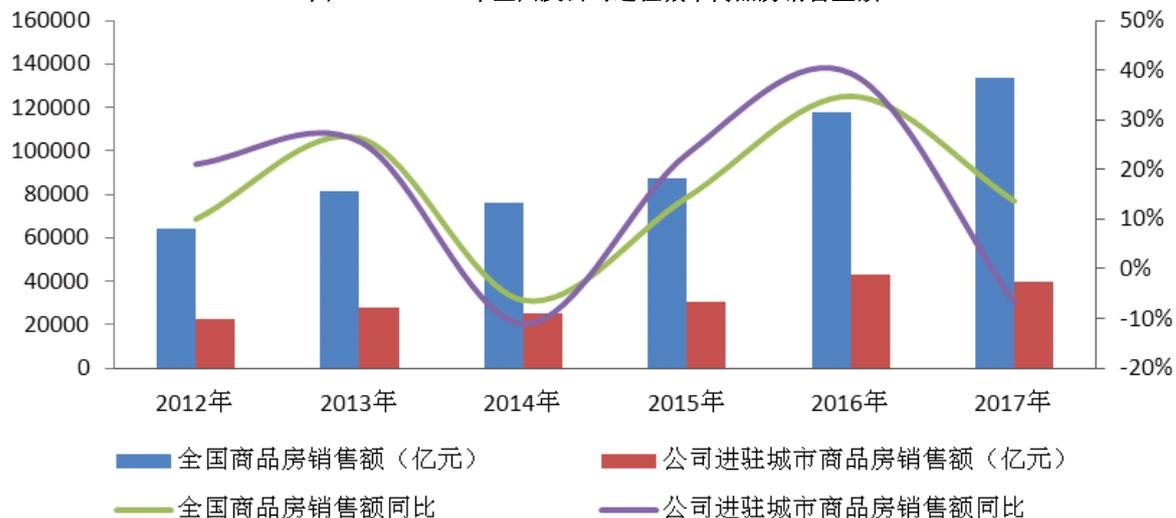
2017 年，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%；商品房销售额 13.37 万亿元，同比增长 13.7%，绝对量再创历史新高。

其中，公司进驻城市（在我公司进驻的主要城市中，选取北京、上海、沈阳、天津、太原、苏州、贵阳、厦门、福州、大连、杭州、武汉、成都、广州、海口、三亚、葫芦岛、深圳等 18 个城市进行分析）2017 年商品房销售面积 2.63 亿平方米，同比下滑 9.68%，占全国比重达到 15.54%，商品房销售额 4.00 万亿元，同比下滑 6.77%，占全国比重为 29.89%。公司进驻城市多为一线城市及热点二线城市，2017 年，在严厉的调控政策下，商品房销售面积及销售额同比下降，占全国的比重降低。从具体城市来看，北京、上海、天津、杭州、苏州成交量较去年均下滑，且下降幅度均大于 10%。

图：2012-2017 年全国及公司进驻城市商品房销售面积



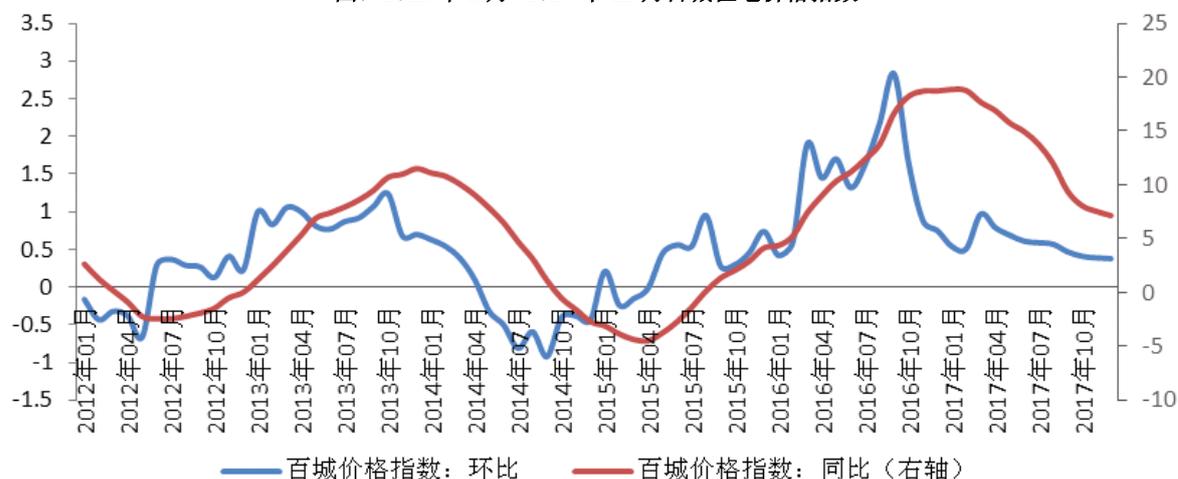
图：2012-2017 年全国及公司进驻城市商品房销售金额



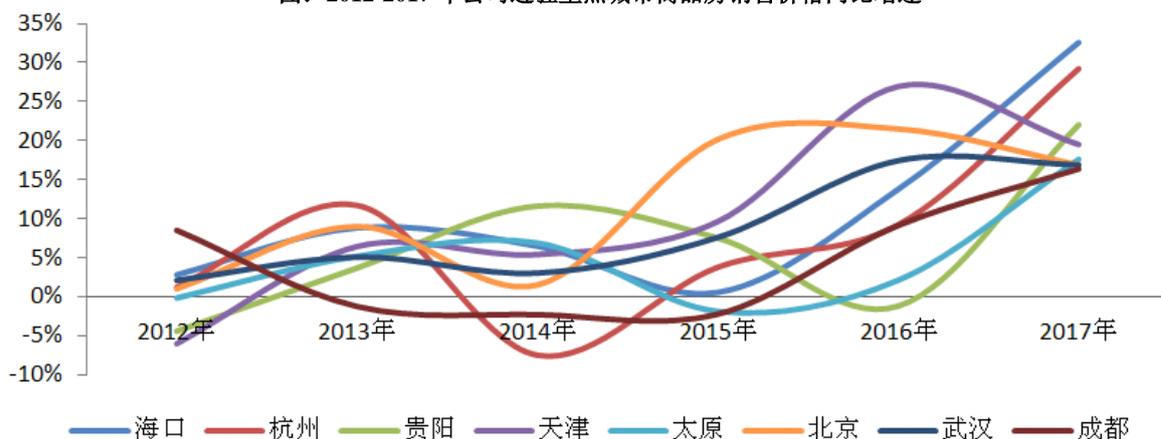
## （二）热点城市房价涨幅显著

2017 年百城住宅均价持续上涨，但受调控政策影响，环比涨幅较去年明显收窄。2017 年 12 月，百城住宅均价上涨至 13967 元/平方米，同比上涨 7.15%。2017 年，公司进驻城市商品房销售价格保持较高增速，其中海口、杭州和贵阳价格上涨较快，同比涨幅均超过 20%。

图：2012 年 1 月--2017 年 12 月百城住宅价格指数



图：2012-2017 年公司进驻重点城市商品房销售价格同比增速

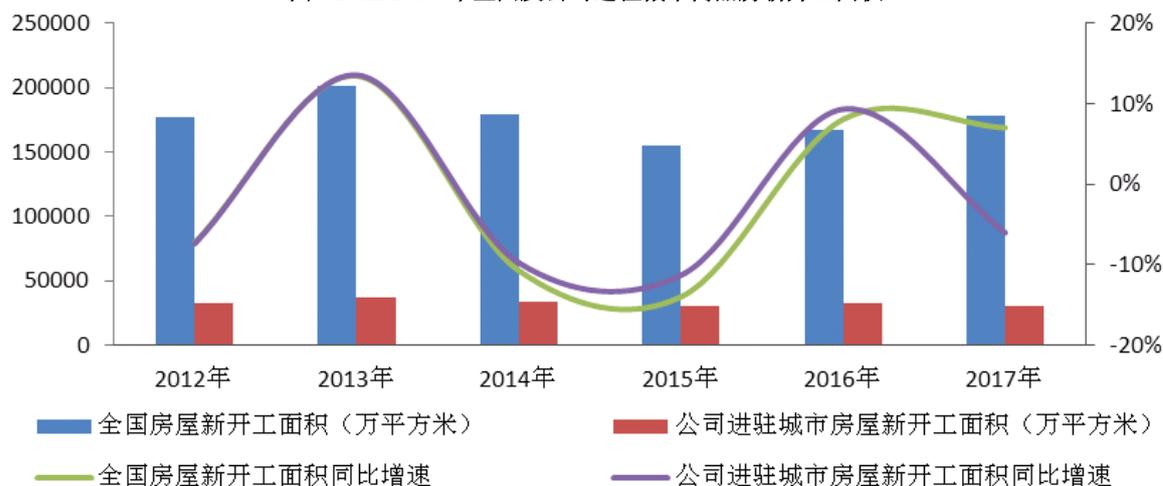


## （三）全国新开工、投资同比均增长

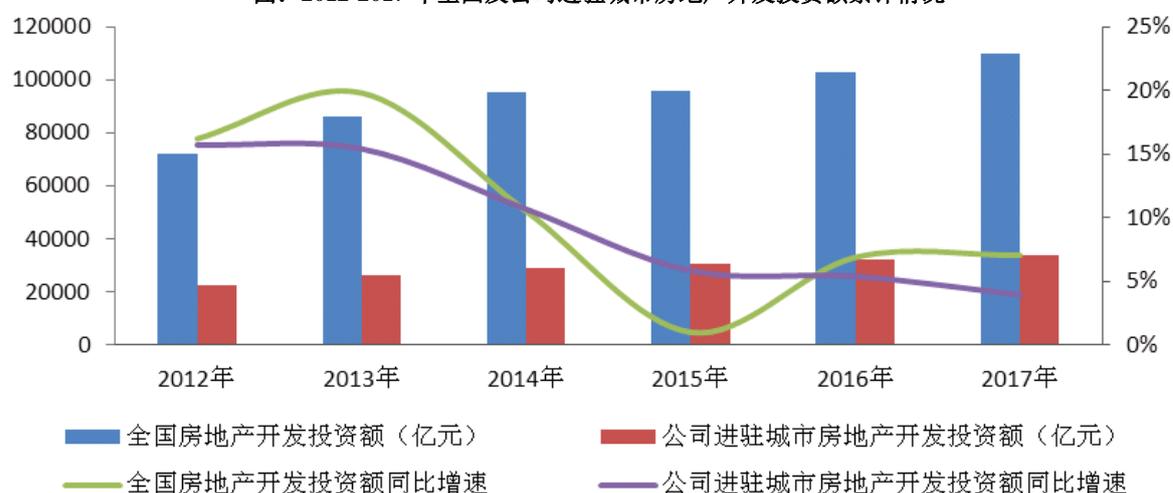
受市场成交量大幅增长影响，2017 年全国房屋新开工面积为 17.87 亿平方米，同比增长 7.02%。公司进驻城市房屋新开工面积为 3.06 亿平方米，占全国比重为 17.13%，同比下降 6.03%。

2017 年全国房地产开发投资额为 10.98 万亿元，同比增长 7.04%；公司进驻城市房地产开发投资额为 3.36 万亿元，同比增长 3.93%，占全国比重为 30.61%。其中，三亚、深圳同比增速分别为 34.07%、21.31%，增长显著。

图：2012-2017 年全国及公司进驻城市商品房新开工面积



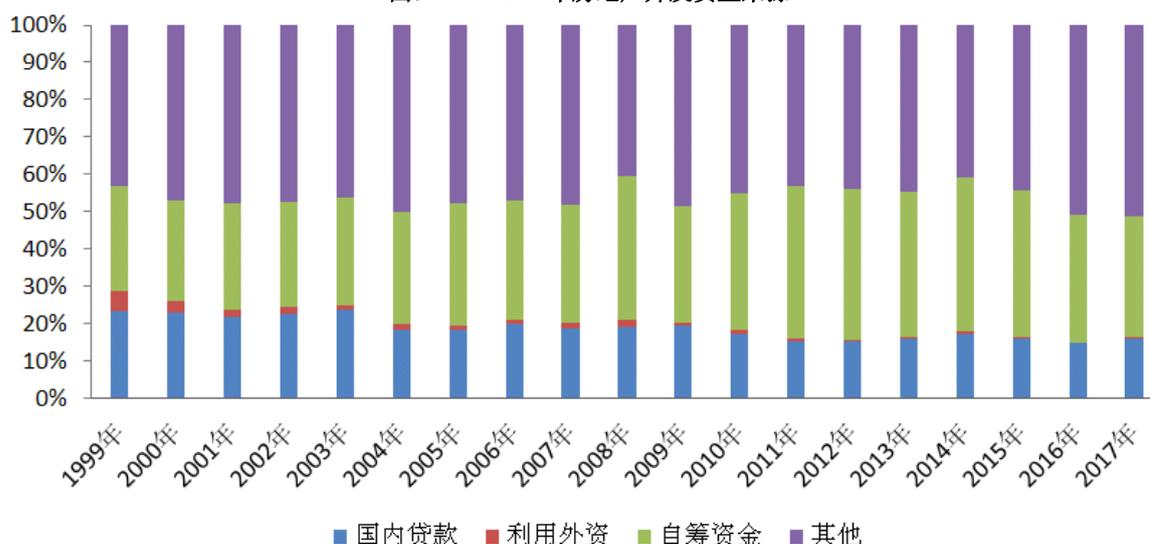
图：2012-2017 年全国及公司进驻城市房地产开发投资额累计情况



#### (四) 货币政策稳健中性，到位资金增速回落

2017 年，货币政策整体表现稳健中性，热点城市信贷政策持续收紧。从房地产开发资金来源看，2017 年全国房地产开发企业到位资金 15.61 万亿，同比增长 8.2%，增速比 2016 年回落 7 个百分点。其中，国内贷款和自筹资金占比分别为 16.2% 和 32.6%，其他资金来源占比再次超过五成。

图：1999-2017 年房地产开发资金来源



(数据来源：中国指数研究院)

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 366.78 亿元，比上一年增长 22.74%；实现归属于母公司所有者的净利润 23.63 亿元，比上一年增长 24.26%。截至报告期末，公司总资产 2,404.63 亿元，归属于母公司所有者权益 297.54 亿元，分别比上一年增长 32.55%、7.20%。全年结转各类房地产项目面积 166.85 万平方米，同比下降 12.26%。

报告期内，公司共实现签约面积 295.04 万平方米，同比下降 0.64%；签约金额 691.90 亿元，同比上升 9.65%。

报告期内，公司主要项目实现开复工面积 1,419.39 万平方米，新开工面积 560.31 万平方米，竣工 320.87 万平方米，分别比上一年增长 22%、111%、3%。其中，公司及控股子公司，开复工面积 1007.07 万平方米，同比增加 14%；新开工面积 365.41 万平方米，同比增加 113%；竣工 248.73 万平方米，同比下降 7%；具体情况详见报告期内房地产开发投资情况表。

报告期内，公司全年共获取新增项目（不含土地一级开发项目）27 个、项目计容建筑面积合计 399.70 万平方米。其中北京获取 16 个，项目计容建筑面积 255.98 万平方米；京外（成都、厦门、天津、廊坊、苏州、无锡、杭州、南京）获取 11 个，项目计容建筑面积 143.72 万平方米。

报告期内，公司实现融资金额 546 亿元，其中银行贷款 341 亿元，信托贷款 97 亿元，永续中票 30 亿元，中期票据 40 亿元，购房尾款资产支持计划（ABS）30 亿元，债权融资计划 8 亿元。归还贷款及信托约 297 亿元，归还永续债 20 亿元；本期共归还约 317 亿元。当期净增融资规模 229 亿元。

年末，公司资产负债率为 80.59%，同比上升 0.68 个百分点。

### （一） 主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	36,677,641,850.74	29,883,264,629.79	22.74
营业成本	24,676,524,419.18	19,752,264,886.89	24.93
销售费用	1,093,621,852.49	891,271,531.42	22.70
管理费用	788,753,511.77	747,371,067.24	5.54
财务费用	1,651,636,312.73	1,373,239,515.03	20.27

经营活动产生的现金流量净额	-20,453,239,489.50	-8,509,827,413.14	-140.35
投资活动产生的现金流量净额	-6,984,437,907.69	-440,747,462.79	-1,484.68
筹资活动产生的现金流量净额	21,259,870,781.70	16,567,748,364.83	28.32

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司主营业务收入 365.65 亿元，同比增长 22.61%，主要原因是本期房屋销售收入增加、达到 360.03 亿元，同比增长 23.08%。

报告期内公司主营业务成本 246.55 亿元，同比增长 24.92%，主要原因是本期房屋销售成本增加、达到 292.76 亿元，同比增长 25.25%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产开发	36,564,979,981.53	24,655,292,162.62	32.57	22.61	24.92	减少 1.25 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 (%)
房产销售	36,033,284,643.68	24,425,489,278.36	32.21	23.08	25.25	减少 1.17 个百分点
酒店物业经营等	531,695,337.85	229,802,884.26	56.78	-2.64	-2.06	减少 0.25 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
北京地区	17,978,918,361.78	11,181,617,794.40	37.81	33.39	50.04	减少 6.90 个百分点
京外地区	18,586,061,619.75	13,473,674,368.22	27.51	13.73	9.69	增加 2.67 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

### (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	24,655,292,162.62	100	19,736,100,008.97	100	24.92	本期房屋销售成本增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	土地成本、建安成本等	24,425,489,278.36	99.07	19,501,455,345.53	98.81	25.25	本期房屋销售成本增加
酒店物业经营等	租赁成本	229,802,884.26	0.93	234,644,663.44	1.19	-2.06	-

成本分析其他情况说明

适用 不适用

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 113,366.64 万元，占年度销售总额 0.03%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 155,697.21 万元，占年度采购总额 13.47%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 2. 费用

适用 不适用

公司严格控制各项成本费用支出，随着公司总体规模的逐年增长和项目的逐年增多，各项费用亦逐年增加。

报告期内，期间费用比去年同期增加 5.22 亿元，其中：本期销售费用比去年同期增加 2.02 亿元，主要是受国家调控影响，本期销售代理及策划费支出提高及售楼处费用增加形成。本期管理费用比去年提高 0.41 亿元，主要是人员费用增加形成；本期财务费用比去年增加 2.78 亿元，主要是随着融资规模的增加本期利息费用比去年同期增加 3.05 亿元。

## 3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

## 4. 现金流

适用 不适用

报告期内公司经营活动现金净流量-204.53 亿元，比去年同期降低 119.43 亿元。其中：随着推

盘进度的加快，在宏观政策调控下，本期销售商品、提供劳务收到的现金比去年同期略有增长，收到的往来款比去年同期增长 26.14%，造成收到的其他与经营活动有关的现金提高 28.13%；同时随着经营扩大、子公司的增加，本期土地支出增加造成本期购买商品、接受劳务比去年同期增长 46.48%，此外，支付其他与经营活动有关的现金比去年同期增长 13.43%；综合结果导致本期现金流量净额比去年大幅降低。

报告期内投资活动产生现金流量-69.84 亿元，比去年同期降低 65.43 亿元，其中：本期收到处置深圳祈年子企业形成净流入 11.63 亿元，收购子企业形成净流入 4.41 亿元；但本期投资支付的现金比去年同期增加支出 80.17 亿元，主要是对联合营企业的投资；综上所述原因造成本期投资活动产生的净流量大幅降低。

报告期内筹资活动产生的净流量 212.60 亿元，比去年同期增加 46.92 亿元。主要是以下原因形成：本期吸收投资收到的现金比去年同期降低 31.36 亿元，本期吸收投资收到的现金是发行永续债和吸收少数股东投入形成。取得借款比去年同期增加 54.64 亿元；本期发行债券收到的现金比去年同期增加 5.46 亿元。综上所述，本期筹资活动流入比去年同期增加 25.12 亿元。本期偿还债务与去年同期基本持平；分配股利、利润或偿付利息支付的现金比去年同期略有增加；本期支付其他与筹资活动有关的现金比去年同期降低 20.78 亿元，主要是因本期归还永续债造成的，综上所述，本期筹资活动现金流出比去年同期降低 21.80 亿元。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	5,271,615,482.43	2.19	2,701,183,884.50	1.49	95.16	主要由预付北京土地储备中心地价款形成
应收股利	937,083,225.04	0.39	531,207,228.79	0.29	76.41	主要是因本期未收到联营公司的应收股利
其他应收款	45,676,313,729.18	19.00	21,165,536,687.13	11.67	115.81	主要由往来款增加形成
其他流动资产	3,261,047,597.37	1.36	2,481,135,595.57	1.37	31.43	主要由预缴增值税形成
可供出售金融资产	677,344,602.92	0.28	1,249,430,363.44	0.69	-45.79	主要是本期厦门首泰合伙纳入合并范围
长期股权投资	14,776,230,215.51	6.14	6,120,471,016.87	3.37	141.42	主要由本期对联营企业投资形成
递延所得税资产	4,174,925,254.05	1.74	2,681,906,258.04	1.48	55.67	主要是因为预收账款形成的预计利润增加
非流动资产合计	22,636,520,336.71	9.41	12,957,216,423.81	7.14	74.70	主要本期对联营企业投资形成

短期借款	962,939,000.00	0.40	2,550,000,000.00	1.41	-62.24	主要是因为本期归还短期借款
应交税费	3,505,273,757.96	1.46	1,673,589,640.64	0.92	109.45	主要由应交所得税，增值税及土地增值税增加形成
其他应付款	21,107,232,397.22	8.78	11,548,099,336.73	6.37	82.78	主要由应付关联方往来和子企业对少数股东往来的增加
其他流动负债	8,136,138,436.46	3.38	5,858,919,491.96	3.23	38.87	主要由预提项目土地增值税形成
流动负债合计	111,372,877,575.54	46.32	85,181,948,688.55	46.95	30.75	主要是预收房款，其他应付款的增加
长期借款	60,652,511,422.48	25.22	43,230,030,000.00	23.83	40.30	主要因本期筹资活动的增加
应付债券	21,727,703,851.51	9.04	16,495,247,147.62	9.09	31.72	主要是本期发行债券形成
非流动负债合计	82,414,631,086.15	34.27	59,787,716,907.98	32.96	37.85	主要因本期发行债券和长期借款增加
少数股东权益	16,922,029,008.24	7.04	8,691,227,743.99	4.79	94.70	主要由本期合并范围增加和吸收少数股东投入形成

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	163,064,402.52	保证金及项目资本金
存货	34,742,604,836.95	贷款抵押
投资性房地产	166,506,457.76	贷款抵押
长期股权投资	223,636,000.00	贷款质押
合计	35,295,811,697.23	

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

### （四） 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2017 年，在“房住不炒”总基调下，全国商品房成交量增速有所放缓，但销售规模再创新高。优秀房企把握市场结构性热度轮转机遇，走出了波澜壮阔的业绩大年，百亿房企大幅扩容。根据中国指数研究院监测显示，2017 年共有 144 家房地产企业跻身百亿军团，较 2016 年增加 13 家，销售额共计 82,099 亿元，市场份额超 60%，行业集中度加速提升。

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京市朝阳区华侨村二期	22,521	0	54,970	是	22,521	51
2	北京市大兴区旧宫镇DX07-0201-0010、0011、0012地块R2二类居住、A33基础教育用地	85,957	0	182,033	是	85,957	49.92
3	北京市通州区宋庄镇TZ00-0302-6002地块R2二类居住用地、TZ00-0302-6001地块A33基础教育用地(限价商品住房项目)	42,634	0	111,776	是	42,634	85
4	北京市昌平区北七家镇东三旗村011地块R2二类居住用地	30,891	0	67,960	是	30,891	34
5	北京市通州区通州新城0204街区TZ00-0024-0006、0007地块R2二类居住用地	71,341	0	163,790	是	71,341	50
6	北京市房山区长阳镇04街区东侧工业地块	51,172	51,172	103,375	是	51,172	51
7	北京市门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块社会停车场用地、综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地(*)	180,851	0	238,650	是	180,851	10
8	北京市顺义区高丽营02-08-01、02-08-02地块F3其他类多功能用地(*)	170,200	0	255,301	是	170,200	50
9	北京市顺义区高丽营镇于庄03-21、03-31地块R2二类居住用地(*)	155,133	0	156,684	是	155,133	20
10	北京市房山区长阳镇FS00-LX10-0042等地块(*)	85,709	0	179,122	是	85,709	50
11	北京市大兴区旧宫镇DX07-0201-0006、0007地块R2二类居住用地(*)	66,380	0	146,035	是	66,380	49.93
12	北京市房山区青龙湖镇东部局部FS16-0201-0012等地块二类居住及基础教育用地(*)	133,033	0	210,450	是	133,033	20
13	北京市大兴区魏善庄镇2016年世界月季大会周边配套(国家新媒体产业基地B组团)土地一级开发项目AA-43(DX07-0102-6011)地块R2二类居住用地(*)	95,947	0	211,083	是	95,947	50
14	北京市朝阳区东坝乡驹子房	77,973	0	194,934	是	77,973	26

	村 1109-L02 地块 R2 二类居住用地 (*)						
15	北京市平谷区金海湖乡韩庄村 E-003-02、E-004-01 地块 R2 二类居住用地 (*)	220,878	0	153,116	是	220,878	25
16	北京市丰台区丽泽金融商务区南区 D-07、D-08 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用 (*)	73,911	0	160,000	是	73,911	25
17	北京市通州区西集镇西集村 TZ07-0103-0019、0029 地块 R2 二类居住用地、TZ07-0103-0020 地块 B1 商业用地 (*)	81,664	0	97,997	是	81,664	34
18	北京经济技术开发区河西区 X94R1 地块 R2 二类居住用地 (*)	92,065	0	165,717	是	92,065	25
19	北京市昌平区回龙观 G06-2 地块(*)	7,553	0	22,659	是	7,553	40
	<b>京内项目合计</b>	<b>1,745,813</b>	<b>51,172</b>	<b>2,875,652</b>		<b>1,745,813</b>	<b>-</b>
20	廊坊市安次区龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块	47,084	0	86,283	否	-	100
21	沈阳市沈北新区道义 3#地块	161,300	0	322,175	否	-	100
22	福州市仓山区 2016-10 地块	103,942	0	167,280	是	103,942	40
23	杭州市拱墅区半山田园 R21-06 地块	33,541	0	50,312	否	-	100
24	苏地 2010-G-33 号	27,264	0	8,179	是	27,264	70
25	南京市江宁区 2017G61 号地块	33,192	0	119,100	是	33,192	40
26	厦门市同安区同安新城 12-14 片区通福路与滨海旅游路交叉口西南侧(B 地块)	31,664	0	73,000	否	-	100
27	厦门市翔安区海西商贸物流城地块 (2015XZ01)	192,607	0	520,400	是	192,607	55
28	无锡市滨湖区 XDG-2011-66 号地块 (*)	173,782	0	208,538	是	173,782	51
29	天津市东丽区津东丽津 (挂) 2017-021 号宗地 (*)	21,630	0	54,774	是	21,630	50
30	天津市武清区津武 (挂) 2016-037 号 (*)	25,277	0	37,915	是	25,277	50
	<b>京外项目合计</b>	<b>851,282</b>	<b>0</b>	<b>1,647,956</b>		<b>577,694</b>	<b>-</b>
	<b>总计</b>	<b>2,597,095</b>	<b>51,172</b>	<b>4,523,608</b>		<b>2,323,507</b>	<b>-</b>

注：

- 1、上述土地储备项目，为公司报告期内未开工项目。
- 2、持有待开发土地的面积为包括项目代征用地的项目总土地面积。
- 3、规划计容建筑面积为项目地上建筑规模面积。
- 4、合作开发项目涉及的面积为合作项目土地面积。
- 5、公司权益土地面积=合作开发项目涉及的面积×合作开发项目的权益占比。
- 6、标\*号项目，为公司非并表合作项目。

## 公司棚户区改造及土地一级开发项目情况

项目分类	序号	项目名称	项目位置	项目模式	总用地(万平方米)	实施进度
实施项目	1	丰台万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	丰台区卢沟桥乡	拆建分离	101.7	住宅类拆迁腾退工作基本完成。
	2	顺义区幸福西街棚户区改造项目	顺义区胜利街道	拆建分离	6.31	目前签约比例98.52%。
	3	怀柔区南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目	怀柔区	拆建分离	224.2	各项工作正在积极开展中。
	小计				<b>332.21</b>	
后续项目	1	顺义区李桥镇头二营、三四营及英各庄村棚改项目	顺义区李桥镇	拆建分离	205.94	
	2	昌平区东小口镇小辛庄组团棚户区改造项目	昌平区东小口镇	拆建分离	265.4	
	3	通州于家务乡乡中心 B、D 地块棚改项目	通州区于家务乡	拆建分离	79.65	
	4	东城区建内二期棚改项目	东城区建国门内	一次性招标	14.36	
	5	西城区复内项目	西城区复兴门内		34.9	
	6	饮马井项目	朝阳区	一次性招标	35.8	
	7	顺义区庄头村太平村棚改项目	顺义区	拆建分离	87.56	
	8	通州区台湖镇丁村、白村、马村、董村棚改项目	通州区台湖镇	拆建分离	57.11	
小计				<b>780.72</b>		
合计				<b>1,112.93</b>		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
1	北京市 房山区	熙悦睿府	商品房	竣工项目	135,612	221,321	260,330	0	0	0	260,330	31.19	0.60
2	北京市 房山区	熙景嘉园	商品房	竣工项目	125,514	166,797	211,746	0	0	0	211,746	23.16	0.22
3	北京市 朝阳区	熙悦尚郡	商品房、 保障房	竣工项目	83,053	131,349	180,076	180,076	0	180,076	180,076	26.79	2.90
4	北京市 大兴区	熙悦诚郡	商品房	在建项目	59,618	67,937	92,812	699	0	0	92,113	21.58	0.55
5	北京市 朝阳区	熙悦安郡	商品房、 保障房	在建项目	61,467	146,551	234,739	234,739	0	0	0	35.87	2.45
6	北京市 房山区	熙兆嘉园	商品房	竣工项目	256,691	379,449	528,924	264,703	0	264,703	528,924	60.31	2.06
7	北京市 丰台区	璞瑅公馆	商品房	在建项目	68,870	119,565	187,315	0	0	0	170,252	40.40	0.69
8	北京市 大兴区	璞瑅墅	商品房	竣工项目	178,811	73,035	117,168	0	0	0	117,168	13.06	0.05
9	北京市 丰台区	大绿地	保障房	在建项目	100,000	360,000	439,133	250,753	0	0	0	127.35	10.99
10	北京市 顺义区	顺义洼子	保障房	在建项目	58,000	52,344	68,769	68,769	0	0	0	3.80	0.01
11	北京市门 头沟区	四季怡园	商品房	在建项目	188,842	238,274	329,141	329,141	106,788	12,908	12,908	59.18	2.46
12	北京市 丰台区	花香四季	商品房、 保障房	在建项目	147,000	418,693	574,585	574,585	0	208,442	208,442	143.11	5.41
13	北京市 朝阳区	琅樾	商品房	竣工项目	173,078	103,859	171,253	66,647	0	66,647	171,253	55.38	1.49
14	北京市	缙香郡	商品房、	在建项目	181,265	355,254	470,549	291,076	0	80,703	260,176	39.21	3.25

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	通州区		保障房										
15	北京市 朝阳区	首开尚樾	商品房	在建项目	14,321	48,508	74,917	63,764	0	0	0	17.28	1.35
16	北京市 朝阳区	常青藤	商品房	在建项目	502,900	448,371	590,298	5,449	0	0	575,934	59.85	0.06
17	北京市 朝阳区	首开畅颐园	保障房	在建项目	30,527	76,319	94,118	94,118	0	0	0	13.57	0.83
18	北京市 朝阳区	首开龙湖东坝 天璞	商品房、 保障房	在建项目	46,486	68,269	85,858	72,970	0	72,970	85,859	24.40	1.62
19	北京市 朝阳区	景粼原著	商品房、 保障房	在建项目	203,529	143,685	231,701	257,660	157,012	75,861	75,861	115.94	3.23
20	北京市 朝阳区	和锦薇棠	商品房、 保障房	新开工项目	41,964	117,498	188,611	155,913	155,913	0	0	59.84	1.82
21	北京市 通州区	香溪郡	商品房	竣工项目	232,246	204,408	282,342	46,490	0	46,490	282,342	41.21	1.65
22	北京市 昌平区	国风美唐朗观	商品房、 保障房	在建项目	203,845	391,018	551,572	4,422	0	0	547,150	49.36	0.72
23	北京市 昌平区	回龙观 G 区商 业	商品房	新开工项目	63,615	95,423	154,003	154,003	154,003	0	0	34.91	0.42
24	北京市 通州区	城市之光	商品房	在建项目	140,268	210,738	277,088	12,451	0	12,451	214,849	34.92	1.77
25	北京市 大兴区	棠颂	商品房、 保障房	在建项目	67,576	101,365	195,995	195,995	0	0	0	29.56	1.24
26	北京市 大兴区	熙悦春天 (*)	商品房	竣工项目	138,936	176,919	233,848	0	0	0	233,848	28.74	1.10
27	北京市 大兴区	首开万科中心 (*)	商品房	在建项目	95,983	126,996	212,061	209,179	0	71,288	71,288	34.08	3.02
28	北京市	万科天地 (*)	商品房	竣工项目	117,101	94,777	144,385	144,385	0	144,385	144,385	27.56	1.83

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	大兴区												
29	北京市 房山区	金樾和著(*)	商品房	新开工项目	75,691	133,361	218,623	145,832	145,832	0	0	40.00	24.95
30	北京市 朝阳区	天誉(*)	商品房、 保障房	竣工项目	111,089	93,534	130,653	63,740	0	63,740	130,653	28.00	1.72
31	北京市 朝阳区	和悦园限价房 (*)	商品房、 保障房	在建项目	63,913	159,783	230,663	168,638	36,323	0	0	66.42	1.96
32	北京市 大兴区	国悦居(*)	商品房、 保障房	在建项目	91,559	109,550	168,748	168,748	0	0	0	35.94	3.08
33	北京市 通州区	通州区台湖镇 4-1-020、031 等地块(*)	商品房、 保障房	新开工项目	134,595	146,196	219,619	64,835	64,835	0	0	30.00	0.35
34	北京市 通州区	城市之光(*)	商品房、 保障房	在建项目	89,348	123,434	170,994	136,570	0	0	34,424	31.39	3.14
35	北京市 大兴区	天琅(*)	商品房、 保障房	在建项目	61,031	164,326	222,731	222,731	0	120,819	120,819	50.35	3.30
36	北京市 平谷区	汇景湾(*)	商品房	在建项目	416,709	348,576	467,258	68,582	0	0	398,677	35.91	2.33
37	北京市 朝阳区	东郡汇(*)	商品房、 保障房	在建项目	48,500	91,883	139,742	139,742	2,592	102,686	102,686	33.09	1.76
38	北京市	京内其他在建 项目	-	在建项目	-	-	-	14,882	0	0	0	-	-
	<b>京内项目合计</b>				<b>4,809,552</b>	<b>6,509,365</b>	<b>9,152,369</b>	<b>4,872,287</b>	<b>823,298</b>	<b>1,524,169</b>	<b>5,232,163</b>	<b>1,602.70</b>	<b>96.38</b>
39	廊坊市 安次区	国风悦都	商品房	在建项目	185,946	334,704	425,884	411,200	176,171	63,086	77,993	25.86	1.66
40	沈阳市沈 北新区	首开国风润城	商品房	在建项目	417,420	409,980	441,375	185,642	0	0	255,553	19.03	0.59

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
41	葫芦岛市 连山区	葫芦岛国风海岸	商品房	在建项目	1,368,068	1,399,680	1,790,425	191,797	120,214	71,583	241,448	100.52	2.70
42	太原市 小店区	太原国风上观	商品房	在建项目	531,067	939,600	1,414,557	774,712	256,126	17,959	696,394	87.90	4.38
43	大连市 中山区	大连东港项目	商品房	在建项目	95,000	343,110	455,636	5,559	0	3,415	174,403	66.72	0.69
44	苏州市工 业园区	首开悦澜湾	商品房	竣工项目	126,163	216,021	244,447	0	0	0	244,447	15.59	0.02
45	苏州市 相城区	首开班芙春天	商品房	竣工项目	113,285	286,697	339,458	0	0	0	339,458	22.81	0.04
46	苏州市 吴中区	首开国风华府	商品房	竣工项目	90,434	172,210	219,318	0	0	0	219,318	14.05	0.20
47	苏州市 吴中区	苏州常青藤	商品房	竣工项目	120,654	187,649	262,933	0	0	0	262,933	25.82	0.56
48	苏州市 吴江区	太湖一号	商品房	在建项目	163,740	424,628	535,706	259,602	0	115,974	399,770	39.30	3.21
49	苏州市 吴中区	山湖一号	商品房	竣工项目	197,856	454,393	569,980	0	0	0	569,980	39.79	1.01
50	苏州市 高新区	狮山原著	商品房	竣工项目	241,000	172,199	239,710	239,538	0	239,710	239,710	39.40	2.72
51	苏州市 吴中区	如院	商品房	在建项目	41,011	77,943	107,135	107,135	0	0	0	18.51	1.14
52	杭州市 下城区	德胜上郡	商品房、 保障房	竣工项目	52,909	105,810	152,305	152,305	0	152,305	152,305	21.11	1.50
53	杭州市 拱墅区	望宸府	商品房、 保障房	竣工项目	41,065	65,695	102,510	102,510	0	102,510	102,510	15.20	1.82
54	杭州市 西湖区	国风美域	商品房	竣工项目	29,442	85,517	113,289	18,582	0	18,582	113,289	17.00	0.85

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
55	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	商品房	新开工项目	78,429	198,635	299,611	299,611	299,611	0	0	104.00	36.09
56	扬州市邗江区	水印西堤	商品房	竣工项目	181,643	306,326	397,153	21,753	0	21,753	397,153	20.42	0.54
57	扬州市邗江区	扬州中央都会	商品房	在建项目	160,832	242,116	323,360	97,277	80,992	16,285	68,838	22.80	0.86
58	海门市海门港	海门紫郡	商品房	在建项目	822,264	783,119	984,287	187,484	0	0	0	53.71	1.23
59	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	商品房	在建项目	130,552	329,200	441,200	300,073	0	145,053	287,419	50.15	3.23
60	厦门市翔安区	厦门领翔国际	商品房	竣工项目	165,270	339,290	415,000	0	0	0	415,000	30.07	0.08
61	武汉市洪山区	东湖金茂府	商品房	新开工项目	111,571	507,661	682,800	145,588	145,588	0	0	109.05	40.88
62	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	商品房	在建项目	298,722	775,910	776,510	79,833	0	0	17,677	40.00	0.16
63	贵阳市南明区	首开贵阳紫郡	商品房、保障房	在建项目	1,082,900	1,336,200	1,783,706	293,059	1,252	139,373	466,701	66.55	3.91
64	福州市晋安区	香槟国际	商品房、保障房	在建项目	24,909	703,124	875,703	244,876	0	17,156	666,047	90.47	3.96
65	福州市鼓楼区	乌山九巷	商品房、保障房	新开工项目	52,167	214,883	283,331	244,335	244,335	0	0	53.81	0.57
66	福州市晋安区	香开新城	商品房、保障房	竣工项目	120,700	337,873	448,478	0	0	0	448,478	50.32	0.78
67	福州市晋安区	香开连天广场	商品房	新开工项目	19,059	85,817	116,112	116,112	116,112	0	0	13.02	0.54
68	福州市晋安区	香开连天花园	商品房	新开工项目	18,310	82,960	106,236	106,236	106,236	0	0	17.13	0.50

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
69	福州市 鼓楼区	香开观海广场	商品房	在建项目	18,523	74,092	98,343	98,342	0	0	0	15.97	1.00
70	福州市 晋安区	首开融侨 首融 府	商品房、 保障房	新开工项目	41,615	132,763	161,333	161,333	161,333	0	0	39.90	0.74
71	福州市 鼓楼区	熙悦美地	商品房	在建项目	10,552	21,107	27,637	27,637	0	0	0	5.36	0.38
72	福州市 晋安区	熙悦花园	商品房	在建项目	24,622	37,432	51,210	51,210	0	0	0	9.48	0.48
73	福州市 晋安区	熙悦锦城	商品房、 保障房	在建项目	16,482	70,208	93,730	93,730	0	0	0	11.86	0.59
74	广州市 天河区	天宸原著	商品房	在建项目	113,288	131,626	194,997	317,122	181,933	138,300	187,511	33.43	8.61
75	广州市 白云区	天奕项目	商品房、 保障房	新开工项目	34,980	101,030	150,689	150,280	150,280	0	0	49.11	2.19
76	海口市 秀英区	美墅湾	商品房	在建项目	241,036	289,870	313,005	132,081	130,269	0	0	40.51	1.91
77	成都市 金牛区	紫宸项目	商品房	在建项目	117,996	667,517	905,079	909,811	704,936	203,010	203,010	47.75	8.41
78	上海市 宝山区	宝山顾村项目	商品房、 保障房	新开工项目	70,210	126,379	205,008	205,008	205,008	0	0	103.07	5.01
79	天津市 河西区	天津湾 (*)	商品房	在建项目	301,660	925,669	1,223,894	599,083	0	0	557,204	93.54	1.59
80	苏州市 姑苏区	苏地 2016-WG -76 号地块 (*)	商品房	新开工项目	40,894	100,119	153,457	34,593	34,593	0	0	41.16	18.44
81	苏州市 高新区	苏地 2016-WG -81 号地块 (*)	商品房	新开工项目	92,435	203,358	277,589	208,089	208,089	0	0	65.00	35.95
82	苏州市 高新区	苏地 2016-WG -82 号地块 (*)	商品房、 保障房	新开工项目	194,396	389,063	557,920	244,267	244,267	0	0	116.69	71.21

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
83	无锡市滨湖区	无锡金茂府(*)	商品房	新开工项目	124,337	310,842	461,190	187,551	187,551	0	0	111.01	3.01
84	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	商品房、保障房	在建项目	122,960	287,000	378,360	391,604	173,776	218,520	218,520	81.70	3.32
85	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	商品房	新开工项目	58,986	88,500	151,832	151,832	151,832	0	0	33.59	1.28
86	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	商品房、保障房	新开工项目	50,943	91,650	152,020	152,752	152,752	0	0	33.83	1.66
87	厦门市翔安区	翔安新店项目(*)	商品房、保障房	新开工项目	63,722	156,000	236,733	260,271	260,271	0	0	61.31	1.78
88	福州市台江区	香开长龙(*)	商品房	新开工项目	31,902	77,105	101,601	101,601	101,601	0	0	24.85	1.14
89	广州市开发区	云峰原著(*)	商品房、保障房	新开工项目	135,173	306,970	435,358	30,312	30,312	0	0	76.46	24.19
90	成都市锦江区	天璞项目(*)	商品房	新开工项目	25,494	114,724	154,000	154,366	154,366	0	0	11.20	4.89
91	天津市武清区	南湖一号(*)	商品房	在建项目	216,000	325,000	309,290	73,966	0	0	235,323	17.12	5.22
京外项目合计					<b>9,230,594</b>	<b>16,946,972</b>	<b>22,142,429</b>	<b>9,321,660</b>	<b>4,779,806</b>	<b>1,684,574</b>	<b>8,258,392</b>	<b>2,414.02</b>	<b>319.42</b>
总计					<b>14,040,146</b>	<b>23,456,337</b>	<b>31,294,798</b>	<b>14,193,947</b>	<b>5,603,104</b>	<b>3,208,743</b>	<b>13,490,555</b>	<b>4,016.72</b>	<b>415.80</b>

注：

- 1、项目用地面积为包括项目代征用地的总土地面积。
- 2、总投资额为项目的预计总投资额（含地价）。
- 3、在建建筑面积、新开工面积、竣工面积，均为报告期内数值。已竣工面积为项目历年（包含报告期）累计竣工情况。
- 4、在建建筑面积-新开工面积=当期复工面积。
- 5、标\*号项目，为公司非并表合作项目。

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京市房山区	熙悦睿府	商品房	221,321	8,405
2	北京市房山区	熙景嘉园	商品房	166,797	1,583
3	北京市朝阳区	熙悦尚郡	商品房、保障房	131,349	9,158
4	北京市大兴区	熙悦诚郡	商品房	67,937	25,074
5	北京市朝阳区	熙悦安郡	商品房、保障房	146,551	127,034
6	北京市房山区	熙兆嘉园	商品房	379,449	26,895
7	北京市丰台区	璞瑅公馆	商品房	119,565	10,021
8	北京市大兴区	璞瑅墅	商品房	73,035	4,156
9	北京市丰台区	大绿地	保障房	360,000	7,472
10	北京市门头沟区	四季怡园	商品房	238,274	33,573
11	北京市丰台区	花香四季	商品房、保障房	418,693	56,720
12	北京市朝阳区	琅樾	商品房	103,859	27,778
13	北京市通州区	缙香郡	商品房、保障房	355,254	35,035
14	北京市朝阳区	首开尚樾	商品房	48,508	10,814
15	北京市朝阳区	常青藤	商品房	448,371	7,681
16	北京市朝阳区	首开畅颐园	保障房	76,319	2,555
17	北京市朝阳区	首开龙湖东坝天璞	商品房、保障房	68,269	1,103
18	北京市朝阳区	景粼原著	商品房、保障房	143,685	59,848
19	北京市朝阳区	和锦薇棠	商品房、保障房	117,498	37,089
20	北京市通州区	香溪郡	商品房	204,408	8,500
21	北京市昌平区	国风美唐朗观	商品房、保障房	391,018	42,298
22	北京市通州区	城市之光	商品房	210,738	806
23	北京市大兴区	熙悦春天(*)	商品房	176,919	17,122
24	北京市大兴区	首开万科中心(*)	商品房	126,996	66
25	北京市大兴区	万科天地(*)	商品房	94,777	40,097
26	北京市朝阳区	天誉(*)	商品房、保障房	93,534	6,576
27	北京市朝阳区	和悦园限价房(*)	商品房、保障房	159,783	83,094
28	北京市大兴区	国悦居(*)	商品房、保障房	109,550	21,490
29	北京市通州区	城市之光(*)	商品房、保障房	123,434	48,594
30	北京市大兴区	天琅(*)	商品房、保障房	164,326	53,902
31	北京市平谷区	汇景湾(*)	商品房	348,576	26,534
32	北京市朝阳区	东郡汇(*)	商品房、保障房	91,883	3,436
33		其他京内项目			45,449
34		其他京内项目(*)			2,206
	<b>京内项目合计</b>			<b>5,980,676</b>	<b>892,164</b>
35	廊坊市安次区	国风悦都	商品房	334,704	14,960
36	沈阳市沈北新区	首开国风润城	商品房	409,980	26,430
37	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	商品房	1,399,680	57,300
38	太原市小店区	太原国风上观	商品房	939,600	241,140
39	大连市中山区	大连铂郡	商品房	124,110	32,942
40	苏州市相城区	首开班芙春天	商品房	286,697	6,486
41	苏州市吴中区	首开国风华府	商品房	172,210	4,919
42	苏州市吴中区	苏州常青藤	商品房	187,649	10,258

43	苏州市吴江区	太湖一号	商品房	424,628	105,109
44	苏州市吴中区	山湖一号	商品房	454,393	25,209
45	苏州市高新区	狮山原著	商品房	172,199	81,417
46	杭州市下城区	德胜上郡	商品房、保障房	105,810	29,013
47	杭州市拱墅区	望宸府	商品房、保障房	65,695	33,282
48	杭州市西湖区	国风美域	商品房	85,517	6,510
49	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	商品房	198,635	36,723
50	扬州市邗江区	水印西堤	商品房	306,326	43,585
51	扬州市邗江区	扬州中央都会	商品房	242,116	20,603
52	海门市海门港	海门紫郡	商品房	783,119	27,199
53	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	商品房	329,200	98,551
54	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	商品房	775,910	7,040
55	贵阳市南明区	首开贵阳紫郡	商品房、保障房	1,336,200	117,745
56	福州市晋安区	香槟国际	商品房、保障房	703,124	88,917
57	福州市鼓楼区	乌山九巷	商品房、保障房	214,883	54,254
58	福州市晋安区	香开新城	商品房、保障房	337,873	13,656
59	福州市晋安区	香开连天广场	商品房	85,817	3,257
60	福州市鼓楼区	香开观海广场	商品房	74,092	40,103
61	福州市鼓楼区	熙悦美地	商品房	21,107	17,727
62	福州市晋安区	熙悦锦城	商品房、保障房	70,208	50,920
63	广州市天河区	天宸原著	商品房	131,626	98,021
64	海口市秀英区	美墅湾	商品房	289,870	27,884
65	成都市金牛区	紫宸项目	商品房	667,517	277,512
66	天津市河西区	天津湾(*)	商品房	1,200,000	35,961
67	无锡市滨湖区	无锡金茂府(*)	商品房	310,842	39,099
68	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	商品房、保障房	287,000	204,021
69	成都市锦江区	天璞项目(*)	商品房	114,724	43,692
70	天津市武清区	南湖一号(*)	商品房	325,000	35,896
71		其他京外项目			922
	京外项目合计			13,968,060	2,058,263
	总计			19,948,736	2,950,427

注:

- 1、已预售面积为报告期当期项目的销售面积（不包括报告期末开盘项目）。
- 2、标\*号项目，为公司非并表合作项目。
- 3、其他项目为公司各非重点项目合计。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
10,259,512.68	5.15	256,366.10

#### 6. 其他说明

适用 不适用

公司 2017 年结利面积情况如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	本期结利面积
1	睿府嘉园	2.44
2	琅樾	9.31
3	国风美唐朗观	3.30
4	首开馨城	0.84
5	熙悦尚郡	12.86
6	城市之光	11.21
7	首开龙湖东坝天璞	3.24
8	景粼原著	1.38
9	熙兆嘉园	10.74
10	熙悦诚郡	2.76
11	紫芳园五区	0.83
12	常青藤	0.93
13	京内其他项目	3.09
	<b>京内项目合计</b>	<b>62.93</b>
14	廊坊国风悦都	5.57
15	沈阳国风润城	1.84
16	葫芦岛国风海岸	3.25
17	大连铂郡	2.73
18	杭州望宸府	3.14
19	杭州德胜上郡	6.24
20	杭州国风美域	1.52
21	扬州中央都会	1.83
22	扬州水印西堤	4.42
23	苏州常青藤	0.87
24	苏州山湖一号	0.92
25	苏州太湖一号	4.13
26	苏州狮山原著	17.04
27	福州香开新城	2.05
28	福州香槟国际	3.43
29	海门紫郡	2.10
30	厦门领翔上郡	8.76
31	广州天宸原著	11.38
32	绵阳仙海龙湾	0.69
33	贵阳紫郡	10.68
34	成都紫宸	10.40
35	京外其他项目	0.93
	<b>京外项目合计</b>	<b>103.91</b>
	<b>总计</b>	<b>166.85</b>

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

## 1、 公司投资情况

报告期内投资总额（万元）	1,551,282.31
投资额增减变动数（万元）	923,188.24
上年同期投资额（万元）	628,094.07
投资额增减幅度（%）	146.98%

## 2、 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	股权取得比例（%）	报告期内出资额（万元）	出资方式
厦门焯泰	房地产开发经营	49	4,900.00	投资设立
和信金泰	房地产开发经营	49.92	149,750.00	投资设立
首开万科物业	物业经营	25	125.00	投资设立
首开龙湖盈泰	房地产开发经营	50	100,000.00	投资设立
苏州茂泰	房地产开发经营	48	4,800.00	投资设立
苏州安茂	房地产开发经营	24.5	110,250.00	投资设立
广州君庭	房地产开发经营	50	112,500.00	投资设立
金良兴业	房地产开发经营	20	16,000.00	投资设立
潭柘兴业	房地产开发经营	10	500.00	投资设立
首开丝路	房地产开发经营	10	56,625.00	投资设立
苏州首龙	房地产开发经营	49	44,100.00	投资设立
成都锦祥	房地产开发经营	49	14,700.00	投资设立
无锡润泰	房地产开发经营	33	49,480.20	投资设立
厦门莹泰	房地产开发经营	49	106,289.82	投资设立
厦门跃泰	房地产开发经营	49	62,456.63	投资设立
首开文投	技术开发、组织文化艺术交流活动、物业管理等	--	700.00	增资
寸草养老	养老服务	--	13,400.00	增资
无锡泰茂	房地产开发经营	1	408.16	增资
厦门瑋泰	房地产开发经营	--	108,657.50	增资
广州至泰	房地产开发经营	100	1,000.00	投资设立
成都恒泰	房地产开发经营	100	1,000.00	投资设立
南京达泰	房地产开发经营	40	190.00	投资设立
广州振梁	房地产开发经营	50	85,000.00	投资设立
和信兴泰	房地产开发经营	49.93	174,750.00	投资设立
北京首开旭泰	房地产开发经营	--	136,700.00	增资
上海众承	房地产开发经营	--	75,000.00	增资
成都旭泰	房地产开发经营	--	27,000.00	增资
福州瑞泰	房地产开发经营	40	4,000.00	投资设立
中阳政泰	房地产开发经营	--	91,000.00	增资
合计			1,551,282.31	

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

公司于 2017 年 1 月 23 日召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于投资北京首开丝路开发建设发展中心（有限合伙）的议案》、于 2017 年 3 月 29 日召开第八届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于调整北京首开丝路开发建设发展中心（有限合伙）设立方案的议案》、于 2017 年 5 月 24 日召开第八届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于对北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）追加投资的议案》，公司与北京首开资产管理有限公司、北京国际信托有限公司作为有限合伙人、丝路华创（北京）咨询有限公司作为普通合伙人共同设立了首开丝路。由于北京首开资产管理有限公司为公司控股股东首开集团之全资子公司。按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，构成公司的关联交易。公司于报告期内进行了投资。

公司于 2017 年 2 月 10 日召开第八届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于公司对成都龙湖锦祥置业有限公司增资扩股的议案》，公司拟对锦祥置业进行增资扩股。增资扩股后成都锦祥注册资本达到 2000 万元。拟增资情况如下：1、公司由 0 元人民币增至 980 万元，占增资后成都锦祥 49% 股权；2、成都佳迩由 1,000 万元人民币增至 1,020 万元，占增资后成都锦祥 51% 股权。公司于 2017 年 5 月 24 日召开第八届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于公司对成都龙湖锦祥置业有限公司增资的议案》，双方股东拟对成都锦祥进行同比例增资。增资后成都锦祥注册资本达到叁亿元人民币。拟增资情况如下：1、公司由 980 万元人民币增至 14,700 万元，占增资后成都锦祥 49% 股权；2 成都佳迩投资有限公司由 1,020 万元人民币增至 15,300 万元，占增资后成都锦祥 51% 股权。公司于报告期内进行了增资。

公司于 2017 年 5 月 24 日召开第八届董事会第三十五次会议审议通过了《关于成立北京首开万科物业服务服务有限公司（暂定名）的议案》，公司与北京首开鸿城实业有限公司、万科物业发展有限公司合作成立首开万科物业。北京首开鸿城实业有限公司为公司控股股东首开集团之全资子公司，按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，公司与北京首开鸿城实业有限公司共同出资设立公司，构成公司的关联交易。公司于报告期内进行了投资。

公司于 2017 年 7 月 26 日召开第八届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于公司对苏州首龙置业有限公司增资的议案》，拟对苏州首龙进行增资。增资后注册资本达到 9.00 亿元。1、公司由 1.929 亿元人民币增至 4.41 亿元，占增资后苏州首龙 49% 股权；2、苏州龙湖嘉旋房地产咨询有限公司由 4.501 亿元人民币增至 4.59 亿元，占增资后苏州首龙 51% 股权。公司于报告期内进行了增资。

公司于 2017 年 8 月 11 日召开第八届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于公司对无锡泰茂置业有限公司增资的议案》，公司拟对无锡泰茂进行增资。增资后注册资本达到 10408.1633 万元，1、公司由肆仟玖佰万元人民币增至伍仟叁佰零捌万壹仟陆佰叁拾叁元人民币，占增资后无锡泰茂 51% 股权；2、上海旌茂置业有限公司占增资后无锡泰茂 49% 股权。公司于报告期内进行了增资。

公司于 2017 年 8 月 22 日召开第八届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于公司对苏州安茂置业有限公司增资的议案》，增资后苏州安茂注册资本达到 45 亿元，拟增资情况如下：1、公司增资至 110,250 万元，占 24.5% 股权；2、招商局地产（苏州）有限公司增资至 110,250 万元，占 24.5% 股权；3、苏州工业园区悦金房地产有限公司增资至 110,250 万元，占 24.5% 股权；4、北京嘉茂置业有限公司增资至 119,250 万元，占 26.5% 股权。公司于报告期内进行了增资。

公司于 2017 年 12 月 7 日召开第八届董事会第五十四次会议，审议通过了《关于公司对北京和信兴泰房地产开发有限公司增资的议案》，各方股东拟对和信兴泰其进行增资。增资后注册资本达到 35 亿元。拟增资情况如下：1、公司由 250 万元增至 17.475 亿元，占 49.93% 股权；2、保利（北京）房地产由 250 万元增至 17.475 亿元，占 49.93% 股权；3、龙湖中佰保持原出资额 250 万元，占 0.07% 股权；4、北京中海地产有限公司保持原出资额 250 万元，占 0.07% 股权。公司于报告期内进行了增资。

公司于 2017 年 12 月 7 日召开第八届董事会第五十四次会议，审议通过了《关于公司对北京和信金泰房地产开发有限公司增资的议案》，各方股东拟对和信金泰进行增资。增资后注册资本达到 30 亿元拟增资情况如下：1、公司由 250 万元人民币增至 14.975 亿元，占 49.92% 股权；2、保利（北京）房地产由 250 万元增至 14.975 亿元，占 49.92% 股权；3、龙湖中佰保持原出资额 250 万元，占 0.08% 股权；4、北京中海地产有限公司保持原出资额 250 万元，占 0.08% 股权。公司于

报告期内进行了增资。

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	39,483.90	--	1,335.24	38,148.66	8.91	698.97
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	6,000.00	--	--	6,000.00	27.21	--
芜湖高和融德投资中心（有限合伙）	5,000.00	6,000.00	--	11,000.00	10.00	--

## (3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司全资子公司城开集团所持深圳祈年 100%股权于 2017 年 5 月 18 日经北京产权交易所公开挂牌。挂牌期满，产生了多家意向受让方，最终通过网络竞价(多次报价)方式由深圳市万科房地产有限公司以总价 117,342.70 万元竞得。

子公司名称	股权处置价款 (万元)	股权处 置比 例%	股权 处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置投资对应的合 并财务报表层面享有该子公司 净资产份额的差额（万元）
深圳祈年	117,342.70	100	转让	2017 年 7 月	股权转移	94,124.30

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1、主要控股子公司情况表

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 (万元)	2017年资产 总计(万元)	2017年股东权 益合计(万元)	2017年归属于母 公司所有者的净 利润(万元)
1	城开集团	房地产开发与经营	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	5,606,524.62	1,097,977.68	185,546.65
2	首开天成	房地产开发与经营	首开畅颐园、常青藤	100%	10,000.00	219,124.30	27,020.04	11,290.19
3	商业地产	自有房地产经营活动	首开福茂、首开广场、首开晶品空间	100%	54,674.78	128,514.72	61,623.97	4,558.83
4	首开保利仁泰	房地产开发与经营	熙悦诚郡	51%	50,000.00	184,194.80	72,609.76	22,075.42
5	北京首开万科	房地产开发与经营	城市之光	50%	10,000.00	139,935.74	13,218.05	2,046.73
6	锦泰房地产	房地产开发与经营	首开龙湖东坝天璞	50%	9,000.00	121,954.15	36,659.17	31,084.92
7	昭泰房地产	房地产开发与经营	景粼原著	25%	500,000.00	1,274,909.77	521,664.88	25,778.44
8	首开盈信投资	投资管理	投资中信并购基金、高和城市更新基金	100%	10,000.00	57,049.52	7,491.29	-1,388.36
9	万信房地产	房地产开发与经营	花香四季	34%	20,000.00	1,309,212.86	12,864.65	-3,302.96
10	屹泰房地产	房地产开发与经营	四季怡园	50%	10,000.00	514,693.72	6,382.23	-1,426.61
11	北京旭泰	房地产开发与经营	紫宸项目	51%	270,000.00	1,008,254.75	309,153.69	39,944.51
12	首开住总安泰	房地产开发与经营	熙悦安郡	51%	50,000.00	282,813.56	48,184.39	-1,692.03
13	廊坊志泰	房地产开发与经营	国风悦都	100%	50,000.00	254,669.47	38,260.65	-4,998.80
14	太原龙泰	房地产开发与经营	太原国风上观	85%	30,000.00	369,376.02	19,885.74	-13,739.52
15	沈阳盛泰	房地产开发与经营	首开国风润城	100%	30,000.00	129,012.10	7,767.06	-2,392.31
16	厦门翔泰	房地产开发与经营	厦门领翔上郡、厦门领翔国际	100%	30,000.00	1,215,822.73	40,991.06	9,022.79
17	绵阳兴泰	房地产开发与经营	绵阳仙海龙湾	100%	20,000.00	83,067.19	-12,808.26	-8,603.97
18	福州中鼎	房地产开发与经营	香槟国际	40%	10,000.00	772,555.27	114,196.61	-4,016.90
19	首开中庚	房地产开发与经营	香开新城	51%	30,000.00	426,289.14	41,614.73	3,539.81
20	海门锦源	房地产开发与经营	海门紫郡	100%	4,134.34	82,836.39	-12,147.29	-3,329.67
21	苏州融泰	房地产开发与经营	苏州常青藤	75%	10,000.00	75,451.47	6,004.24	1,726.19

22	苏州龙泰	房地产开发与经营	太湖一号	70%	10,000.00	236,522.05	25,611.41	16,186.18
23	苏州依湖	房地产开发与经营	山湖一号	50%	5,000.00	27,706.98	6,554.17	2,555.31
24	大连中嘉	房地产开发与经营	大连东港项目	60%	25,000.00	135,694.12	14,430.15	-5,239.15
25	大连中美居	房地产开发与经营	大连东港项目	95%	19,953.60	147,400.24	-4,765.76	-7,723.45
26	扬州衡泰	房地产开发与经营	水印西堤	100%	70,396.58	55,472.82	50,630.16	2,624.75
27	海南长流	房地产开发与经营	美墅湾	100%	18,100.00	107,076.89	40,237.60	-1,192.98
28	浙江美都	房地产开发与经营	国风美域	51%	20,000.00	30,063.88	20,622.58	2,392.44
29	广州湖品	房地产开发与经营	天宸原著	50%	10,000.00	413,339.39	87,923.55	45,755.59
30	广州君梁	房地产开发与经营	天宸原著	50%	10,000.00	440,702.90	4,738.32	-3,124.47
31	福州福泰	房地产开发与经营	螺洲小镇	100%	2,000.00	259,487.11	3,711.41	-2,897.21
32	苏州润泰	房地产开发与经营	如院	75%	10,000.00	163,177.60	7,737.41	-2,127.82
33	广州振梁	房地产开发与经营	天奕项目	50%	170,000.00	445,673.55	166,786.92	-3,213.08
34	北京致泰	房地产开发与经营	和锦薇棠	50%	120,000.00	424,825.08	118,839.21	-998.98
35	和信兴泰	房地产开发与经营	大兴区旧宫镇 DX07-0201-0010、0011、0012 地块 R2 二类居住、A33 基础教育用地	49.93%	30,000.00	719,203.11	349,231.61	-268.39

## 2、主要参股子公司情况表

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 (万元)	2017年资产总计 (万元)	2017年股东权益 合计(万元)	2017年归属于母公司所 有者的净利润(万元)
1	住总首开	房地产开发经营	国悦居	50%	50,000	349,478.72	45,046.75	-2,403.44
2	知泰房地产	房地产开发经营	和悦园限价房	33%	300,000	527,033.25	296,287.50	-2,981.12
3	万城永辉	房地产开发经营	万科天地	30%	2,000	410,081.47	-535.16	1,222.39
4	首开万科置业	房地产开发经营	城市之光	50%	36,000	419,991.13	10,250.35	5,284.71
5	首开万科和泰	房地产开发经营	首开万科中心	50%	34,000	195,479.44	47,439.89	15,704.09
6	尚泰信华	房地产开发经营	天琅	50%	135,000	469,929.65	125,739.05	-7,451.68
7	朗泰房地产	房地产开发经营	天誉	50%	130,000	381,345.37	128,829.26	-2,369.86
8	首城置业	房地产开发经营	汇景湾、东郡汇、南湖一号	50%	10,000	609,969.84	197,509.53	25,753.04
9	国奥投资	房地产开发经营	北京、重庆、成都、银川、桂林等地国奥村、国惠村等项目，国家体育馆出租	46%	140,000	627,824.44	88,303.24	19,764.45

10	惠信端泰	物业管理		30%	30,000	148,885.46	-13,672.12	-12,573.65
11	发展大厦	物业经营	发展大厦	50%	1,787 万美元	25,087.89	19,054.33	4,868.92
12	首开丝路	企业管理、经济贸易咨询		10%	1,000,000	567,913.55	566,266.87	14,860.79
13	厦门璋泰	房地产开发经营	首开龙湖春江彼岸	49%	231,750	1,131,165.03	223,344.75	-6,653.20
14	厦门煊泰	房地产开发经营	首开万科白鹭郡	49%	10,000	222,715.65	8,028.23	-1,872.97
15	天津海景	房地产开发经营	天津湾	50%	50,000	416,403.17	94,923.88	8,057.52
16	无锡泰茂	房地产开发经营	无锡金茂府	49%	10,408	608,358.06	8,049.72	-2,327.86
17	苏州安茂	房地产开发经营	苏地 2016-WG-82 号地块	16%	450,000	758,187.52	448,698.80	-1,301.20
18	福州中庚	房地产开发经营	香开长龙	50%	10,000	208,396.97	6,011.61	-2,617.12
19	成都锦祥	房地产开发经营	天璞项目	49%	30,000	88,166.74	28,964.39	-1,035.61
20	保利首开兴泰	房地产开发经营	熙悦春天	49%	50,000	139,992.28	103,181.21	9.31

## 3、对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况表

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(万元)	2017 年资产总计(万元)	2017 年股东权益合计(万元)	2017 年归属于母公司所有者的净利润(万元)	2017 年营业收入(万元)	2017 年营业利润(万元)
1	城开集团	房地产开发与经营	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	5,606,524.62	1,097,977.68	185,546.65	816,100.96	253,792.08
2	北京旭泰	房地产开发与经营	紫宸项目	51%	270,000.00	1,008,254.75	309,153.69	39,944.51	156,274.07	53,286.47
3	广州湖品	房地产开发与经营	天宸原著	50%	10,000.00	413,339.39	87,923.55	45,755.59	320,114.90	60,969.14
4	苏州永泰	房地产开发与经营	首开班芙春天	100%	10,000.00	294,946.42	109,803.34	51,048.55	552,233.24	136,590.85

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

2018 年房地产工作重点是要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。同时，针对各类需求实行差别化调控政策，因城、因区施策将持续发酵，城市群各级城市间调控将继续协作发力，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。此外，区域协调和城乡统筹也将重点推进，引导人口和住房需求合理分布。

2018 年我国在落实“住有所居”目标上将迈出实质性步伐，长效机制将是中长期房地产发展的重点，其中推进住房制度改革明年的首要工作，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。未来人口净流入的大中城市将大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，加快培育和发展住房租赁市场，试点城市相关租赁政策也将进一步落实和细化。推进国有租赁企业的建设，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，抓紧推进住房租赁立法，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，推动住房租赁市场更加规范化、专业化。同时，也将分层次多渠道解决群众住房问题，扎实推进棚改工作、提升公租房保障能力、因地制宜发展共有产权住房。

**(二) 公司发展战略**

√适用 □不适用

坚持以公司“十三五”规划为统领，顺应科学发展新常态，坚持稳中求进的总基调，以现金安全为底线、以去化盘活为要务，坚持锐意创新与深化合作“双向联动”，全力推进项目运作、管理创新、业务布局、区域拓展、资本运营、文化建设等“六维一体”的转型和升级：

1、在项目运作上，统筹提升定位、设计、考核三大环节，着力在加速去化、提高溢价、产品升级等方面实现新突破。

2、在管理创新上，统筹优化人力、财力、物力三大资源，着力在凝聚智慧、发掘潜能、提高效率等方面实现新突破。

3、在业务布局上，统筹协调住宅、商业等业务，着力在推进棚改危改旧改、打造科技智慧社区、持有型物业合作提升等方面实现新突破。

4、在区域拓展上，统筹布局京津冀、长江经济带等区域，着力在巩固京津冀、进入沪深。

5、在资本运营上，统筹落实融资和多元化投资，着力在拓展融资渠道、优化融资结构、降低资产负债率方面实现新突破。

6、在文化建设上，统筹发动党、工、团三大组织，着力在践行责任、激发创新、促进和谐方面实现新突破。

**(三) 经营计划**

√适用 □不适用

2018 年公司主要发展目标如下：

序号	项目	公司所占权益 (%)	地区	2018 年复工面积 (平方米)	2018 年新开工面积 (平方米)	2018 年竣工面积 (平方米)
1	熙悦诚郡	51	北京市大兴区	699	0	0
2	熙悦安郡	60	北京市朝阳区	234,739	0	134,821
3	大绿地	96.88	北京市丰台区	250,753	0	0

4	顺义洼子	96.88	北京市顺义区	68,769	0	0
5	四季怡园	50	北京市门头沟区	316,233	0	210,128
6	花香四季	34	北京市丰台区	366,143	0	366,143
7	缙香郡	100	北京市通州区	210,373	0	46,057
8	首开尚樾	100	北京市朝阳区	63,764	0	0
9	常青藤	100	北京市朝阳区	5,449	0	0
10	首开畅颐园	100	北京市朝阳区	94,118	0	94,118
11	景粼原著	25	北京市朝阳区	181,799	0	24,787
12	和锦薇棠	50	北京市朝阳区	155,913	33,611	0
13	国风美唐朗观	100	北京市昌平区	4,422	0	4,422
14	回龙观 G 区商业	100	北京市昌平区	154,003	0	0
15	城市之光	50	北京市通州区	0	67,031	0
16	棠颂	50	北京市大兴区	195,995	0	0
17	华侨村二期	51	北京市朝阳区	0	93,481	0
18	北京市大兴区旧宫镇 DX07-0201-0010、0011、0012 地块 R2 二类居住、A33 基础教育用地	49.92	北京市大兴区	0	270,500	0
19	北京市通州区宋庄镇 TZ00-0302-6002 地块 R2 二类居住用地、TZ00-0302-6001 地块 A33 基础教育用地（限价商品住房项目）	85	北京市通州区	0	141,357	0
20	北京市昌平区北七家镇东三旗村 011 地块 R2 二类居住用地	34	北京市昌平区	0	88,348	0
21	北京市通州区通州新城 0204 街区 TZ00-0024-0006、0007 地块 R2 二类居住用地	50	北京市通州区	0	212,927	0
22	万科天地（*）	30	北京市大兴区	137,891	0	137,891
23	金樾和著（*）	20	北京市房山区	145,832	72,791	0
24	和悦园限价房（*）	33	北京市朝阳区	168,638	0	0
25	国悦居（*）	50	北京市大兴区	168,748	0	168,748
26	通州区台湖镇 4-1-020、031 等地块（*）	34	北京市通州区	64,835	23,308	0
27	城市之光（*）	50	北京市通州区	136,570	0	66,430
28	天琅（*）	50	北京市大兴区	101,912	0	101,912
29	汇景湾（*）	50	北京市平谷区	68,582	0	68,582
30	东郡汇（*）	50	北京市朝阳区	37,056	0	37,056
31	北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地（*）	10	北京市门头沟区	0	160,949	0
32	顺义区高丽营 02-08-01、02-08-02 地块 F3 其他类多功能用地（*）	50	北京市顺义区	0	82,845	0
33	北京市顺义区高丽营镇于庄 03-21、03-31 地块 R2 二类	20	北京市顺义区	0	78,000	0

	居住用地 (*)					
34	北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0042 等地块 (*)	50	北京市房山区	0	200,000	0
35	北京市大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地 (*)	49.93	北京市大兴区	0	230,000	0
36	北京市房山区青龙湖镇东部局部 FS16-0201-0012 等地块二类居住及基础教育用地 (*)	20	北京市房山区	0	180,000	0
37	北京市大兴区魏善庄镇 2016 年世界月季大会周边配套 (国家新媒体产业基地 B 组团) 土地一级开发项目 AA-43 (DX07-0102-6011) 地块 R2 二类居住用地 (*)	50	北京市大兴区	0	250,000	0
38	北京市朝阳区东坝乡驹子房村 1109-L02 地块 R2 二类居住用地 (*)	26	北京市朝阳区	0	100,000	0
39	北京市平谷区金海湖乡韩庄村 E-003-02、E-004-01 地块 R2 二类居住用地 (*)	25	北京市平谷区	0	200,000	0
40	北京市丰台区丽泽金融商务区南区 D-07、D-08 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用 (*)	25	北京市丰台区	0	208,000	0
41	北京市通州区西集镇西集村 TZ07-0103-0019、0029 地块 R2 二类居住用地、TZ07-0103-0020 地块 B1 商业用地 (*)	34	北京市通州区	0	127,396	0
42	北京经济技术开发区河西区 X94R1 地块 R2 二类居住用地 (*)	25	北京市大兴区	0	215,432	0
43	北京市昌平区回龙观 G06-2 地块 (*)	40	北京市昌平区	0	29,457	0
44	京内其他项目	-	北京市	14,882	0	0
	<b>京内项目合计</b>			<b>3,348,118</b>	<b>3,065,433</b>	<b>1,461,095</b>
45	国风悦都	100	廊坊市安次区	348,114	0	100,382
46	首开国风润城	100	沈阳市沈北新区	185,642	0	29,063
47	葫芦岛国风海岸	100	葫芦岛市连山区	120,214	0	120,214
48	太原国风上观	85	太原市小店区	756,752	0	0
49	大连铂郡	60	大连市中山区	2,144	0	0
50	太湖一号	70	苏州市吴江区	152,126	0	152,126
51	如院	75	苏州市吴中区	107,135	0	107,135
52	首开杭州金茂府	51	杭州市拱墅区	299,611	0	157,980
53	扬州中央都会	60	扬州市邗江区	80,992	0	0
54	海门紫郡	100	海门市海门港	187,484	0	15,167
55	厦门领翔上郡	100	厦门市翔安区	154,407	0	154,407
56	东湖金茂府	34	武汉市洪山区	145,588	183,000	0
57	绵阳仙海龙湾	100	绵阳市游仙区	102,863	0	0
58	首开贵阳紫郡	90.67	贵阳市南明区	153,713	332,029	121,622

59	香槟国际	40	福州市晋安区	227,720	0	227,720
60	乌山九巷	40	福州市鼓楼区	244,335	46,119	0
61	香开连天广场	51	福州市晋安区	116,112	0	0
62	香开连天花园	51	福州市晋安区	106,236	0	0
63	香开观海广场	51	福州市鼓楼区	98,342	0	98,342
64	首开融侨·首融府	51	福州市晋安区	161,333	0	0
65	熙悦美地	51	福州市鼓楼区	27,637	0	0
66	熙悦花园	51	福州市晋安区	51,210	0	0
67	熙悦锦城	51	福州市晋安区	93,730	0	0
68	天宸原著	50	广州市天河区	181,933	0	181,933
69	天奕项目	50	广州市白云区	150,280	0	0
70	美墅湾	100	海口市秀英区	132,081	82,838	0
71	紫宸项目	51	成都市金牛区	704,936	0	0
72	廊坊市安次区龙河高新产业 区廊安土 2017-4 地块	100	廊坊市安次区	0	43,142	0
73	福州市仓山区 2016-10 地块	40	福州市仓山区	0	230,650	0
74	杭州市拱墅区半山田园 R21-06 地块	100	杭州市拱墅区	0	80,712	0
75	厦门市同安区同安新城 12-14 片区通福路与滨海旅 游路交叉口西南侧(B 地块)	100	厦门市同安区	0	100,000	0
76	南京市江宁区 2017G61 号地 块	40	南京市江宁区	0	111,480	0
77	苏地 2010-G-33 号	70	苏州市吴中区	0	8,000	0
78	宝山顾村项目	37.5	上海市宝山区	205,008	0	0
79	厦门市翔安区海西商贸物流 城地块(2015XZ01)	20.57	厦门市翔安区	0	154,410	0
80	天津湾(*)	50	天津市河西区	599,083	0	0
81	苏州市姑苏区 2016-WG-76 号地块(*)	49	苏州市姑苏区	34,593	122,861	0
82	苏州市高新区 2016-WG-81 号地块(*)	48	苏州市高新区	208,089	69,500	111,142
83	苏州市高新区 2016-WG-82 号地块(*)	16	苏州市高新区	244,267	263,715	83,062
84	无锡金茂府(*)	49	无锡市滨湖区	187,551	250,052	0
85	首开龙湖春江彼岸(*)	49	厦门市海沧区	173,776	0	121,656
86	首开万科白鹭郡(*)	49	厦门市翔安区	151,832	0	0
87	龙湖首开景粼原著(*)	49	厦门市集美区	152,752	0	0
88	翔安新店项目(*)	49	厦门市翔安区	260,271	0	0
89	香开长龙(*)	50	福州市台江区	101,601	0	0
90	云峰原著(*)	50	广州市开发区	30,312	400,000	0
91	成都天璞项目(*)	49	成都市锦江区	154,366	0	0
92	南湖一号(*)	50	天津市武清区	73,966	0	73,966
93	天津市东丽区津东丽津(挂) 2017-021 号宗地(*)	50	天津市东丽区	0	80,800	0
94	无锡市滨湖区 XDG-2011-66 号地块(*)	51	无锡市滨湖区	0	282,671	0
95	天津市武清区津武(挂) 2016-037 号(*)	50	天津市武清区	0	55,915	0
	京外项目合计			7,670,137	2,897,894	1,855,917
	总计			11,018,255	5,963,327	3,317,012

注：标\*号项目，为公司非并表合作项目。

2018 年公司全部项目计划销售面积 333.28 万平方米，销售签约金额 1,016.50 亿元，销售回款 727.39 亿元，其中：控股子公司项目计划销售面积 188.89 万平方米，销售签约金额 507.40 亿元，销售回款 410.96 亿元；合作公司项目计划销售面积 144.39 万平方米，销售签约金额 509.10 亿元，销售回款 316.43 亿元。

#### （四） 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、市场风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。目前受到限购限贷限商限售限价限签等严厉调控政策影响，可能影响公司的经营业绩、对公司未来发展造成不利影响。

针对上述风险，公司将积极应对市场变化，及时调整观念意识和管理方式。一是强化客户导向意识，充分调研、精准定位，着力从源头上打造适销对路产品。二是强化制度执行力，紧抓需求外溢等市场机遇，分类施策，注重顶层设计调配资源“合力攻坚”，重点加快限价商品房、共有产权房的周转速度和去化力度。三是推进技术创新，通过多种营销平台的建立和完善，增强销售渠道和推广效率，提升营销费用费效比。四是加强全过程控制，完善动态销售监测体系，强化合作项目销售管理。

##### 2、融资风险

受到国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模的影响，公司在获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制，公司资金成本压力逐渐显现。同时，公司随着企业发展规模的持续增长，降杠杆要求、资产负债率考核、现金流支持等要求与公司拓展资源之间的矛盾日益增大。

针对上述风险，公司将围绕“降负债”的任务目标，深入研究多渠道融资策略。积极引入优质财务投资人，以权益投资替代传统的债务融资。利用资本市场产品日渐丰富的优势，不断创新融资方式；密切关注国内发债平台的相关政策和发债成本，充分利用好窗口期的优惠政策，择机完成公司债等工具的发行和后续管理工作。同时强化内部资金管理，统筹提高资金使用效率；做好资金分析与风险预警，确保公司现金流安全。

##### 3、管理风险

近年来，公司经营规模快速扩大，未来仍将继续保持较好发展的趋势，项目子公司数量的增加、经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力等提出了更高的要求。

对此，公司将进一步调整和完善规划发展体系，充分发挥战略规划的引领作用。压缩企业管理层级，缩短管理链条，提高运营效率。注重考核创新，抓好全程管控，提高战略执行的严肃性、高效性。注重管控优化，根据外部形势变化和企业内部管理要求，改进完善绩效考核体系，及时研究提升合作管控成效，理顺并优化公司组织管控模式，提高战略保障的标准化、规范化。

#### （五） 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》(证监会公告[2013]43号)的要求,公司结合自身发展需要,在保持健康发展的前提下,进一步强化回报股东的意识,健全分红政策相关机制,对《公司章程》部分内容进行了修改,公司制订并披露了《北京首都开发股份有限公司未来三年(2015年-2017年)股东回报规划》。着眼于长远和可持续发展,在综合考虑公司的战略规划、实际经营发展情况、行业发展趋势、股东要求和意愿、社会资金成本和外部融资环境等因素的基础上,建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制,并对利润分配做出制度性安排,以保证利润分配政策的连续性和稳定性。在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下,公司原则上每年度进行一次现金分红,现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的20%。不满足条件时,公司该年度可以不进行现金分红,但公司最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

经公司第八届董事会第十三次会议审议,决定修订公司《未来三年(2015年-2017年)股东回报规划》,3.4款,修订后条款如下:在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下,公司原则上每年度进行一次现金分红;董事会可以根据公司盈利情况及资金状况提议进行中期利润分配。在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下,公司每年度以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的20%。公司承诺:在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下,对2016年至2017年每年度的利润分配按每股不低于0.60元进行现金分红。

公司于2016年9月13日召开2016年第三次临时股东大会审议通过《2016年度中期利润分配预案》,公司2016年度中期利润分配实施预案为:以截至2016年6月30日公司实际总股本2,579,565,242股为基数,向截至2016年9月29日15:00上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东,每10股派发现金红利2.5元(含税),共计分配利润644,891,310.50元(含税)。该次利润分配已于2016年9月30日实施完毕。2017年4月11日,公司第八届董事会第三十二次会议审议通过《公司2016年度利润分配预案》。公司2016年度利润分配预案为:以2016年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数,每10股派发现金红利3.5元(含税),共计派发现金红利902,847,834.70元,占公司2016年度已实现的归属于母公司股东的净利润的47.21%。2016年全年,公司累计现金分红每股0.60元,达到公司《未来三年(2015年-2017年)股东回报规划》承诺。

2018年4月12日,公司第八届董事会第六十次会议审议通过《公司2017年度利润分配预案》。公司2017年度利润分配预案为:以2017年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数,每10股派发现金红利6元(含税),共计派发现金红利1,547,739,145.20元,占公司2017年度已实现的归属于母公司股东的净利润的65.51%。

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

本次分红后,公司将完成《未来三年(2015年-2017年)股东回报规划》承诺。

#### (二) 公司近三年(含报告期)的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位:万元 币种:人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2017年	0	6	0	154,773.91	236,277.78	65.51

2016 年	0	3.5	0	90,284.78	191,229.82	47.21
2016 年中期	0	2.5	0	64,489.13	93,761.67	68.78
2015 年	0	0	0	0	208,349.28	0

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

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	当前进展	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	无新增商品房开发项目。		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	原项目处于收尾阶段的海南燕海,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,对于海南燕海,首开集团承诺该公司不再以任何形式新增房地产开发业务。	长期有效	否	是	无新增房地产开发业务。		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间,首开集团及首开集团全资、控股子公司不以任何形式(包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响)新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置,在同等条件下,首开股份有优先受让权。	长期有效	否	是	无相关情形。		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	对于新奥公司,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新奥公司股权进行调整,将由北京国有资本经营管理中心收购首开集团所持新奥公司全部股权。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	首开集团和天鸿集团已将持有的新奥公司股权全部无偿划转至北京市国资委。工商变更手续已于2017年11月办理;相应的账务处理工作已于2017年底完成。		

与再融资相关的承诺	其他	首开股份董事、监事、高级管理人员及控股股东首开集团	首开股份在其《关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对首开股份及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年3月31日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如首开股份存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给首开股份和投资者造成损失的，本人/本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	长期有效	否	是	无相关情形。		
与再融资相关的承诺	股份限售	首开集团	自2016年6月28日起限售36个月的相应股份。	2019年6月28日-2019年6月28日	是	是	至目前并未出售所持有的公司股份。		
其他对公司中小股东所作承诺	股份限售	首开集团	首开集团承诺在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2017年2月13日-法定期限	是	是	增持实施实施完毕，至目前并未减持所持有的公司股份。		

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到 未达到 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用 不适用

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

①《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。

报告期内，本公司不存在终止经营事项。

②根据《企业会计准则第 16 号-政府补助》(2017)，政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。

以上会计政策变更对本公司财务报表影响：根据《企业会计准则第 16 号-政府补助》(2017)，本期其他收益增加 4,599,463.87 元，营业外收入减少 4,599,463.87 元。

③根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)，在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。

以上会计政策变更对本公司财务报表影响：根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)，本期资产处置收益增加 523,912.12 元，营业外收入减少 523,912.12 元；上期资产处置收益减少 4,560.90 元，营业外支出减少 4,560.90 元。

### (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	380
境内会计师事务所审计年限	11 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	55
保荐人	中信证券股份有限公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

(1) 经公司第八届董事会第三十一次会议及 2016 年年度股东大会批准，2017 年公司预计日常关联交易的金额不超过 8,000 万元人民币。截至报告期末，实际发生额为 4,662.93 万元，未超过董事会及股东大会批准的额度。

关联交易类别	关联人	2017 年预计金额 (万元)	2017 年实际发生金额 (万元)
向关联人采购商品接受 劳务(支付物业管理费)	天鸿集团、首开集团 下属物业管理公司等	4,500.00	2,767.98
出售商品、提供劳务	首开集团、方庄物业 公司、望京实业公司	200.00	117.92
向关联人出租房产	望京实业公司	1,500.00	534.11
向关联人承租房产	首开集团	1,800.00	1,242.92
合计		8,000.00	4,662.93

(2) 经公司第八届董事会第三十一次会议及 2016 年年度股东大会批准，2017 年公司拟向首开集团支付的担保费用总额为不超过 1 亿元。截至报告期末，实际支付的担保费总额为 5,750 万元，未超过董事会及股东大会批准的额度。

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

公司于 2017 年 1 月 23 日召开第八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于投资北京首开丝路开发建设发展中心(有限合伙)的议案》、于 2017 年 3 月 29 日召开第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于调整北京首开丝路开发建设发展中心(有限合伙)设立方案的议案》、于 2017 年 5 月 24 日召开第八届董事会第三十五次会议审议通过了《关于对首开丝路追加投资的议案》，公司与北京首开资产管理有限公司、北京国际信托有限公司作为有限合伙人、丝路华创(北京)咨询有限公司作为普通合伙人共同设立了首开丝路。该公司已于报告期成立。

公司于 2017 年 5 月 24 日召开第八届董事会第三十五次会议审议通过了《关于成立首开万科物业（暂定名）的议案》，公司与北京首开鸿城实业有限公司、万科物业发展有限公司合作成立首开万科物业。该公司已于报告期成立。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金
		发生额	发生额
首开集团	控股股东	2,419,245,547.01	570,044,300.01
保利首开兴泰	联营企业	180,000,000.00	268,200,000.00
成都锦祥	联营企业	473,142,111.68	399,200,000.00
福州中庚	联营企业	1,558,750,000.00	1,698,000,000.00
广州君庭	联营企业	1,444,003,900.00	180,010,000.00
国奥投资	联营企业	317,400,000.00	--
海南天鸿	股东的子公司	35,000,000.00	81,000,000.00
和信金泰	联营企业	2,068,648,510.05	1,495,000,000.00
惠信端泰	联营企业	114,909,478.34	--
金良兴业	联营企业	25,862,000.00	143,961,569.46
廊坊伟图	股东的子公司	200,000,000.00	200,000,000.00
朗泰房地产	联营企业	100,022,360.85	130,250,402.89
上海众承	联营企业	299,415,000.00	1,209,750,000.00
尚泰信华	联营企业	575,000,000.00	1,537,500,000.00
首开龙湖盈泰	联营企业	--	900,000,000.00
首开万科和泰	联营企业	118,641,314.94	138,641,314.94
首开万科置业	联营企业	100,000.00	915,900,000.00
苏州安茂	联营企业	1,165,990,710.54	--
苏州茂泰	联营企业	1,707,102,956.95	--
苏州首龙	联营企业	492,513,565.00	--
腾泰亿远	联营企业	60,000,000.00	--
天津海景	联营企业	15,816,666.67	--
万城永辉	联营企业	27,000,000.00	315,000,000.00
无锡泰茂	联营企业	215,600,000.00	153,000,000.00
厦门煊泰	联营企业	31,850,000.00	24,304,000.00
厦门莹泰	联营企业	49,175,100.00	1,013,898,200.00
厦门跃泰	联营企业	42,232,300.00	595,166,250.00
厦门瑯泰	联营企业	--	3,186,715,000.00

友泰房地产	联营企业	175,000,000.00	--
岳安实业	股东的子公司	4,000,000.00	4,000,000.00
知泰房地产	联营企业	--	330,000,000.00
住总首开	合营企业	--	190,000,000.00
合计		13,916,421,522.03	15,679,541,037.30
关联债权债务形成原因		1) 报告期内, 首开集团为支持公司经营, 将其取得的部分贷款提供给公司使用; 同时公司也向首开集团偿还了部分往年的贷款, 因此双方往来资金数额较大。 2) 公司以股东借款方式, 按照持股比例与合作企业向合作开发项目共同进行投资。	
关联债权债务对公司的影响		公司关联债权债务规模较大, 增加了应收应付款项余额。公司向合作项目提供股东借款, 收取一定的资金占用费, 增加了公司收益。	

**(五) 其他**

适用 不适用

本期首开丝路与本公司签订委托贷款协议, 为本公司提供 500,000 万元的委托贷款。

本期本公司与潭柘兴业签订委托贷款协议, 为潭柘兴业提供 2,790 万元的委托贷款。

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：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
首开股份	公司本部	福州中庚	200,000,000.00	2017-2-10	2017-2-10	2020-1-11	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	福州中庚	25,000,000.00	2017-8-23	2017-8-23	2020-2-10	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	福州中庚	111,500,000.00	2017-9-28	2017-9-28	2020-2-10	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	福州中庚	443,750,000.00	2016-8-4	2016-8-4	2018-8-4	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	无锡泰茂	1,666,000,000.00	2016-11-14	2016-11-14	2019-11-14	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	北京俊泰	850,000,000.00	2017-9-17	2017-9-17	2025-9-17	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	寸草养老	2,698,607.86	2017-4-28	2017-4-28	2018-4-27	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	寸草养老	500,000.00	2017-9-1	2017-9-1	2027-8-31	连带责任担保	否	否	-	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										1,189,698,607.86			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										3,299,448,607.86			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										12,704,300,000.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										23,148,848,000.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										26,448,296,607.86			
担保总额占公司净资产的比例（%）										88.89%			
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）										24,961,218,000.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										11,571,372,132.79			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										36,532,590,132.79			

未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	-

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信用借款	自有资金	27,900,000.00	27,900,000.00	--

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
潭柘兴业	信用	22,400,000.00	2017年11月10日	2019年11月10日	自有资金	公司项目开发建设	到期还本付息	8%	258,844.44	258,844.44	尚未收回	是	是	-
潭柘兴业	信用	5,500,000.00	2017年12月4日	2020年12月4日	自有资金	公司项目开发建设	到期还本付息	8%	34,222.22	34,222.22	尚未收回	是	是	-

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3). 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3、其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

永续债为无期限或可续期委托贷款和中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本。

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关会计规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中永续债等其他权益工具的股利或利息。

报告期内，公司于一季度发行永续中票 30 亿元、于下半年归还永续债 20 亿元，详见下表：

单位：亿元 币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
永续债	2016.5.20	权益工具	5.50%	30.00	无
永续债	2016.12.30	权益工具	4.80%	20.00	无
永续债	2017.3.14	权益工具	5.10%	30.00	无
合计				80.00	

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

□适用 √不适用

### （二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见公司披露的《2017 年度社会责任报告》。

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司

√适用 □不适用

我公司严格按照环境保护相关法律法规，强化项目各节点及相关单位管控。同时大力推进绿色建筑、被动式超低能耗建筑的推广，以科技手段促进节能减排、践行社会责任，详见公司《2017 年度社会责任报告》。

#### 3. 其他说明

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

适用 不适用

## **第六节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第七节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	118,140,895	118,140,895	0	0	非公开发行限售12个月	2017年6月28日
建信基金—工商银行—陕西国际信托—陕西国投汇祥11号定向投资集合资金信托计划	67,513,755	67,513,755	0	0	非公开发行限售12个月	2017年6月28日
苏州信托有限公司—苏信财富富诚K1602单一资金信托	67,508,253	67,508,253	0	0	非公开发行限售12个月	2017年6月28日
国寿安保基金—广发银行—国寿安保—鑫源定增5号资产管理计划	50,634,565	50,634,565	0	0	非公开发行限售12个月	2017年6月28日
北京首都开发控股（集团）有限公司	33,755,274	0	0	33,755,274	非公开发行限售36个月	2019年6月28日
合计	337,552,742	303,797,468	0	33,755,274	/	/

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
首开股份2014年公司债券	2015年6月3日	4.80%	40,000,000	2015年7月14日	40,000,000	2022年6月3日
首开股份2015年	2015年10	4.80%	30,000,000	2015年12	30,000,000	2020年10

公司债券（第一期）	月 27 日			月 29 日		月 27 日
首开股份非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	2016 年 1 月 11 日	4.39%	20,000,000	2016 年 2 月 15 日	20,000,000	2021 年 1 月 11 日
首开股份非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	2016 年 9 月 5 日	3.59%	30,000,000	2016 年 9 月 30 日	30,000,000	2021 年 9 月 5 日
首开股份非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	2016 年 10 月 27 日	3.57%	10,000,000	2016 年 11 月 10 日	10,000,000	2021 年 10 月 27 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	49,196
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	48,915
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	4,000,003	1,188,809,331	46.09	33,755,274	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	0	118,140,895	4.58	0	无	0	其他
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	54,754,225	83,275,388	3.23	0	无	0	其他
建信基金—工商银行—陕西国际信托—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	0	67,513,755	2.62	0	无	0	其他

苏州信托有限公司—苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
国寿安保基金—广发银行—国寿安保—鑫源定增 5 号资产管理计划	0	50,634,565	1.96	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	39,229,700	1.52	0	无	0	其他
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	4,335,601	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,155,054,057	人民币普通股	1,155,054,057				
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	人民币普通股	142,714,290				
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	118,140,895	人民币普通股	118,140,895				
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	84,697,445	人民币普通股	84,697,445				
中国证券金融股份有限公司	83,275,388	人民币普通股	83,275,388				
建信基金—工商银行—陕西国际信托—陕国投汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	67,513,755	人民币普通股	67,513,755				
苏州信托有限公司—苏信财富 富诚 K1602 单一资金信托	67,508,253	人民币普通股	67,508,253				
国寿安保基金—广发银行—国寿安保—鑫源定增 5 号资产管理计划	50,634,565	人民币普通股	50,634,565				
中央汇金资产管理有限责任公司	39,229,700	人民币普通股	39,229,700				
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	38,310,642	人民币普通股	38,310,642				
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，首开集团持有天鸿集团 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人。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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京首都开发控股（集团）有限公司	33,755,274	2019 年 6 月 28 日	0	定向增发锁定期三年
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	潘利群
成立日期	2005 年 11 月 22 日
主要经营业务	房地产开发与经营
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有美都能源（600175）股份数量：58,365,535 股；北京银行（601169）股份数量：35,511,754 股。
其他情况说明	-

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

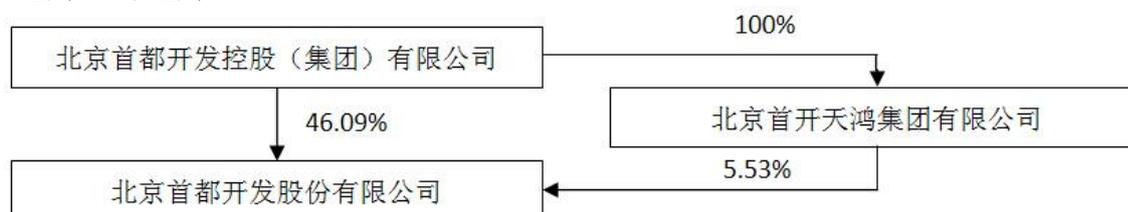
□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

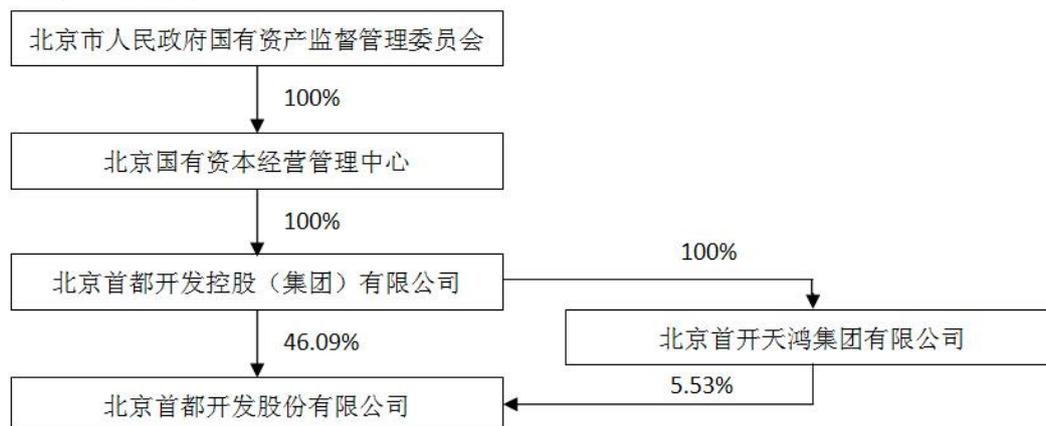
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
潘利群	董事长、代总经理	男	54	2015/12/29	2018/12/28	0	0	0	--	0	是
李岩	副董事长	男	48	2016/12/16	2018/12/28	0	0	0	--	0	是
杨文侃	董事、总经理	男	60	2015/12/29	2017/11/13	0	0	0	--	68.66	否
阮庆革	董事	男	48	2015/12/29	2018/12/28	0	0	0	--	0	是
杨叶	董事	男	37	2016/12/16	2017/4/6	0	0	0	--	0	否
上官清	董事	女	44	2016/12/16	2018/12/28	0	0	0	--	0	否
王洪斌	董事	男	38	2017/5/4	2018/12/28	0	0	0	--	0	否
戴德明	独立董事	男	55	2015/12/29	2018/12/28	0	0	0	--	10.00	否
白涛	独立董事	女	53	2016/12/16	2018/12/28	0	0	0	--	10.42	否
梁积江	独立董事	男	53	2015/12/29	2017/7/6	0	0	0	--	6.64	否
邱晓华	独立董事	男	60	2017/8/9	2018/12/28	0	0	0	--	4.19	否
秘勇	监事会主席	男	47	2016/11/30	2018/12/29	0	0	0	--	0	是
潘文	监事	男	54	2016/12/16	2018/12/28	0	0	0	--	0	是
杨昕	监事	男	51	2015/12/29	2018/12/28	0	0	0	--	0	否
郭士友	监事	男	59	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	44.88	否
裴艳	监事	女	36	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	30.60	否
潘刚升	副总经理	男	57	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	138.68	否
赵龙节	副总经理	男	47	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	146.18	否
刘安	副总经理	男	52	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	138.68	否
田萌	副总经理	女	49	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	150.58	否
胡瑞深	总工程师	男	53	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	146.38	否

王宏伟	总经济师	男	51	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	145.28	否
邢宝华	财务总监	男	53	2015/12/30	2018/12/29	0	0	0	--	145.28	否
王怡	董事会秘书	男	51	2015/12/30	2018/12/29	14,449	14,449	0	--	138.68	否
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449	0	/	1,325.13	/

姓名	主要工作经历
潘利群	1963年9月出生，中共党员，研究生学历。2005年2月至2010年4月，先后任北京城建副总经理、北京市经济管理职业学院院长、北京市国资委党校校长。2010年4月至2010年8月任首开集团党委副书记、董事、总经理，2010年8月起任首开集团党委副书记、副董事长、总经理。2015年6月起任首开集团党委书记、董事长、总经理。2010年8月起，任首开股份董事，2012年10月起，兼任首开股份党委书记。2012年11月至2015年4月，任首开股份副董事长、党委书记。2015年4月起，任首开股份董事长、党委书记。2017年11月起，代理首开股份总经理职务。
李岩	1969年4月出生，大学本科学历。2010年8月至2016年8月，任北京市西城区人民政府副区长，2016年8月至今，任首开集团副董事长、总经理。2016年12月起，任首开股份副董事长。
杨文侃	1957年10月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2005年至2008年2月，任首开集团总会计师；2006年11月至2008年2月，担任首开集团副总经理；2008年2月起，任首开股份董事、副总经理、财务总监。2010年9月起，不再兼任首开股份财务总监。2012年11月起，任首开股份总经理。2014年3月起，兼任首开集团董事。2017年11月起，不再担任首开股份董事、总经理及首开集团董事。
阮庆革	1969年10月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。2006年4月起，任首开集团资产管理部经理。2008年3月起，任首开集团副总经济师兼资产管理部经理。2011年9月起，任首开集团总经济师。2012年11月起，任首开股份董事。
杨叶	1980年7月出生，大学本科学历。2010年2月至2014年8月，任上海润高股权投资管理有限公司副总经理，2014年9月至2016年2月，任恒丰银行股份有限公司资产管理部副总经理，2016年3月至今，任君康人寿保险股份有限公司董事长助理、资产管理中心总经理。2016年12月至2017年4月，任首开股份董事。
上官清	1973年4月出生，研究生学历。2011年至2012年2月，任安邦人寿保险股份有限公司北京分公司总经理、总公司副总经理；2012年3月至今，任和谐健康保险股份有限公司董事长。任金融街控股股份有限公司董事及远洋集团控股有限公司董事。2016年12月起，任首开股份董事。
王洪斌	1979年8月出生，经济学博士。2012年至2013年，任中原证券股份有限公司投资银行部董事总经理；2014年至2016年，任财达证券有限责任公司董事总经理，2017年3月至今，任君康人寿保险股份有限公司投资总监、资产管理中心总经理。
戴德明	1962年10月出生，中共党员，会计学博士。中国人民大学会计系教授，博士生导师，中国会计学会副会长。任青岛海尔股份有限公司独立董事、浙商银行股份有限公司独立董事、中信建投证券股份有限公司独立董事及中国电力建设股份有限公司独立董事。2015年11月起，任首开股份独立董事。
白涛	1965年3月出生，法学博士学历。2002年4月至今，任北京市君合律师事务所合伙人，律师。任中科金财、博彦科技、国信证券独立董事。2016年12月起，任首开股份独立董事。

梁积江	1964年8月出生，中共党员，管理科学与工程博士。2003年至2004年，任中央民族大学经管系副教授；2004年起，任中央民族大学管理学院教授。2011年4月至2017年7月，任首开股份独立董事。
邱晓华	1958年1月出生，经济学博士学历。2012年8月至2018年2月，任民生证券股份有限公司首席经济学家；2016年1月至今，任广东华兴银行股份有限公司首席经济学家；2012年5月至2016年12月，任紫金矿业集团股份有限公司副董事长、执行董事；2015年11月至今，任中国泛海控股集团有限公司研究院院长；2017年5月至今，任云南白药集团股份有限公司董事。任福建纳川管材科技股份有限公司独立董事、中泰证券股份有限公司独立董事、海洋石油工程股份有限公司独立董事、易联众信息技术股份有限公司独立董事。2017年8月起，任首开股份独立董事。
秘勇	1970年9月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2009年3月至2010年4月，任北京市国有企业监事会主席助理（挂职）。2010年6月至今，任首开集团财务总监。2010年8月至2016年11月，任首开股份监事。2016年11月30日起，任首开股份监事会主席
潘文	1963年4月出生，中共党员，工商管理硕士，高级工程师。2006年1月至2008年3月，任首开集团总经理助理，2008年3月至2011年9月，任首开股份副总经理。2011年9月起，任首开集团副总经理。2012年11月至2016年11月，任首开股份董事。2016年12月起，任首开股份监事。
杨昕	1966年4月出生，中共党员，大学本科，在职研究生学历，高级经济师。2002年10月至2010年6月，任财政部驻北京市财政监察专员办事处主任科员、副处长、处长。2010年6月至今任北京市国有企业监事会专职监事。
郭士友	1958年7月出生，中共党员，大学本科学历，政工师。2008年3月至2016年8月，任首开股份纪检监察部副部长。2008年6月起任首开股份职工监事。
裴艳	1981年12月出生，中共党员，博士研究生学历。2007年9月至2014年8月在北京市公安局工作，2014年8月至今任首开股份纪检监察部职员。
潘刚升	1960年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，国际注册商业房地产投资师。曾任天鸿集团副总经理，首开集团副总经理，现任首开股份副总经理。
赵龙节	1970年9月出生，中共党员，经济学博士学位，高级经济师。曾任天鸿集团人力资源部经理，首开集团人力资源部经理，现任首开股份副总经理。
刘安	1965年11月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾任首开亿信党总支书记、董事长、总经理。现任首开股份副总经理。
田萌	1968年9月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任首开股份成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任首开股份副总经理。
胡瑞深	1965年3月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，教授级高级工程师。曾任天鸿集团总工程师，首开集团总工程师，现任首开股份总工程师。
王宏伟	1966年11月出生，中共党员，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师、高级经济师。曾任城开集团副总经理、总建筑师，首开集团总规划师，现任首开股份总经济师。
邢宝华	1964年11月出生，中共党员，博士研究生学历，高级会计师。曾任天鸿宝业公司财务总监、渤海分公司财务总监。现任首开股份财务总监。
王怡	1967年2月出生，工商管理硕士，高级经济师。曾任天鸿集团计划财务部经理，首开集团投行业务部经理，现任首开股份董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
潘利群	首开集团	党委书记、董事长、法定代表人	2015/6/16	
李岩	首开集团	董事、总经理	2016/8/3	
杨文侃	首开集团	董事	2014/1/26	2017/11/13
潘文	首开集团	副总经理	2011/8/4	
阮庆革	首开集团	副总经理	2016/5/20	
秘勇	首开集团	财务总监	2010/6/10	
潘刚升	美都能源	副董事长	2014/5/19	
上官清	安邦人寿保险股份有限公司子公司和谐健康保险股份有限公司	董事长	2012/3	
王洪斌	君康人寿保险股份有限公司	投资总监、资产管理中心总经理	2017/5/4	
在股东单位任职情况的说明	-			

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
上官清	金融街控股股份有限公司	董事	2017年7月18日	
上官清	远洋集团控股有限公司	董事		
白涛	北京市君合律师事务所	合伙人		
白涛	国信证券股份有限公司	独立董事		
白涛	博彦科技股份有限公司	独立董事		
白涛	北京中科金财科技股份有限公司	独立董事		
邱晓华	广东华兴银行股份有限公司	首席经济学家	2016年1月	
邱晓华	中国泛海控股集团有限公司研究院	院长	2015年11月	
邱晓华	云南白药集团股份有限公司	董事	2017年5月	
邱晓华	福建纳川管材科技股份有限公司	独立董事		
邱晓华	中泰证券股份有限公司	独立董事		
邱晓华	海洋石油工程股份有限公司	独立董事	2016年11月23日	
邱晓华	易联众信息技术股份有限公司	独立董事		
戴德明	中国人民大学	教授、博导		
戴德明	青岛海尔股份有限公司	独立董事	2016年5月31日	
戴德明	浙商银行股份有限公司	独立董事		

戴德明	中国电力建设股份有限公司	独立董事		
戴德明	中信建投证券股份有限公司	独立董事		
阮庆革	国奥投资	法定代表人、董事		
潘刚升	北京华德房产有限公司	法定代表人、董事		
赵龙节	海南海景乐园	董事	2018-3-26	
胡瑞深	北京市住宅产业化集团股份有 限公司	董事	2017-12-26	
在其他单位任 职情况的说明	-			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司高管薪酬由董事会决定，公司不向董事、监事（职工监事除外）单独支付报酬；独立董事津贴标准经公司 2015 年第九次临时股东大会审议后通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据为《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》，该办法已经公司 6 届 9 次董事会审议通过，2012 年 7 月薪酬委员会进行了进一步的修订完善。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见董事、监事、高级管理人员相关情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 1,325.13 万元（税前）。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨文侃	董事、总经理	离任	年龄原因
杨叶	董事	离任	工作调动
王洪斌	董事	选举	
梁积江	独立董事	离任	任期已满
邱晓华	独立董事	选举	

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

### 六、母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	114
主要子公司在职员工的数量	917
在职员工的数量合计	1,744
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	406
销售人员	157

技术人员	798
财务人员	166
行政人员	217
合计	1,744
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	235
大学本科	818
大学专科	262
中专及以下	429
合计	1,744

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为促进公司战略目标的实现,适应市场竞争的需要,公司本着激励与约束机制相结合的原则,不断完善以绩效为导向的薪酬激励制度。在明确付薪理念和薪酬定位的基础上,通过实施岗位年薪制强化了员工薪酬与岗位价值、公司业绩和个人绩效之间的关系。在薪酬分配方面,继续遵循绩效导向原则,充分体现“团队协作,风险共担”的绩效理念和“高绩效,高回报”的薪酬理念。此外,公司努力建立多层次的激励约束机制,通过绩效、薪酬与激励约束机制的有效结合,确保个人价值与公司价值、股东价值的统一。

## (三) 培训计划

√适用 □不适用

2017 年度,根据公司“十三五”规划目标及年初工作会要求,我们结合各部门和各二级公司培训需求调查分析结果,编制了《股份公司 2017 年培训计划》。明确了 2017 年培训工作总体思路,即:重点针对推动高中层管理人员“职业经理人制度”和“引擎工程”房地产项目经理持续培训,立足建立与职业生涯规划相关联的课程体系,从而实现重点项目培训由广而全向精而深转变,提高培训工作计划性、有效性和针对性,使培训工作更加有效为公司经营战略目标服务。在项目经理培训方面,重点组织实施了领导力系列培训和“引擎工程”系列培训,全年累计授课 50 课时,共 120 人次参加了培训。同时,紧跟形势设置了《京津冀一体化发展战略与雄安新区建设》等课程,实现了培训效果的最优化。在专业员工培训方面,针对企业管理中存在的问题,我们因地制宜,扬长避短,用创新的思维方式,开拓新方法,组织了多项丰富多彩的培训。培训主题涉及形势分析、绩效考核、装配式住宅、营销管理、成本管控、财务管理、物业管理等内容。全年参加培训约 1500 人次,人均培训天数超过 6 天,较好地开拓了员工视野、提升了员工能力,促进了员工与企业的共同成长。

## (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	29.44 万小时
劳务外包支付的报酬总额	1,060 万元

## 七、其他

□适用 √不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

#### (一) 三会召开情况

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

#### 1、股东和股东大会

公司能够严格按照中国证监会《上市公司股东大会规范意见》以及本公司《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，并聘请律师见证会议的合法性和合规性，出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效；公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东能和大股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。2017 年全年，公司共组织召开临时股东大会 7 次、年度股东大会 1 次，审议通过议题 53 项，主要集中在融资担保、定期报告等事项。

#### 2、董事和董事会

公司董事会会议严格按照《董事会议事规则》的规定召集、召开、表决。召开董事会 31 次，审议通过议题 206 项，主要集中在对外投资、融资担保等事项。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定，先后组织董事会提名、薪酬与考核委员会、董事会、股东大会审议相关议题。

#### 3、监事和监事会

公司监事会成员能够严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，认真出席监事会会议和列席董事会会议，认真履行自己的职责，对公司财务情况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行了监督，对公司的治理结构提出了意见和建议，并发表了独立意见，较好地完成了《公司法》和《公司章程》赋予的职责，维护了公司及股东的合法权益。报告期内，召开监事会 6 次，审议通过议题 10 项，主要集中在定期报告、募集资金使用等事项。

#### (二) 2017 年董事会工作重点

2017 年是公司全面推进实施“十三五”规划的重要一年。一年来，面对空前严厉的调控形势，公司董事会与经营班子团结带领全体员工，在市国资委和集团公司的正确领导下，坚持开拓创新、攻坚克难，强化合作、稳中求进，各项工作取得积极成效，全面完成年度各项任务指标，为“十三五”持续发展奠定良好基础。

全年，董事会重点做了以下工作：

1、积极探索加强党的领导与充分发挥董事会等公司治理主体作用的关系，落实党建入章工作，根据监管要求和实际情况调整完善公司治理结构

报告期内，修订《公司章程》和《董事会议事规则》，增加党的建设相关内容，明确了党组织在公司法人治理结构中的法定地位，把加强党的建设和完善公司治理统一起来，促进公司持续发展。

2、开展各项投融资重大决策，保证企业持续发展

报告期内，董事会积极支持公司多渠道获取后续项目资源，推进公司资本运作创新，全面拓展融资渠道、创新融资方式。此外，还通过联合险资、股权收益权融资、保理融资等手段创新融资方式。

3、适应公司转型和各方面创新发展的新情况新要求，积极探索授权体系的创新和决策流程的优化，进一步提升决策效率

2016 年公司年度股东大会就公司对下属子公司担保事项向董事会做出授权，在合规前提下进一步优化决策流程，提升决策效率。

利用现场董事会汇报或者组织专题汇报会，加强董事会、监事会、大股东和监管部门之间的

沟通，使董事在正式决策前能够更充分了解议题情况，保证正式决策会议的规范、高效。

### （三）信息披露和投资者关系工作情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司股票上市规则》等相关规定制定了《信息披露制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《董事会提案管理细则》等制度，2017 年在规定媒体上共披露定期报告 4 篇、临时公告 132 篇，准确、真实、完整、及时的披露有关信息，充分履行上市公司信息披露义务，确保所有股东平等地获得信息，正确地做出投资决策，最大限度地保障其合法权益。

报告期内，公司组织了多场机构交流活动，并就现有主要项目的开发、公司战略、财务资金情况、融资渠道、销售情况以及项目储备等诸多热点问题与机构代表们进行了深入的沟通与交流，获得了机构投资者与媒体的广泛关注与认可。此外，还通过接听投资者热线、“上证 E 互动”、企业邮箱等多种方式与投资者交流沟通，持续提升公司投资者关系工作水平。

### （四）内幕知情人登记管理工作情况

公司严格按照中国证监会关于加强内幕信息知情人登记管理的相关规定，制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，在公司发布定期报告等重大事件之前做好内幕信息的保密管理工作，并对内幕信息知情相关人员进行了登记并报送监管部门备案。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn	2017 年 3 月 18 日
2016 年年度股东大会	2017 年 5 月 4 日	www.sse.com.cn	2017 年 5 月 5 日
2017 年第二次临时股东大会	2017 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn	2017 年 5 月 18 日
2017 年第三次临时股东大会	2017 年 6 月 13 日	www.sse.com.cn	2017 年 6 月 14 日
2017 年第四次临时股东大会	2017 年 8 月 9 日	www.sse.com.cn	2017 年 8 月 10 日
2017 年第五次临时股东大会	2017 年 8 月 29 日	www.sse.com.cn	2017 年 8 月 30 日
2017 年第六次临时股东大会	2017 年 10 月 26 日	www.sse.com.cn	2017 年 10 月 27 日
2017 年第七次临时股东大会	2017 年 11 月 9 日	www.sse.com.cn	2017 年 11 月 10 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### （一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
潘利群	否	31	13	18	0	0	否	6
李岩	否	31	14	17	0	0	否	6
杨文侃	否	27	12	15	0	0	否	7
阮庆革	否	31	12	19	0	0	否	5
上官清	否	31	1	30	0	0	否	0
杨叶	否	6	0	6	0	0	否	0
王洪斌	否	23	2	21	0	0	否	0

戴德明	是	31	11	20	0	0	否	5
白涛	是	31	13	18	0	0	否	5
梁积江	是	17	7	10	0	0	否	4
邱晓华	是	14	3	11	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	31
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	16
现场结合通讯方式召开会议次数	14

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，召开战略与投资委员会会议 26 次，审议通过议题 98 项；召开提名、薪酬与考核委员会会议 2 次，审议通过议题 3 项；召开审计委员会 5 次，审议通过议题 12 项。各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，重点针对公司年度年度审计及财务报告、对外投资、对外担保事项授权、董事选举等事项进行审议并发表了意见，且不存在异议事项。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司披露的《2017 年度内部控制自我评价报告》

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司披露的《2017 年度内部控制自我评价报告》

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
北京首都开发股份有限公司 2014 年公司债券	14 首开债	122377.SH	2015-06-03	2022-06-03	40.00	4.80	按年付息, 最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 首股 01	125766.SH	2015-10-27	2020-10-27	30.00	4.80	按年付息, 最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 首股 01	135052.SH	2016-01-11	2021-01-11	20.00	4.39	按年付息, 最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 首股 02	135812.SH	2016-09-05	2021-09-05	30.00	3.59	按年付息, 最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 首股 03	145042.SH	2016-10-27	2021-10-27	10.00	3.57	按年付息, 最后一期利息随本金一期兑付	上交所

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2017 年 1 月 11 日, 公司按时足额完成 16 首股 01 的 2017 年度的利息兑付。

2017 年 6 月 5 日, 公司按时足额完成 14 首开债的 2017 年度的利息兑付。

2017 年 9 月 5 日, 公司按时足额完成 16 首股 02 的 2017 年度的利息兑付。

2017 年 10 月 27 日, 公司按时足额完成 15 首股 01 和 16 首股 03 的 2017 年度的利息兑付。

除上述事项外, 本年度无其他公司债券付息兑付情况。

### 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	联系人	王艳艳、蔡林峰
	联系电话	010-6083 3551、010-6083 7491
资信评级机构	名称	中诚信
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

截至报告期末，公司发行的公司债券募集资金使用情况如下：

14 首开债在扣除相关发行费用后，主要用于调整公司债务结构以及补充公司的流动资金。截至报告期末，14 首开债的募集资金已使用完毕。

15 首股 01 在扣除相关发行费用后，主要用于偿还贷款以及补充流动资金。截至报告期末，15 首股 01 的募集资金已使用完毕。

16 首股 01 在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金。截至报告期末，16 首股 01 的募集资金已使用完毕。

16 首股 02 在扣除相关发行费用后，主要用于偿还银行贷款以及补充流动资金。截至报告期末，16 首股 02 的募集资金已使用完毕。

16 首股 03 在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金。截至报告期末，16 首股 03 的募集资金已使用完毕。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

2014 年 11 月，中诚信对公司主体长期信用状况和拟公开发行的 2014 年公司债券进行综合分析和评估，确认公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；公司拟公开发行的 2015 年不超过 40 亿元公司债券信用等级为 AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚信将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信网站（www.ccxr.com.cn）予以公告。公司亦将通过上交所网站（www.sse.com.cn）将上述跟踪评级结果及报告予以公告备查，投资者可以在上交所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

2016 年 12 月，中诚信发布《中诚信证评关于“14 首开债”级别调整的公告》，上调公司主体级别为 AAA，评级展望为稳定，上调“14 首开债”信用级别为 AAA。

2017 年 5 月，中诚信发布跟踪评级报告，维持公司 AAA 的主体信用级别以及 AAA 的 14 首开债信用级别。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内，公司的公司债券未采取增信措施。公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流。

报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司债券的本息偿付提供了有力的保障。

报告期内，14 首开债、15 首股 01、16 首股 01、16 首股 02 和 16 首股 03 按时足额完成了付息。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

公司发行的公司债券的受托管理人均为中信证券股份有限公司。

报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。

2017年4月，受托管理人中信证券股份有限公司通过上交所的网站和《证券时报》按时披露了2016年度公司债券受托管理人报告。

目前受托管理人尚未披露2017年度受托管理事务报告，预计将通过上交所的网站和中国证监会指定的报刊披露受托管理事务报告，请投资者关注。

## 八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	7,136,430,376.75	5,498,034,137.32	29.80	本期利润总额增加
流动比率	1.96	1.98	-1.01	
速动比率	0.69	0.63	9.52	本期流动负债增加
资产负债率(%)	80.59	79.91	0.85	本期债务的增长幅度大于所有者权益增加幅度
EBITDA全部债务比	0.04	0.04	0.00	
利息保障倍数	1.63	1.27	28.35	本期息税前利润增加
现金利息保障倍数	-0.21	-0.7	-70.00	本期经营活动产生的现金净流出增加
EBITDA利息保障倍数	1.69	1.27	33.07	本期息税折旧摊销前利润增加
贷款偿还率(%)	100	100%	0.00	
利息偿付率(%)	100	100%	0.00	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

报告期内，存续的其他债券和债务融资工具包括2011年、2015年和2016年分别发行的5年期的20亿元的11首开PPN001、3年期24亿元的15首开股份MTN001、3+N年期20亿元的16首开MTN001和10年期12亿元的16首开ABN001，以及2017年发行的3年期的40亿2017首开MTN003号中期票据、3年期的30亿2017首开购房尾款资产支持专项计划、2年期的8亿2017债权融资计划和3+N年30亿2017首开MTN002，其中，11首开PPN001在2016年12月到期，按时足额完成了本金和利息的兑付。2017首开MTN003号中期票据、2017首开购房尾款资产支持专项计划、2017债权融资计划、2017首开MTN002在报告期内不涉及利息兑付。

报告期内，对应按期总共还本付息3.33亿元。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司及合并范围内各下属公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，间接债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至 2017 年 12 月 31 日，公司及下属公司合计获得各银行金融机构授信总额人民币 1215.53 亿元，已使用银行授信总额为人民币 588.96 亿元，尚剩余授信额度 621.57 亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司严格执行公司债券募集说明书相关预定，履行相关承诺。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截止报告期末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产 20%，上述事项不会对公司的正常生产经营和偿债能力产生重大不利影响。除上述事项外，截至报告期末公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

致同审字（2018）第 110ZA0113 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开股份 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于首开股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26、附注五、40。

##### 1、事项描述

2017 年度首开股份房地产开发项目的收入占营业收入总额的 98.24%。首开股份在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，

确认收入的实现。由于房地产开发项目的收入对首开股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对首开股份的利润产生重大影响，因此，我们将首开股份房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

- (1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 检查公司的房产销售合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- (3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；
- (4) 对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价进行比较；
- (5) 获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；
- (6) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已向购买方办理交付手续的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## (二) 存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注五、6。

### 1、事项描述

首开股份存货按照成本与可变现净值孰低计量。首开股份管理层（以下简称 管理层）在确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对首开股份资产的重要性，2017 年度首开股份的存货占总资产的 58.86%，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

- (1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目总开发成本预算；
- (3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

(4) 选取样本，就首开股份以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性；

(5) 对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；

(6) 获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

### (三) 土地增值税的计提

相关信息披露详见财务报表附注四、附注五、24、附注五、29、附注五、41。

#### 1、事项描述

首开股份销售开发的房地产项目需要就土地增值额按照超率累进税率缴纳土地增值税。在每个资产负债表日，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，主要考虑的要素包括相关税务法律、法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等，实际应付税金可能与首开股份预估的金额存在差异。由于土地增值税的计提对首开股份的重要性，且管理层需要作出重大估计和判断，因此，我们将首开股份土地增值税的计提作为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们对土地增值税的计提实施的审计程序主要包括：

(1) 评价管理层与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

(3) 检查首开股份土地增值税汇算清缴报告及缴款书，与管理层已计提的土地增值税金额进行比较；

(4) 重新计算土地增值税，并与管理层已计提的土地增值税金额进行比较。

### 四、其他信息

首开股份管理层对其他信息负责。其他信息包括首开股份 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

首开股份管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估首开股份的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算首开股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督首开股份的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对首开股份的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致首开股份不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就首开股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 郭丽娟  
(项目合伙人)

中国注册会计师 孙鸥

中国·北京

二〇一八年 四 月 十二 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位: 北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		20,739,525,643.33	26,857,391,290.90
结算备付金		--	--
拆出资金		--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		--	--
衍生金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款		408,839,387.77	223,704,731.26
预付款项		5,271,615,482.43	2,701,183,884.50
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		937,083,225.04	531,207,228.79
其他应收款		45,676,313,729.18	21,165,536,687.13
买入返售金融资产		--	--
存货		141,532,441,218.25	114,496,849,869.05
持有待售资产		--	--
一年内到期的非流动资产		--	3,159,083.87
其他流动资产		3,261,047,597.37	2,481,135,595.57
流动资产合计		217,826,866,283.37	168,460,168,371.07
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款		--	--
可供出售金融资产		677,344,602.92	1,249,430,363.44
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资		14,776,230,215.51	6,120,471,016.87
投资性房地产		1,867,468,649.49	1,860,020,562.10
固定资产		819,144,710.47	851,733,628.33
在建工程		2,042,697.29	4,369,472.58
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		78,799,363.35	81,575,742.56
开发支出		--	--
商誉		9,741,105.75	9,741,105.75
长期待摊费用		70,375,445.51	82,341,410.46
递延所得税资产		4,174,925,254.05	2,681,906,258.04
其他非流动资产		160,448,292.37	15,626,863.68

非流动资产合计		22,636,520,336.71	12,957,216,423.81
资产总计		240,463,386,620.08	181,417,384,794.88
<b>流动负债:</b>			
短期借款		962,939,000.00	2,550,000,000.00
向中央银行借款		--	--
吸收存款及同业存放		--	--
拆入资金		--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		--	--
衍生金融负债		--	--
应付票据		179,998,612.00	3,000,000.00
应付账款		5,788,260,342.33	5,307,876,264.73
预收款项		51,594,471,878.53	41,244,082,724.14
卖出回购金融资产款		--	--
应付手续费及佣金		--	--
应付职工薪酬		299,075,874.82	232,843,350.86
应交税费		3,505,273,757.96	1,673,589,640.64
应付利息		523,851,080.08	347,354,177.35
应付股利		23,663,702.14	15,383,702.14
其他应付款		21,107,232,397.22	11,548,099,336.73
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		--	--
持有待售负债		--	--
一年内到期的非流动负债		19,251,972,494.00	16,400,800,000.00
其他流动负债		8,136,138,436.46	5,858,919,491.96
流动负债合计		111,372,877,575.54	85,181,948,688.55
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		60,652,511,422.48	43,230,030,000.00
应付债券		21,727,703,851.51	16,495,247,147.62
其中: 优先股		--	--
永续债		--	--
长期应付款		--	--
长期应付职工薪酬		1,789,557.72	2,939,953.80
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延收益		--	33,633.68
递延所得税负债		32,626,254.44	59,466,172.88
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		82,414,631,086.15	59,787,716,907.98
负债合计		193,787,508,661.69	144,969,665,596.53
<b>所有者权益</b>			
股本		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		7,985,000,000.00	7,000,000,000.00
其中: 优先股		--	--
永续债		7,985,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积		7,663,127,977.54	7,663,127,977.54

减：库存股		--	--
其他综合收益		-852,593.64	91,563,807.87
专项储备		--	--
盈余公积		1,921,493,139.03	1,729,545,322.22
一般风险准备		--	--
未分配利润		9,605,515,185.22	8,692,689,104.73
归属于母公司所有者权益合计		29,753,848,950.15	27,756,491,454.36
少数股东权益		16,922,029,008.24	8,691,227,743.99
所有者权益合计		46,675,877,958.39	36,447,719,198.35
负债和所有者权益总计		240,463,386,620.08	181,417,384,794.88

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

## 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,125,005,151.30	12,954,208,357.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		--	--
衍生金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款		9,262,578.76	4,185,543.71
预付款项		5,247,871,148.03	2,688,885,829.46
应收利息		--	--
应收股利		535,285,599.78	129,409,603.53
其他应收款		60,756,069,353.46	40,743,996,251.93
存货		8,811,471,556.97	11,809,532,438.87
持有待售资产		--	--
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		810,416,460.24	256,917,543.47
流动资产合计		81,295,381,848.54	68,587,135,568.07
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,500,000.00	620,233,333.34
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资		29,770,631,718.99	19,659,668,732.06
投资性房地产		79,942,790.28	82,388,115.04
固定资产		6,422,320.20	6,275,589.26
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		4,580,910.66	5,613,332.12

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		42,569,223.06	15,119,429.42
非流动资产合计		29,905,646,963.19	20,389,298,531.24
资产总计		111,201,028,811.73	88,976,434,099.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款		--	1,250,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		--	--
衍生金融负债		--	--
应付票据		114,518,612.00	--
应付账款		1,108,981,547.98	1,348,466,634.89
预收款项		1,911,120,608.44	4,094,491,125.47
应付职工薪酬		52,656,441.49	47,897,099.78
应交税费		31,671,814.39	66,236,142.85
应付利息		501,138,871.67	331,400,233.00
应付股利		4,763,769.05	4,763,769.05
其他应付款		23,692,670,904.65	14,694,966,142.46
持有待售负债		--	--
一年内到期的非流动负债		11,562,901,494.00	12,878,100,000.00
其他流动负债		617,341,524.34	182,047,345.94
流动负债合计		39,597,765,588.01	34,898,368,493.44
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		21,060,000,000.00	10,295,000,000.00
应付债券		21,727,703,851.51	16,495,247,147.62
其中：优先股		--	--
永续债		--	--
长期应付款		--	--
长期应付职工薪酬		--	--
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延收益		--	--
递延所得税负债		--	29,683,333.34
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		42,787,703,851.51	26,819,930,480.96
负债合计		82,385,469,439.52	61,718,298,974.40
<b>所有者权益：</b>			
股本		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		7,985,000,000.00	7,000,000,000.00
其中：优先股		--	--
永续债		7,985,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积		9,756,232,381.46	9,756,232,381.46
减：库存股		--	--
其他综合收益		--	89,050,000.00
专项储备		--	--
盈余公积		1,385,592,329.80	1,193,644,512.99

未分配利润		7,109,169,418.95	6,639,642,988.46
所有者权益合计		28,815,559,372.21	27,258,135,124.91
负债和所有者权益总计		111,201,028,811.73	88,976,434,099.31

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

## 合并利润表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		36,677,641,850.74	29,883,264,629.79
其中：营业收入		36,677,641,850.74	29,883,264,629.79
利息收入		--	--
已赚保费		--	--
手续费及佣金收入		--	--
二、营业总成本		32,417,043,756.51	26,638,915,270.38
其中：营业成本		24,676,524,419.18	19,752,264,886.89
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		--	--
税金及附加		4,305,194,692.48	3,694,816,376.65
销售费用		1,093,621,852.49	891,271,531.42
管理费用		788,753,511.77	747,371,067.24
财务费用		1,651,636,312.73	1,373,239,515.03
资产减值损失		-98,687,032.14	179,951,893.15
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）		1,050,090,774.71	704,342,312.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		87,454,338.51	631,724,806.30
资产处置收益（损失以“－”号填列）		523,912.12	-4,560.90
汇兑收益（损失以“－”号填列）		--	--
其他收益		4,599,463.87	--
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		5,315,812,244.93	3,948,687,111.25
加：营业外收入		17,823,195.09	50,761,460.43
减：营业外支出		61,332,960.87	15,865,788.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,272,302,479.15	3,983,582,782.69
减：所得税费用		1,658,796,727.97	1,404,551,083.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,613,505,751.18	2,579,031,698.78
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		3,613,505,751.18	2,579,031,698.78
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		--	--
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益		1,250,727,933.07	677,614,729.33
2.归属于母公司股东的净利润		2,362,777,818.11	1,901,416,969.45

六、其他综合收益的税后净额		-92,416,401.51	10,881,237.24
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-92,416,401.51	10,881,237.24
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		--	--
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		--	--
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-92,416,401.51	10,881,237.24
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-89,050,000.00	8,367,429.37
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		--	--
4.现金流量套期损益的有效部分		--	--
5.外币财务报表折算差额		-3,366,401.51	2,513,807.87
6.其他		--	--
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		--	--
七、综合收益总额		3,521,089,349.67	2,589,912,936.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,270,361,416.60	1,912,298,206.69
归属于少数股东的综合收益总额		1,250,727,933.07	677,614,729.33
八、每股收益：		--	--
(一)基本每股收益(元/股)		0.7307	0.5793
(二)稀释每股收益(元/股)		--	--

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

**母公司利润表**  
2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		5,035,522,037.64	3,469,096,742.21
减：营业成本		3,931,083,016.77	2,726,705,577.49
税金及附加		429,968,034.10	316,892,519.40
销售费用		84,622,298.19	80,657,404.59
管理费用		137,807,454.74	122,311,027.33
财务费用		1,022,165,816.21	924,166,694.82
资产减值损失		-591,067.31	-405,070.53
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）		2,488,464,401.44	3,132,301,841.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-43,814,976.03	350,501,841.99
资产处置收益（损失以“－”号填列）		126,683.75	--
其他收益		452,830.19	--
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,919,510,400.32	2,431,070,431.10
加：营业外收入		262,590.19	3,080,428.71
减：营业外支出		294,822.40	68,910.81
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,919,478,168.11	2,434,081,949.00
减：所得税费用		--	--
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,919,478,168.11	2,434,081,949.00

(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,919,478,168.11	2,434,081,949.00
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		--	--
五、其他综合收益的税后净额		-89,050,000.00	56,250,000.00
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		--	--
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		--	--
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-89,050,000.00	56,250,000.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-89,050,000.00	56,250,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		--	--
4.现金流量套期损益的有效部分		--	--
5.外币财务报表折算差额		--	--
6.其他		--	--
六、综合收益总额		1,830,428,168.11	2,490,331,949.00
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		--	--
(二)稀释每股收益(元/股)		--	--

法定代表人:潘利群

主管会计工作负责人:邢宝华

会计机构负责人:容宇

### 合并现金流量表

2017年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		49,179,525,658.98	48,796,385,798.40
客户存款和同业存放款项净增加额		--	--
向中央银行借款净增加额		--	--
向其他金融机构拆入资金净增加额		--	--
收到原保险合同保费取得的现金		--	--
收到再保险业务现金净额		--	--
保户储金及投资款净增加额		--	--
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		--	--
收取利息、手续费及佣金的现金		--	--
拆入资金净增加额		--	--
回购业务资金净增加额		--	--
收到的税费返还		79,669,591.41	96,143,927.48
收到其他与经营活动有关的现金		36,002,439,132.56	28,540,489,170.86
经营活动现金流入小计		85,261,634,382.95	77,433,018,896.74
购买商品、接受劳务支付的现金		43,201,556,675.46	29,493,594,717.44
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		921,450,166.19	749,039,464.51
支付的各项税费		5,585,105,945.46	6,325,532,231.45
支付其他与经营活动有关的现金		56,006,761,085.34	49,374,679,896.48
经营活动现金流出小计		105,714,873,872.45	85,942,846,309.88
经营活动产生的现金流量净额		-20,453,239,489.50	-8,509,827,413.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,352,427.18	224,448,463.46
取得投资收益收到的现金		246,526,580.88	94,181,774.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,875,987.52	138,798.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,163,011,629.22	--
收到其他与投资活动有关的现金		440,793,478.06	6,355,679.93
投资活动现金流入小计		1,865,560,102.86	325,124,716.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,204,875.07	54,872,179.69
投资支付的现金		8,727,893,135.48	711,000,000.00
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		--	--
支付其他与投资活动有关的现金		27,900,000.00	--
投资活动现金流出小计		8,849,998,010.55	765,872,179.69
投资活动产生的现金流量净额		-6,984,437,907.69	-440,747,462.79
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,478,600,000.00	10,614,999,992.79
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,478,600,000.00	1,665,000,000.00
取得借款收到的现金		43,802,682,342.48	38,337,930,000.00
发行债券收到的现金		7,707,840,000.00	7,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		--	324,120,000.00
筹资活动现金流入小计		58,989,122,342.48	56,477,049,992.79
偿还债务支付的现金		29,754,890,920.00	30,091,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,859,930,059.96	5,624,785,281.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		104,630,000.00	442,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,114,430,580.82	4,192,566,346.25
筹资活动现金流出小计		37,729,251,560.78	39,909,301,627.96
筹资活动产生的现金流量净额		21,259,870,781.70	16,567,748,364.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-3,470,843.90	2,627,441.84
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-6,181,277,459.39	7,619,800,930.74
加：期初现金及现金等价物余额		26,757,738,700.20	19,137,937,769.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		20,576,461,240.81	26,757,738,700.20

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

## 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		2,998,315,601.85	5,167,068,456.52
收到的税费返还		26,950,634.51	47,410,933.72
收到其他与经营活动有关的现金		80,855,328,136.71	66,985,870,924.77
经营活动现金流入小计		83,880,594,373.07	72,200,350,315.01
购买商品、接受劳务支付的现金		12,969,630,361.38	4,615,017,611.09
支付给职工以及为职工支付的现金		160,403,639.20	152,544,158.44
支付的各项税费		355,745,052.16	392,543,779.83
支付其他与经营活动有关的现金		80,780,092,408.77	56,890,956,128.15
经营活动现金流出小计		94,265,871,461.51	62,051,061,677.51
经营活动产生的现金流量净额		-10,385,277,088.44	10,149,288,637.50
<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		176,397,673.79	376,888,773.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		151,391.92	10.00
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		176,549,065.71	376,888,783.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,270,567.46	1,216,324.90
投资支付的现金		7,618,993,885.48	1,000,440,639.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付其他与投资活动有关的现金		749,039,000.00	--
投资活动现金流出小计		8,369,303,452.94	1,001,656,964.09
投资活动产生的现金流量净额		-8,192,754,387.23	-624,768,180.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	8,949,999,992.79
取得借款收到的现金		20,200,600,000.00	3,770,000,000.00
发行债券收到的现金		7,707,840,000.00	7,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流入小计		30,908,440,000.00	19,919,999,992.79
偿还债务支付的现金		14,477,600,000.00	18,563,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,570,726,349.31	3,910,419,368.67
支付其他与筹资活动有关的现金		2,111,285,380.82	4,187,861,346.25
筹资活动现金流出小计		20,159,611,730.13	26,662,130,714.92
筹资活动产生的现金流量净额		10,748,828,269.87	-6,742,130,722.13
<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>		-7,829,203,205.80	2,782,389,734.69
加: 期初现金及现金等价物余额		12,954,208,357.10	10,171,818,622.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,125,005,151.30	12,954,208,357.10

法定代表人: 潘利群

主管会计工作负责人: 邢宝华

会计机构负责人: 容宇

合并所有者权益变动表  
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	2,579,565,242.00	--	7,000,000,000.00	--	7,663,127,977.54	--	91,563,807.87	--	1,729,545,322.22	--	8,692,689,104.73	8,691,227,743.99	36,447,719,198.35
加: 会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
同一控制下企业合并	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	--	7,000,000,000.00	--	7,663,127,977.54	--	91,563,807.87	--	1,729,545,322.22	--	8,692,689,104.73	8,691,227,743.99	36,447,719,198.35
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	--	--	985,000,000.00	--	--	--	-92,416,401.51	--	191,947,816.81	--	912,826,080.49	8,230,801,264.25	10,228,158,760.04
(一)综合收益总额	--	--	--	--	--	--	-92,416,401.51	--	--	--	2,362,777,818.11	1,250,727,933.07	3,521,089,349.67
(二)所有者投入和减少资本	--	--	985,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	7,292,692,708.65	8,277,692,708.65
1. 股东投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7,193,100,000.00	7,193,100,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	--	--	985,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	985,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	99,592,708.65	99,592,708.65
(三)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	191,947,816.81	--	-1,449,951,737.62	-312,619,377.47	-1,570,623,298.28
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	191,947,816.81	--	-191,947,816.81	--	--
2. 提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-902,847,834.70	-312,619,377.47	-1,215,467,212.17
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-355,156,086.11	--	-355,156,086.11

(四)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	--	7,985,000,000.00	--	7,663,127,977.54	--	-852,593.64	--	1,921,493,139.03	--	9,605,515,185.22	16,922,029,008.24	46,675,877,958.39	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	2,242,012,500.00	--	6,000,000,000.00	--	4,052,069,686.31	--	80,682,570.63	--	1,486,137,127.32	--	8,184,368,612.91	2,260,014,385.97	24,305,284,883.14
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
同一控制下企业合并	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年期初余额	2,242,012,500.00	--	6,000,000,000.00	--	4,052,069,686.31	--	80,682,570.63	--	1,486,137,127.32	--	8,184,368,612.91	2,260,014,385.97	24,305,284,883.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	337,552,742.00	--	1,000,000,000.00	--	3,611,058,291.23	--	10,881,237.24	--	243,408,194.90	--	508,320,491.82	6,431,213,358.02	12,142,434,315.21
(一)综合收益总额	--	--	--	--	--	--	10,881,237.24	--	--	--	1,901,416,969.45	677,614,729.33	2,589,912,936.02
(二)所有者投入和减少资本	337,552,742.00	--	1,000,000,000.00	--	3,611,058,291.23	--	--	--	--	--	--	6,303,158,628.69	11,251,769,661.92
1. 股东投入的普通股	337,552,742.00	--	--	--	3,610,447,250.79	--	--	--	--	--	--	6,000,000,000.00	9,947,999,992.79

2. 其他权益工具持有者投入资本	--	--	1,000,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	611,040.44	--	--	--	--	--	--	303,158,628.69	303,769,669.13
(三) 利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	243,408,194.90	--	-1,393,096,477.63	-549,560,000.00	-1,699,248,282.73
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	243,408,194.90	--	-243,408,194.90	--	--
2. 提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-644,891,310.50	-549,560,000.00	-1,194,451,310.50
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-504,796,972.23	--	-504,796,972.23
(四) 所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五) 专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六) 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	--	7,000,000,000.00	--	7,663,127,977.54	--	91,563,807.87	--	1,729,545,322.22	--	8,692,689,104.73	8,691,227,743.99	36,447,719,198.35

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

**母公司所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,579,565,242.00	--	7,000,000,000.00	--	9,756,232,381.46	--	89,050,000.00	--	1,193,644,512.99	6,639,642,988.46	27,258,135,124.91
加:会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	--	7,000,000,000.00	--	9,756,232,381.46	--	89,050,000.00	--	1,193,644,512.99	6,639,642,988.46	27,258,135,124.91
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	--	--	985,000,000.00	--	--	--	-89,050,000.00	--	191,947,816.81	469,526,430.49	1,557,424,247.30
(一)综合收益总额	--	--	--	--	--	--	-89,050,000.00	--	--	1,919,478,168.11	1,830,428,168.11
(二)所有者投入和减少资本	--	--	985,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	985,000,000.00
1.股东投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.其他权益工具持有者投入资本	--	--	985,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	985,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(三)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	191,947,816.81	-1,449,951,737.62	-1,258,003,920.81
1.提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	191,947,816.81	-191,947,816.81	--
2.对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-902,847,834.70	-902,847,834.70
3.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-355,156,086.11	-355,156,086.11
(四)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	--	7,985,000,000.00	--	9,756,232,381.46	--	--	--	1,385,592,329.80	7,109,169,418.95	28,815,559,372.21

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,242,012,500.00	--	6,000,000,000.00	--	6,145,785,130.67	--	32,800,000.00	--	950,236,318.09	5,598,657,517.09	20,969,491,465.85
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年期初余额	2,242,012,500.00	--	6,000,000,000.00	--	6,145,785,130.67	--	32,800,000.00	--	950,236,318.09	5,598,657,517.09	20,969,491,465.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	337,552,742.00	--	1,000,000,000.00	--	3,610,447,250.79	--	56,250,000.00	--	243,408,194.90	1,040,985,471.37	6,288,643,659.06
（一）综合收益总额	--	--	--	--	--	--	56,250,000.00	--	--	2,434,081,949.00	2,490,331,949.00
（二）所有者投入和减少资本	337,552,742.00	--	1,000,000,000.00	--	3,610,447,250.79	--	--	--	--	--	4,947,999,992.79
1. 股东投入的普通股	337,552,742.00	--	--	--	3,610,447,250.79	--	--	--	--	--	3,947,999,992.79
2. 其他权益工具持有者投入资本	--	--	1,000,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	1,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
（三）利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	243,408,194.90	-1,393,096,477.63	-1,149,688,282.73
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	243,408,194.90	-243,408,194.90	--
2. 对所有者（或股东）的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-644,891,310.50	-644,891,310.50
3. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-504,796,972.23	-504,796,972.23
（四）所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本（或股本）	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本（或股本）	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
（五）专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
（六）其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	--	7,000,000,000.00	--	9,756,232,381.46	--	89,050,000.00	--	1,193,644,512.99	6,639,642,988.46	27,258,135,124.91

法定代表人：潘利群

主管会计工作负责人：邢宝华

会计机构负责人：容宇

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

根据公司 2008 年第三次临时股东大会决议，并经过 2009 年 5 月 31 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可〔2009〕450 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票 33,995 万股，发行后的股本总额为 114,975 万股，变更后的注册资本为人民币 114,975 万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司京都天华验字（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。

根据公司 2015 年第五次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会下发的证监许可〔2015〕3028 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票不超过 33,756 万股，发行后的股本总额为 257,956.52 万股，变更后的注册资本为人民币 257,956.52 万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 6 月 22 日出具致同验字（2016）第 110ZC0382 号验资报告予以验证，并于 2017 年 2 月 20 日办理营业执照变更手续。

公司企业法人营业执照注册号：110000005020731。

2016 年 3 月 10 日本公司变更统一社会信用代码：91110000101309074C。

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：潘利群。

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发及持有物业经营。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第六十次会议于2018年4月12日批准。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度合并财务报表范围包括本公司及65家二级子公司、25家三级子公司、5家四级子公司，其中本年度增加15家二级子公司，3家三级子公司，2家四级子公司，因转让股权减少1家三级子公司，具体情况详见附注八、合并范围的变更和附注九、在其他主体中的权益。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策参见附注五、28。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司的营业周期为12个月。

### 4. 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策

不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

和往来余额予以抵销。

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

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

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 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有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

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

### (5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直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的，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。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，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；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

① 属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

② 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

计处理：

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

#### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

### 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

#### (1) 外币业务

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。

#### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

### 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## (2) 金融资产分类和计量

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

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 持有至到期投资

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

### 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注五、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### 可供出售金融资产

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

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

## (3) 金融负债分类和计量

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

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

### 其他金融负债

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

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

#### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、34。

#### (5) 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，单独进行减值测试或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，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并

须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### (6) 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。

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 4,000.00 万元（含 4,000.00 万元）以上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。 单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
<b>确定组合的依据</b>	<b>按组合计提坏账准备的计提方法</b>
账龄状态（账龄组合）	账龄分析法
信用风险（关联方组合）	不计提坏账准备
款项性质（押金、保证金、备用金组合）	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0	0
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
关联方组合	0	0

押金、保证金、备用金组合	0	0
--------------	---	---

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	将单项金额不重大的债务人发生资金困难的应收款项或已知可收回性存在不确定性的应收款项以及单项金额不重大的其他应收款进行单项测试计提坏账准备
坏账准备的计提方法	根据历史经验个别认定法

**12. 存货**

√适用 □不适用

**(1) 存货的分类**

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品和库存商品等。

**(2) 发出存货的计价方法**

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。

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

**(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

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

**(4) 存货的盘存制度**

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

**(5) 低值易耗品的摊销方法**

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

**13. 持有待售资产**

√适用 □不适用

**(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量**

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损

失金额,先抵减处置组中高誉的账面价值,再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销;持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资,对于划分为持有待售的部分停止权益法核算,保留的部分(未被划分为持有待售类别)则继续采用权益法核算;当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时,停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别,但后来不再满足持有待售类别划分条件的,本公司停止将其划分为持有待售类别,并按照下列两项金额中较低者计量:

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值,按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额;

②可收回金额。

(2) 终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分:

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”,将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组,其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组,自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营,在当期财务报表中,原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的,在当期财务报表中,原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 14. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件;对联营企业和合营企业的投资,采用权益法核算。

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

损益。

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

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

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

**(4) 持有待售的权益性投资**

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、13。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

**(5) 减值测试方法及减值准备计提方法**

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、13。

**15. 投资性房地产****(1). 如果采用成本计量模式的：****折旧或摊销方法**

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

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五、22。

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

**16. 固定资产****(1). 确认条件**

适用 不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

**(2). 折旧方法**

适用 不适用

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

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

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

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、22。

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。

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。

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用 □不适用

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。

**17. 在建工程**

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、22。

**18. 借款费用**

√适用 □不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则**

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

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

**(2) 借款费用资本化期间**

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

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

**(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法**

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当

期损益。

### 19. 生物资产

适用 不适用

### 20. 油气资产

适用 不适用

### 21. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	40-70 年	直线法	--
软件	10 年	直线法	--

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注五、22。

#### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

### 22. 长期资产减值

适用 不适用

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：

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。

### 23. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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。

### 24. 职工薪酬

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

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

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司无设定受益计划。

#### (3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存

计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 25. 预计负债

适用 不适用

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。

## 26. 股份支付

适用 不适用

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### (1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

### (2) 永续债的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 28. 收入

适用 不适用

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日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：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的

成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### 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。

#### (2) 收入确认的具体方法

本公司房地产开发业务收入确认的具体方法如下：

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件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。

## 29. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

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

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失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。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

### 31. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司作为承租人，融资租赁中，在租赁期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。

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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：

#### 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### 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。

#### 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。		报告期内，本公司不存在终止经营事项。
根据《企业会计准则第 16 号-政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。		本期 其他收益增加 4,599,463.87 元 营业外收入减少 4,599,463.87 元
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。		本期 资产处置收益增加 523,912.12 元 营业外收入减少 523,912.12 元 上期 资产处置收益减少 4,560.90 元 营业外支出减少 4,560.90 元

#### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

### 34. 其他

适用 不适用

#### 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场

进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

### 资产证券化业务

本公司将拥有的基础物业租赁合同对各承租人享有的全部债权及依据购房合同对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及其附属担保权益资产证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本公司已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；

②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；

③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5、6、11、17
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
企业所得税	应纳税所得额	16.5、25
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率 30-60

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
和信国际	16.5

说明：本公司子公司和信国际经营地点在香港，适用的所得税税率为 16.5%。

## 2. 税收优惠

□适用 √不适用

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,520,022.68	1,411,062.50
银行存款	20,738,005,299.59	26,855,948,075.37
其他货币资金	321.06	32,153.03
合计	20,739,525,643.33	26,857,391,290.90
其中：存放在境外的款项总额	48,016,752.00	51,399,190.11

### 其他说明

本公司期末受限资金包括按揭贷款保证金、履约保证金、项目资本金等 163,064,402.52 元。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

### 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

### 其他说明

□适用 √不适用

## 5、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	506,242,190.76	99.17	97,402,802.99	19.24	408,839,387.77	292,921,998.63	98.57	69,217,267.37	23.63	223,704,731.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,258,458.14	0.83	4,258,458.14	100	--	4,258,458.14	1.43	4,258,458.14	100	--
合计	510,500,648.90	/	101,661,261.13	/	408,839,387.77	297,180,456.77	/	73,475,725.51	/	223,704,731.26

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内小计	294,826,054.88		
1至2年	11,019,392.61	1,101,939.27	10
2至3年	19,487,539.54	5,846,261.86	30
3年以上	180,909,203.73	90,454,601.86	50
合计	506,242,190.76	97,402,802.99	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 32,850,540.69 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,665,005.07 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备
	期末余额		期末余额
北京市保障性住房建设投资中心	169,945,430.69	33.29	40,196,157.00
北京裕泽房地产开发有限责任公司	50,000,000.00	9.79	25,000,000.00
北京市土地整理储备中心昌平区分中心	27,604,400.00	5.41	13,802,200.00
北京市土地整理储备中心海淀区中心	15,000,000.00	2.94	7,500,000.00
贵州龙缘置业有限公司	10,657,000.00	2.09	--
合计	273,206,830.69	53.52	86,498,357.00

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**6、预付款项**

**(1). 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,270,334,229.88	99.98	2,699,526,614.50	99.93
1 至 2 年	479,252.55	0.01	955,260.00	0.04
2 至 3 年	190,000.00	0.00	240,010.00	0.01
3 年以上	612,000.00	0.01	462,000.00	0.02
合计	5,271,615,482.43	100.00	2,701,183,884.50	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
北京市国土资源局	2,320,929,358.00	44.03
北京市国土资源局经济技术开发区分局	1,662,600,000.00	31.54
北京市土地整理储备中心	780,700,000.00	14.81
北京市土地整理储备中心北京经济技术开发区分中心	476,000,000.00	9.03
葫芦岛打渔山泵业产业园区财政局	6,000,000.00	0.11
合计	5,246,229,358.00	99.52

其他说明

□适用 √不适用

## 7、 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 8、 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资	430,098,428.79	430,098,428.79
首城置业	100,000,000.00	100,000,000.00
方庄物业	1,108,800.00	1,108,800.00
天津海景	400,000,000.00	--
首开丝路	5,875,996.25	--
合计	937,083,225.04	531,207,228.79

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资	430,098,428.79	3年以上	尚未支付	否
首城置业	100,000,000.00	2-3年	尚未支付	否
合计	530,098,428.79	/	/	/

其他说明:

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	14,442,883,547.78	31.51	57,825,299.19	0.4	14,385,058,248.59	16,421,811,787.17	77.05	57,825,299.19	0.35	16,363,986,487.98
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,358,591,951.02	68.42	67,336,470.43	0.21	31,291,255,480.59	4,859,738,204.77	22.81	58,188,005.62	1.2	4,801,550,199.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	30,455,109.42	0.07	30,455,109.42	100	--	30,455,109.42	0.14	30,455,109.42	100	--
合计	45,831,930,608.22	/	155,616,879.04	/	45,676,313,729.18	21,312,005,101.36	/	146,468,414.23	/	21,165,536,687.13

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都佳逸	2,519,865,439.53	--	--	无减值迹象
龙湖中佰	1,538,560,000.00	--	--	无减值迹象
广州铭岳城	1,419,488,600.00	--	--	无减值迹象
保利营房地产	1,204,940,000.00	--	--	无减值迹象
深圳联新	1,204,939,999.99	--	--	无减值迹象
苏州龙吟	1,120,447,085.41	--	--	无减值迹象
北京兴茂	833,000,000.00	--	--	无减值迹象
中庚实业	716,428,335.19	--	--	无减值迹象
广州锦梁	600,000,000.00	--	--	无减值迹象
保利(福建)房地产	556,774,946.27	--	--	无减值迹象
保利(北京)房地产	490,000,000.00	--	--	无减值迹象
广州茂梁	400,000,000.00	--	--	无减值迹象
千方集团	378,018,672.80	--	--	无减值迹象
广州越茂	343,000,000.00	--	--	无减值迹象
国门金桥	250,000,000.00	--	--	无减值迹象
北京住总集团有限责任公司	201,928,728.99	--	--	无减值迹象
融侨集团	176,400,000.00	--	--	无减值迹象
万科企业	106,162,251.49	--	--	无减值迹象
北京保利兴房地产开发有限公司	99,864,188.92	--	--	无减值迹象
北京建工	90,000,000.00	--	--	无减值迹象
厦门宸轶	86,240,000.00	--	--	无减值迹象
京澳公司	57,825,299.19	57,825,299.19	100	破产债权
美都能源	49,000,000.00	--	--	无减值迹象
合计	14,442,883,547.78	57,825,299.19	/	/

说明：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款主要是项目公司与参股股东的往来款，不存在减值迹象。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内小计	7,737,357,196.86	--	--
1 至 2 年	32,325,952.59	3,232,595.25	10
2 至 3 年	19,627,028.66	5,888,108.60	30
3 年以上	116,431,533.11	58,215,766.58	50
合计	7,905,741,711.22	67,336,470.43	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 10,648,410.19 元; 本期收回或转回坏账准备金额 1,499,495.38 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

## (4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	44,481,459,244.79	19,787,337,083.01
代收代付款	177,543,152.51	198,202,896.76
押金、保证金、备用金	1,147,912,598.58	1,297,251,012.37
股权收购款	17,217,434.00	17,217,434.00
应收业务款	1,844,100.00	9,333,425.82
其他	5,954,078.34	2,663,249.40
合计	45,831,930,608.22	21,312,005,101.36

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
成都隆中策	往来款	2,685,966,000.00	1 年以内	5.86	--
成都佳逊	往来款	2,519,865,439.53	1 年以内	5.5	--
苏州茂泰	往来款	1,796,358,177.73	1 年以内	3.92	--
北京城志	往来款	1,695,870,986.06	1 年以内	3.7	--
龙湖中佰	往来款	1,538,560,000.00	1 年以内	3.36	--
合计	/	10,236,620,603.32	/	22.34	--

## (6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	675,369.07	--	675,369.07	691,057.50	--	691,057.50
库存商品	2,036,731.32	--	2,036,731.32	1,789,028.73	--	1,789,028.73
低值易耗品	26,812.96	--	26,812.96	255,193.78	--	255,193.78
开发成本	122,793,621,957.52	237,263,932.49	122,556,358,025.03	100,974,573,092.67	377,095,270.14	100,597,477,822.53
开发产品	19,239,792,328.90	266,448,049.03	18,973,344,279.87	14,394,940,780.68	498,304,014.17	13,896,636,766.51
合计	142,036,153,199.77	503,711,981.52	141,532,441,218.25	115,372,249,153.36	875,399,284.31	114,496,849,869.05

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品-大连首开铂郡	148,017,600.72	4,868,501.34	--	152,886,102.06	--	--
开发产品-葫芦岛国风海岸	113,774,081.46	61,009,569.39	--	46,439,229.51	--	128,344,421.34
开发产品-沈阳国风润城	79,796,164.86	--	--	14,873,147.41	--	64,923,017.45
开发产品-扬州水韵西堤	62,399,392.02	--	--	41,700,414.20	--	20,698,977.82
开发产品-贵阳紫郡	30,976,594.68	--	--	13,371,793.12	--	17,604,801.56
开发产品-扬州中央都会	20,773,145.22	--	--	20,773,145.22	--	--
开发产品-苏州国风华府	3,793,365.09	--	--	175,618.80	--	3,617,746.29
开发产品-望京 A4 区	21,930,639.90	--	--	--	--	21,930,639.90
开发产品-海门紫郡	11,586,257.34	--	--	3,003,486.20	--	8,582,771.14
开发产品-绵阳仙海龙湾	5,256,772.88	--	--	4,511,099.35	--	745,673.53
开发成本-大连东港 H10	210,669,800.00	--	--	--	--	210,669,800.00
开发成本-贵阳龙洞堡地块	73,953,266.92	--	--	73,953,266.92	--	--

开发成本-葫芦岛国风海岸	61,009,569.39	-61,009,569.39	--	--	--	--
开发成本-沈阳国风润城	22,093,419.49	--	--	--	--	22,093,419.49
开发成本-大连首开铂郡	4,868,501.34	-4,868,501.34	--	--	--	--
开发成本-绵阳仙海湖	4,500,713.00	--	--	--	--	4,500,713.00
合计	875,399,284.31	--	--	371,687,302.79	--	503,711,981.52

(续)

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	价格上涨或实现销售
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入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确定	--

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用 □不适用

存货中当期借款费用资本化金额为 2,563,660,998.79 元。

## 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数(元)	期初数(元)	期末跌价准备(元)
花乡白盆窑项目	2015	2018	135	11,101,420,673.43	10,332,787,056.92	--
武汉东湖金茂府	2017	2022	129.63	8,099,760,640.03	3,717,383,426.88	--
上海央玺	2016	2019	98.58	7,799,631,652.30	--	--
杭州首开金茂府	2016	2019	97	7,270,007,133.56	3,305,242,390.67	--
旧宫镇 DX07-0201-0010、0011、0012	2018	2021	101.8	7,190,631,550.28	--	--
典尚家园	2016	2020	115.94	6,487,658,705.08	7,507,922,288.17	--
四季怡园	2015	2018	53	4,516,143,746.26	4,185,672,767.23	--
锦都家园	2015	2018	38.94	3,772,103,446.16	3,535,078,011.91	--
广州白云天奕	2017	2019	43.72	3,519,464,485.30	--	--
福州中寰花园	2017	2019	51	3,417,965,294.69	3,341,706,354.79	--
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	2013	2019	113	3,117,705,216.37	2,102,688,062.90	--
厦门领翔上郡	2013	2018	64.93	2,794,782,394.92	3,856,055,321.13	--
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2017	2019	132.75	2,790,751,824.27	--	--

福州首融锦江花园	2016	2019	32	2,700,836,860.51	2,493,856,855.78	--
东小口 R22 号项目	--	--	--	2,354,249,322.86	2,313,034,083.27	--
广州天宸原著二期	2015	2018	23.84	2,230,295,369.33	1,809,288,628.15	--
厦门 TP05 地块	--	--	--	2,190,000,000.00	--	--
成都花照紫宸	2016	2020	62.7	2,162,258,876.26	2,443,623,482.00	--
福州紫樾花园	2016	2019	36	2,106,693,573.12	1,391,017,299.84	--
贵阳龙洞堡地块	2011	2019	83.22	2,058,836,582.77	2,347,167,885.61	--
福州香开连天	2015	2020	28.1062	1,960,979,541.87	1,774,505,806.15	--
海棠苑	2015	2019	33.26	1,881,498,900.80	--	--
缙香郡	2013	2018	35.35	1,878,045,430.55	1,574,006,570.12	--
熙悦安郡	2015	2019	31.08	1,845,863,278.42	1,530,919,885.75	--
太原国风樾樾	2010	2018	71.88	1,807,026,552.02	1,419,954,207.61	--
大连东港 H10 项目	2018	2021	40	1,684,465,912.90	1,682,473,760.91	210,669,800.00
建国门外华侨村二期 5 号地	2018	2022	40	1,561,981,395.29	1,522,570,505.52	--
苏州首开如院	2016	2019	20.48	1,538,457,364.09	1,353,032,319.90	--
福州香槟国际三期	2015	2018	56.04	1,397,081,387.07	1,336,350,861.26	--
葫芦岛国风海岸	2010	2024	84.05	1,392,492,485.87	1,373,051,768.74	--
苏州玖珑花园	2013	2018	43.92	1,287,471,070.52	1,346,965,419.56	--
南京市江宁区 2017G61 号地块	2018	2020	25	1,267,885,792.67	--	--
海口美墅湾	2016	2020	35.13	1,259,390,105.07	1,048,806,763.80	--
厦门海西国际商贸物流城项目	2015	2018	55.76	1,623,885,975.98	--	--
东坝南区	2015	2018	11.69	1,128,086,062.08	1,005,110,826.32	--
廊坊国风项目	2011	2021	20	1,049,038,199.84	1,265,565,663.76	--
廊安土 2017-4 地块	2018	2022	15	952,280,603.19	--	--
首开万科台湖新城公园里	2017	2020	14.54	871,900,203.89	1,167,093,357.72	--
福州香开观海广场	2015	2018	9	839,989,154.39	735,766,517.39	--
通州区宋庄镇保障房项目	2016	2019	16.58	804,230,924.87	799,300,572.46	--
福州熙悦锦城	2016	2019	9.65	776,336,831.51	676,398,237.33	--
望京土地、住宅及商业	2006	2018	12.25	758,143,118.63	621,546,621.94	--
海门紫郡	2011	2019	57.3	702,625,600.97	536,607,976.80	--

绵阳仙海龙湾	2012	2019	40	699,408,596.23	681,228,604.77	4,500,713.00
福州熙悦花园	2016	2019	7.49	673,257,767.55	615,984,209.07	--
时代紫芳璞堤	2004	2018	40.63	496,087,169.04	486,736,018.54	--
沈阳国风润城	2010	2019	18.6	482,540,954.96	416,901,144.16	22,093,419.49
杭州半山田园 R21-06 地块	2018	2020	17.94	463,445,000.00	--	--
福州熙悦美地	2016	2019	3.72	360,777,714.63	314,462,896.84	--
沈阳道义项目	2016	2021	18	346,876,870.80	344,774,712.80	--
扬州中央都会	2011	2020	24.67	329,327,220.83	295,526,777.18	--
畅顺园	2012	2019	5.8	320,096,111.36	319,396,111.36	--
回龙观项目	2006	2018	66.35	232,648,138.84	193,320,412.02	--
其他	--	--	--	438,803,173.29	19,853,690,647.64	--
<b>合计</b>				<b>122,793,621,957.52</b>	<b>100,974,573,092.67</b>	<b>237,263,932.49</b>

## 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
香溪郡	2016	2,085,993,899.49	21,576,790.53	82,372,990.60	2,025,197,699.42	--
首开琅樾	2017	--	5,192,831,414.09	3,477,459,382.64	1,715,372,031.45	--
大连首开铂郡	2016	1,643,616,909.11	38,800,123.03	395,719,431.16	1,286,697,600.98	--
熙悦广场	2017	--	2,762,004,624.08	1,662,872,272.33	1,099,132,351.75	--
方庄住宅及商业项目	2000-2016	1,079,372,802.69	5,407,809.00	116,182,986.77	968,597,624.92	--
杭州德胜上郡	2017	--	2,038,935,402.86	1,197,866,465.04	841,068,937.82	--
典尚家园	2017	--	1,523,314,744.34	721,698,735.52	801,616,008.82	--
贵阳紫郡	2015-2017	434,194,386.48	687,355,597.18	384,880,872.76	736,669,110.90	17,604,801.56
杭州望宸府	2017	--	1,364,703,781.87	648,037,578.92	716,666,202.95	--
回龙观住宅项目	2007-2016	1,018,229,767.24	--	351,421,607.56	666,808,159.68	--
苏州常青藤	2015	770,650,356.80	--	122,045,080.89	648,605,275.91	--
沈阳国风润城	2014	637,668,541.12	--	88,672,979.85	548,995,561.27	64,923,017.45
葫芦岛国风海岸	2016-2017	484,998,373.16	274,155,139.22	246,177,268.59	512,976,243.79	128,344,421.34
熙悦诚郡	2017	84,211,326.13	1,232,332,332.52	806,891,150.85	509,652,507.80	--

熙悦睿府	2014	902,604,412.66	--	399,370,602.65	503,233,810.01	--
天璞家园	2017	--	1,730,897,532.83	1,284,774,415.18	446,123,117.65	--
成都花照紫宸	2017	--	1,266,211,775.13	835,210,947.21	431,000,827.92	--
扬州水印西堤	2015	737,758,996.49	46,003,243.53	389,218,853.76	394,543,386.26	20,698,977.82
太原国风上观	2016	382,659,571.94	--	47,870,198.90	334,789,373.04	--
缙香郡	2017	343,366,451.99	--	50,463,080.45	292,903,371.54	--
苏州狮山原著	2017	--	3,820,932,788.03	3,529,233,625.36	291,699,162.67	--
望京住宅及商业	--	256,270,248.56	--	6,778,130.74	249,492,117.82	21,930,639.90
苏州国风华府	2015	276,276,256.67	--	28,572,871.49	247,703,385.18	3,617,746.29
首信祥和苑	2013-2014	275,805,265.64	--	39,241,830.61	236,563,435.03	--
玫瑰花园	2016-2017	199,523,904.54	426,561,261.03	395,426,554.06	230,658,611.51	--
厦门领翔上郡	2017	--	1,492,686,118.34	1,264,715,519.67	227,970,598.67	--
厦门领翔国际	2013-2017	126,737,223.33	112,417,785.60	11,508,222.45	227,646,786.48	--
福州香槟国际	2016	257,714,994.66	306,882,615.64	375,559,848.65	189,037,761.65	--
熙兆嘉园	2014	193,390,073.08	--	29,545,433.93	163,844,639.15	--
福州香开新城	2016	289,788,526.13	--	135,843,412.50	153,945,113.63	--
广州天宸原著一期	2017	11,916,672.16	2,623,171,942.08	2,487,708,694.08	147,379,920.16	--
海门紫郡	2014	233,731,888.45	1,485,845.19	101,399,898.27	133,817,835.37	8,582,771.14
台湖新城公园里	2017	128,310,852.11	388,516,029.78	389,157,191.14	127,669,690.75	--
熙悦尚郡	2017	--	1,844,720,018.20	1,718,526,500.50	126,193,517.70	--
小屯馨城	2011-2015	146,731,248.89	--	29,490,027.07	117,241,221.82	--
杭州国风美域	2017	117,250,270.70	313,218,683.24	320,168,430.38	110,300,523.56	--
其他	--	1,276,167,560.46	411,190,348.49	909,379,105.08	777,978,803.87	745,673.53
<b>合计</b>		<b>14,394,940,780.68</b>	<b>29,926,313,745.83</b>	<b>25,081,462,197.61</b>	<b>19,239,792,328.90</b>	<b>266,448,049.03</b>

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期待摊费用	--	3,159,083.87
合计	--	3,159,083.87

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
进项税额	519,296,955.63	35,709,080.20
多交或预缴的增值税额	1,164,838,115.52	696,449,813.83
待抵扣进项税额	570,938.37	25,856,384.92
待认证进项税额	3,508,321.47	2,170,256.74
预交税费	1,569,539,372.95	1,716,470,279.33
预付保险费、维护费、修缮费等	1,786,498.25	3,293,171.55
其他	1,507,395.18	1,186,609.00
合计	3,261,047,597.37	2,481,135,595.57

14、可供出售金融资产

可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:						
按公允价值计量的	--	--	--	618,733,333.34	--	618,733,333.34
按成本计量的	726,224,202.92	48,879,600.00	677,344,602.92	679,576,630.10	48,879,600.00	630,697,030.10
合计	726,224,202.92	48,879,600.00	677,344,602.92	1,298,309,963.44	48,879,600.00	1,249,430,363.44

## (1). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天鸿宝威	1,500,000.00	--	--	1,500,000.00	--	--	--	--	15	--
北京科技园建设(集团)股份有限公司	108,000,000.00	--	--	108,000,000.00	--	--	--	--	5.12	12,298,507.44
北京天鸿房地产有限公司	15,858,030.10	--	--	15,858,030.10	--	--	--	--	5	2,105,275.80
绵阳洪源澳达旅游投资有限公司	500,000.00	--	--	500,000.00	--	--	--	--	10	--
南方证券	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00	--	--
中信并购投资基金(深圳)合伙企业(有限合伙)	394,839,000.00	--	13,352,427.18	381,486,572.82	--	--	--	--	8.91	6,989,673.85
深圳市信中龙成投资合伙企业(有限合伙)	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00	--	--	--	--	27.21	--
芜湖高和融德投资中心(有限合伙)	50,000,000.00	60,000,000.00	--	110,000,000.00	--	--	--	--	10	--
合计	679,576,630.10	60,000,000.00	13,352,427.18	726,224,202.92	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00	--	21,393,457.09

(3). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(4). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况:

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资:

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况:

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
发展大厦	172,322,554.21	--	--	7,044,555.44	--	--	24,359,753.37	--	--	155,007,356.28	--
住总首开	165,488,503.66	--	--	-13,526,636.55	--	--	--	--	--	151,961,867.11	--
首开住总房地产	207,025,383.34	--	--	-1,820,911.06	--	--	--	--	-205,204,472.28	--	--
首开美驰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京俊泰	24,995,977.05	--	--	696,982.51	--	--	--	--	--	25,692,959.56	--
小计	569,832,418.26	--	--	-7,606,009.66	--	--	24,359,753.37	--	-205,204,472.28	332,662,182.95	--
二、联营企业											
天津海景	834,331,821.30	--	--	40,287,598.44	--	--	400,000,000.00	--	--	474,619,419.74	--
朗泰房地产	655,919,473.32	--	--	-11,773,151.29	--	--	--	--	--	644,146,322.03	--
保利首开兴泰	490,578,597.49	--	--	15,009,326.38	--	--	--	--	--	505,587,923.87	--
首开万科和泰	114,415,089.69	--	--	91,463,298.77	--	--	--	--	--	205,878,388.46	--
首开万科置业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏江聚富	17,932,486.93	--	--	887,982.58	--	--	--	--	--	18,820,469.51	--
首城置业	1,048,704,972.77	--	--	128,802,699.97	--	--	191,409,450.00	--	--	986,098,222.74	--
国奥投资	268,822,521.10	--	--	90,916,468.31	--	--	--	--	--	359,738,989.41	--
方庄物业	6,140,133.66	--	--	-2,513,971.39	--	--	396,000.00	--	--	3,230,162.27	--
万城永辉	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
惠信端泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
沈阳首开国盛	298,702,487.34	--	--	-262,506.26	--	--	--	--	--	298,439,981.08	--
尚泰信华	665,467,107.58	--	--	-36,771,868.56	--	--	--	--	--	628,695,239.02	--
知泰房地产	968,893,177.49	--	--	-11,116,910.88	--	--	--	--	--	957,776,266.61	--

厦门琯泰	40,414,964.64	1,086,575,000.00	--	-25,517,032.99	--	--	--	--	1,101,472,931.65	--
福州中庚	43,212,806.28	--	--	-26,399,432.10	--	--	--	--	16,813,374.18	--
友泰房地产	27,331,425.62	--	--	-4,959,863.60	--	--	--	--	22,371,562.02	--
寸草养老	1,772,933.69	3,000,000.00	--	-1,230,617.48	--	--	--	--	3,542,316.21	--
无锡泰茂	41,197,467.91	4,081,633.00	--	-44,717,987.19	--	--	--	--	561,113.72	--
首开文投	3,456,186.71	7,000,000.00	--	703,658.90	--	--	--	--	11,159,845.61	--
上海众承	23,344,945.09	750,000,000.00	--	-2,806,951.14	--	--	--	-770,537,993.95	--	--
广州君庭	--	1,125,000,000.00	--	-4,956,139.95	--	--	--	--	1,120,043,860.05	--
苏州首龙	--	441,000,000.00	--	-1,493,234.13	--	--	--	--	439,506,765.87	--
首开龙湖盈泰	--	1,000,000,000.00	--	-1,414,928.11	--	--	--	--	998,585,071.89	--
成都锦祥	--	147,000,000.00	--	-5,074,487.02	--	--	--	--	141,925,512.98	--
苏州茂泰	--	48,000,000.00	--	-47,154,729.96	--	--	--	--	845,270.04	--
厦门煊泰	--	49,000,000.00	--	-9,661,691.59	--	--	--	--	39,338,308.41	--
厦门莹泰	--	1,062,898,200.00	--	-3,640,665.84	--	--	--	--	1,059,257,534.16	--
厦门跃泰	--	624,566,250.00	--	-4,349,120.62	--	--	--	--	620,217,129.38	--
无锡润泰	--	494,802,000.00	--	-14,362,100.92	--	--	--	--	480,439,899.08	--
和信金泰	--	1,497,500,000.00	--	-1,110,044.61	--	--	--	--	1,496,389,955.39	--
首开万科物业	--	1,250,000.00	--	-20.83	--	--	--	--	1,249,979.17	--
苏州安茂	--	1,102,500,000.00	--	-17,854,795.46	--	--	--	--	1,084,645,204.54	--
金良兴业	--	160,000,000.00	--	-4,195,999.47	--	--	--	--	155,804,000.53	--
潭柘兴业	--	5,000,000.00	--	-4,899,860.64	--	--	--	--	100,139.36	--
首开丝路	--	566,250,000.00	--	14,860,790.25	--	--	14,843,916.67	--	566,266,873.58	--
小计	5,550,638,598.61	10,175,423,083.00	--	94,693,711.57	--	--	606,649,366.67	--	-770,537,993.95	14,443,568,032.56
合计	6,120,471,016.87	10,175,423,083.00	--	87,087,701.91	--	--	631,009,120.04	--	-975,742,466.23	14,776,230,215.51

## 其他说明

千方置业、廊坊伟图、腾泰亿远、昌信硕泰、祐泰通达、北京骏泰、开创金润、万龙华开、滨湖恒兴、厚泰房地产、芜湖高和、碧和信泰本期尚未实际出资。

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,250,893,374.96	2,250,893,374.96
2.本期增加金额	63,533,133.85	63,533,133.85
(1) 外购	34,129,809.25	34,129,809.25
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	29,403,324.60	29,403,324.60
3.本期减少金额	--	--
4.期末余额	2,314,426,508.81	2,314,426,508.81
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	390,872,812.86	390,872,812.86
2.本期增加金额	56,085,046.46	56,085,046.46
(1) 计提或摊销	56,085,046.46	56,085,046.46
3.本期减少金额	--	--
4.期末余额	446,957,859.32	446,957,859.32
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,867,468,649.49	1,867,468,649.49
2.期初账面价值	1,860,020,562.10	1,860,020,562.10

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 19、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,266,257,299.09	37,020,243.92	45,631,959.66	139,766,068.25	1,488,675,570.92
2. 本期增加金额	117,607,228.48	97,913.67	5,553,420.45	15,669,342.82	138,927,905.42
(1) 购置	10,491,838.62	97,913.67	5,553,420.45	14,731,610.67	30,874,783.41
(2) 企业合并增加	--	--	--	937,732.15	937,732.15
(3) 存货转入	107,115,389.86	--	--	--	107,115,389.86
3. 本期减少金额	132,711,241.69	7,085,290.25	12,925,306.18	8,044,257.80	160,766,095.92
(1) 处置或报废	--	7,085,290.25	12,083,306.18	3,291,097.58	22,459,694.01
(2) 企业合并减少	132,711,241.69	--	842,000.00	4,753,160.22	138,306,401.91
4. 期末余额	1,251,153,285.88	30,032,867.34	38,260,073.93	147,391,153.27	1,466,837,380.42
二、累计折旧					
1. 期初余额	467,086,143.73	28,941,211.08	34,649,265.51	105,428,456.90	636,105,077.22
2. 本期增加金额	42,433,164.36	1,157,396.83	3,672,320.72	12,212,770.26	59,475,652.17

(1) 计提	42,433,164.36	1,157,396.83	3,672,320.72	12,212,770.26	59,475,652.17
(2) 企业合并增加	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	32,332,777.21	5,723,348.76	11,472,994.27	7,504,416.96	57,033,537.20
(1) 处置或报废	--	5,723,348.76	11,219,374.09	2,967,824.06	19,910,546.91
(2) 企业合并减少	32,332,777.21	--	253,620.18	4,536,592.90	37,122,990.29
4. 期末余额	477,186,530.88	24,375,259.15	26,848,591.96	110,136,810.20	638,547,192.19
三、减值准备					
1. 期初余额	270,000.00	566,865.37	--	--	836,865.37
2. 本期增加金额	8,308,612.39	--	--	--	8,308,612.39
(1) 转入	8,308,612.39	--	--	--	8,308,612.39
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
4. 期末余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
四、账面价值					
1. 期末账面价值	765,388,142.61	5,090,742.82	11,411,481.97	37,254,343.07	819,144,710.47
2. 期初账面价值	798,901,155.36	7,512,167.47	10,982,694.15	34,337,611.35	851,733,628.33

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
售楼处装修	--	--	--	2,096,572.58	--	2,096,572.58
建材会展展厅	--	--	--	35,988,894.41	33,715,994.41	2,272,900.00
华侨村商业改造工程	2,042,697.29	--	2,042,697.29	--	--	--
合计	2,042,697.29	--	2,042,697.29	38,085,466.99	33,715,994.41	4,369,472.58

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、工程物资

□适用 √不适用

## 22、固定资产清理

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	80,584,185.89	15,402,917.98	95,987,103.87
2.本期增加金额	--	1,260,911.38	1,260,911.38
(1)购置	--	1,033,704.80	1,033,704.80
(2)企业合并增加	--	227,206.58	227,206.58
3.本期减少金额	--	290,560.00	290,560.00
(1)其他减少	--	290,560.00	290,560.00
4.期末余额	80,584,185.89	16,373,269.36	96,957,455.25
二、累计摊销			
1.期初余额	6,149,377.48	8,261,983.83	14,411,361.31
2.本期增加金额	1,862,502.89	2,132,547.70	3,995,050.59
(1)计提	1,862,502.89	2,132,547.70	3,995,050.59

3.本期减少金额	--	248,320.00	248,320.00
(1) 其他减少	--	248,320.00	248,320.00
4.期末余额	8,011,880.37	10,146,211.53	18,158,091.90
三、减值准备			
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	72,572,305.52	6,227,057.83	78,799,363.35
2.期初账面价值	74,434,808.41	7,140,934.15	81,575,742.56

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 26、开发支出

□适用 √不适用

## 27、商誉

## (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
广州湖品	9,181,088.60	--	--	9,181,088.60
福州融城	444,064.63	--	--	444,064.63
力博国际	115,952.52	--	--	115,952.52
合计	9,741,105.75	--	--	9,741,105.75

## (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
临时设施	27,133,088.91	6,265,781.89	8,461,937.66	--	24,936,933.14

装修改造费	55,208,321.55	17,289,256.40	18,937,933.78	8,121,131.80	45,438,512.37
合计	82,341,410.46	23,555,038.29	27,399,871.44	8,121,131.80	70,375,445.51

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	--	--	--	--
内部交易未实现利润	--	--	--	--
可抵扣亏损	--	--	--	--
三项费用	80,240,947.68	20,060,236.96	19,107,053.20	4,776,763.32
可弥补亏损	490,181,935.63	122,545,483.92	262,757,166.30	65,689,291.59
坏账准备	53,487,248.18	13,371,812.08	64,775,849.81	16,193,962.45
固定资产减值准备	270,000.00	67,500.00	270,000.00	67,500.00
预收账款预计利润	6,792,426,515.42	1,698,106,628.88	3,848,921,754.81	962,230,438.68
存货跌价准备	39,535,441.46	9,883,860.36	126,860,501.50	31,715,125.37
应付未付款项	7,274,579,376.06	1,818,644,843.96	5,414,606,349.95	1,353,651,587.43
内部交易未实现利润	34,653,481.85	8,663,370.46	12,849,937.41	3,212,484.35
完工清算成本差异	1,934,326,069.71	483,581,517.43	977,476,419.40	244,369,104.85
合计	16,699,701,015.99	4,174,925,254.05	10,727,625,032.38	2,681,906,258.04

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	--	--	--	--
可供出售金融资产公允价值变动	--	--	--	--
固定资产折旧	23,758.88	5,939.72	76,917.96	19,229.49
可供出售金融资产公允价值变动	--	--	118,733,333.34	29,683,333.34
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
存货税会差异	25,396,338.88	6,349,084.72	13,969,520.20	3,492,380.05
合计	130,505,017.76	32,626,254.44	237,864,691.50	59,466,172.88

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

### (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,098,738,142.48	3,114,339,233.24
可抵扣亏损	2,991,129,828.38	2,673,803,132.90
合计	6,089,867,970.86	5,788,142,366.14

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年	--	673,869,064.69	
2018 年	316,460,438.87	316,460,438.87	
2019 年	503,143,656.75	500,944,590.99	
2020 年	370,195,862.73	373,952,697.85	
2021 年	687,049,261.10	808,576,340.50	
2022 年	1,114,280,608.93	--	
合计	2,991,129,828.38	2,673,803,132.90	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
曙光花园车位	147,899,111.15	148,349,317.51
曙光花园车位减值准备	-133,229,888.09	-133,229,888.09
股权收购款	117,457,800.00	--
委托贷款	27,900,000.00	--
其他	421,269.31	507,434.26
合计	160,448,292.37	15,626,863.68

## 31、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	--	400,000,000.00
保证借款	--	1,900,000,000.00
信用借款	962,939,000.00	250,000,000.00
合计	962,939,000.00	2,550,000,000.00

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

□适用 √不适用

**33、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**34、应付票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	179,998,612.00	3,000,000.00
银行承兑汇票		
合计	179,998,612.00	3,000,000.00

**35、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款、工程款	5,661,005,909.12	5,219,293,618.70
销售代理及服务费	126,236,567.38	87,870,619.20
押金	1,017,865.83	712,026.83
合计	5,788,260,342.33	5,307,876,264.73

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**36、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	51,544,256,328.14	41,203,728,819.18
物业租金等	50,215,550.39	40,353,904.96
合计	51,594,471,878.53	41,244,082,724.14

**预收款项中预售房产收款情况列示如下：**

项目名称	2017. 12. 31	2016. 12. 31	预计竣工时间	预售比例%
首开华润城	6,312,559,516.00	2,075,264,528.00	2019 年	94.08
花香四季	5,249,540,313.71	5,061,098,234.71	2018 年	81.03
典尚家园	4,199,904,552.76	1,001,240,798.00	2020 年	42.14
四季怡园	3,495,771,600.15	2,394,653,099.01	2018 年	95.01
厦门领翔上郡	3,471,653,412.99	2,933,644,969.83	2018 年	63.85

成都花照紫宸	3,176,235,336.79	1,193,777,227.26	2020年	71.5
福州香槟国际	3,144,037,470.88	1,530,321,191.57	2018年	89.42
太原首开国风樾樾	2,924,382,604.81	723,392,352.00	2019年	62
杭州首开金茂府	2,196,831,505.00	--	2019年	26.25
广州天宸原著二期	2,132,277,246.00	35,194,821.00	2018年	44.26
苏州玖珑花园	1,712,800,517.00	995,511,277.00	2018年	88.66
福州香开观海	1,605,980,297.00	388,379,259.00	2019年	89.84
单店住宅小区二期	1,065,897,590.13	769,735,285.16	2017年	95.31
缙香郡	971,629,749.94	311,019,395.09	2018年	79.5
福州熙悦美地	916,912,891.00	94,557,833.00	2018年	72.79
廊坊国风项目	888,354,643.86	1,064,380,366.86	2020年	49.83
熙悦安郡	785,871,024.00	--	2019年	45.44
贵阳紫郡	759,629,482.24	443,154,967.00	2019年	91.31
首开琅樾	682,678,406.79	3,487,637,423.00	2017年	77.09
熙悦诚郡	678,842,919.78	707,316,150.89	2017年	96.19
福州中寰花园	604,161,315.00	--	2019年	19.58
杭州望宸府	517,149,196.50	179,286,149.00	2017年	81.38
杭州德胜上郡	503,486,771.28	994,791,077.00	2017年	80.13
福州熙悦锦城	492,550,263.00	--	2018年	24.77
天璞家园	465,453,150.71	2,426,466,987.23	2017年	99.91
锦都家园	373,318,606.00	--	2018年	22.5
望京D区综合体育馆	189,284,200.00	189,284,200.00	--	--
首开万科台湖新城公园里	172,192,891.00	419,787,234.38	2017年	99.65
苏州狮山原著	159,384,768.86	3,648,950,634.00	2017年	99.52
熙悦睿府	146,441,443.75	261,795,219.00	2014年	92.7
海口美墅湾	145,914,149.20	--	2020年	16.48
熙悦尚郡	120,267,400.33	3,074,279,732.77	2017年	98.31
畅顺园	117,298,373.54	108,501,834.10	2019年	68.72
其他项目	1,165,562,718.14	4,690,306,573.32	--	--
合计	51,544,256,328.14	41,203,728,819.18		

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 37、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	225,333,003.08	925,980,061.72	857,249,593.87	294,063,470.93
二、离职后福利-设定提存计划	5,522,177.65	83,208,403.42	84,854,846.47	3,875,734.60

三、辞退福利	1,988,170.13	1,136,669.29	1,988,170.13	1,136,669.29
合计	232,843,350.86	1,010,325,134.43	944,092,610.47	299,075,874.82

## (2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	201,884,462.36	796,123,562.69	726,824,138.58	271,183,886.47
二、职工福利费	11,857,649.94	28,889,713.62	28,889,713.62	11,857,649.94
三、社会保险费	5,606,732.73	40,106,705.22	41,260,656.77	4,452,781.18
其中: 医疗保险费	5,212,801.94	35,776,567.10	36,848,454.64	4,140,914.40
工伤保险费	144,183.57	1,539,716.95	1,560,686.04	123,214.48
生育保险费	249,747.22	2,644,866.43	2,705,961.35	188,652.30
其他	--	145,554.74	145,554.74	--
四、住房公积金	761,755.22	44,705,730.96	44,720,165.46	747,320.72
五、工会经费和职工教育经费	3,662,726.52	10,689,690.42	10,090,260.63	4,262,156.31
六、其他短期薪酬	1,559,676.31	5,464,658.81	5,464,658.81	1,559,676.31
合计	225,333,003.08	925,980,061.72	857,249,593.87	294,063,470.93

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	4,849,253.25	63,271,517.52	64,867,901.90	3,252,868.87
失业保险费	459,865.61	2,578,993.92	2,663,363.10	375,496.43
企业年金缴费	213,058.79	17,357,891.98	17,323,581.47	247,369.30
合计	5,522,177.65	83,208,403.42	84,854,846.47	3,875,734.60

其他说明:

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	645,501,040.48	190,824,124.68
消费税	--	--
营业税	--	--
企业所得税	2,284,834,363.40	1,235,835,622.84
个人所得税	12,427,237.40	17,248,020.13
城市维护建设税	34,536,148.29	14,742,469.11
教育费附加	25,123,229.65	11,237,039.01
房产税	1,342,504.59	1,158,026.66
土地增值税	495,781,247.84	197,883,432.87

土地使用税	3,296,282.79	3,208,647.61
其他	2,431,703.52	1,452,257.73
合计	3,505,273,757.96	1,673,589,640.64

### 39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	22,712,208.41	15,953,944.35
企业债券利息	451,924,121.67	323,480,233.00
资产支持票据利息	49,214,750.00	7,920,000.00
合计	523,851,080.08	347,354,177.35

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 40、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
亿方物业	1,250,884.31	1,250,884.31
北京城建集团有限责任公司	4,369,048.78	3,279,048.78
首开集团	4,763,769.05	4,763,769.05
北京住总集团有限责任公司	7,630,000.00	3,270,000.00
北京北辰实业集团公司	4,410,000.00	1,890,000.00
清华同方股份有限公司	1,240,000.00	930,000.00
合计	23,663,702.14	15,383,702.14

### 41、其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	18,565,197,688.97	9,646,248,702.84
购房定金	1,631,449,597.71	1,246,487,243.24
押金保证金	201,358,585.71	160,256,339.27
代收代付款	460,864,948.52	358,840,389.92
代建项目工程款	48,811,541.26	43,150,671.50
债券承销费	18,240,000.00	4,800,000.00
其他	181,310,035.05	88,315,989.96
合计	21,107,232,397.22	11,548,099,336.73

#### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州铭岳城	539,146,400.00	资金往来款尚未结算
福建福晟集团有限公司	269,112,805.48	资金往来款尚未结算
北京五和万科置业有限公司	250,000,000.01	资金往来款尚未结算
昌平区人民政府	233,366,479.62	资金往来款尚未结算
北京城乡建设集团有限责任公司	233,267,782.22	资金往来款尚未结算
福州华伟轩投资有限公司	207,783,715.07	资金往来款尚未结算
北京昌平科技园发展有限公司	178,570,719.29	资金往来款尚未结算
扬州市业恒城市建设投资管理有限公司	106,760,119.54	资金往来款尚未结算
合计	2,018,008,021.23	/

其他说明

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	16,854,671,000.00	16,400,800,000.00
1年内到期的应付债券	2,397,301,494.00	--
合计	19,251,972,494.00	16,400,800,000.00

**(1) 一年内到期的长期借款**

项目	期末数	期初数
质押借款	1,700,000,000.00	1,500,000,000.00
抵押借款	2,849,071,000.00	3,485,000,000.00
保证借款	10,020,000,000.00	9,087,700,000.00
信用借款	2,285,600,000.00	2,328,100,000.00
合计	16,854,671,000.00	16,400,800,000.00

说明：公司用于抵押、质押的财产见附注七、73。

**(2) 一年内到期的应付债券**

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2015年第一期中期票据	2,400,000,000.00	2015/6/24	3年	2,400,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015年第一期中期票据	2,392,163,167.00	--	115,200,000.00	5,138,327.00	--	2,397,301,494.00

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提工程成本	1,843,547,667.35	2,005,502,525.28
预提项目土地增值税	6,282,675,350.60	3,819,263,524.65
预提展销费、推广费、维护费	9,805,418.51	34,153,442.03
其他	110,000.00	--
合计	8,136,138,436.46	5,858,919,491.96

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**45、长期借款****(1). 长期借款分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,893,038,080.00	5,272,700,000.00
抵押借款	20,614,544,342.48	18,579,330,000.00
保证借款	46,254,000,000.00	30,935,700,000.00
信用借款	6,745,600,000.00	4,843,100,000.00
减：一年内到期的长期借款	-16,854,671,000.00	-16,400,800,000.00
合计	60,652,511,422.48	43,230,030,000.00

其他说明，包括利率区间：长期借款的利率期间为 4.2275%-8.20%；公司用于抵押、质押的财产详见附注七、73。

适用 不适用**46、应付债券****(1). 应付债券**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2014 年公开发行公司债	3,977,440,686.00	3,968,816,986.00
2015 年第一期中期票据	--	2,392,163,167.00
2015 年公司债券（第一期）	2,985,790,618.00	2,981,153,500.00
2016 年公司债券（第一期）	1,990,136,882.00	1,986,962,720.00
2016 年公司债券（第二期）	2,989,340,002.21	2,982,440,675.21
2016 年公司债券（第三期）	995,953,501.41	993,790,099.41
16 首开 ABN001	1,114,020,000.00	1,189,920,000.00
2017 首开 MTN003 号中期票据	3,979,473,991.00	--
2017 首开购房尾款资产支持证券	2,897,291,074.89	--
2017 年度第一期债权融资计划	798,257,096.00	--
合计	21,727,703,851.51	16,495,247,147.62

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

√适用 □不适用

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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2014 年公开发行公司债	100	2015/6/3	5 年	4,000,000,000.00	3,968,816,986.00	--	192,000,000.00	8,623,700.00	--	3,977,440,686.00
2015 年第一期中期票据	100	2015/6/24	3 年	2,400,000,000.00	2,392,163,167.00	--	115,200,000.00	5,138,327.00	--	2,397,301,494.00
2015 年公司债券（第一期）	100	2015/10/27	5 年	3,000,000,000.00	2,981,153,500.00	--	144,000,000.00	4,637,118.00	--	2,985,790,618.00
2016 年公司债券（第一期）	100	2016/1/11	5 年	2,000,000,000.00	1,986,962,720.00	--	87,800,000.00	3,174,162.00	--	1,990,136,882.00
2016 年公司债券（第二期）	100	2016/9/5	3 年	3,000,000,000.00	2,982,440,675.21	--	107,700,000.00	6,899,327.00	--	2,989,340,002.21
2016 年公司债券（第三期）	100	2016/10/27	3 年	1,000,000,000.00	993,790,099.41	--	35,700,000.00	2,163,402.00	--	995,953,501.41
16 首开 ABN001	100	2016/10/21	3 年	1,200,000,000.00	1,189,920,000.00	--	39,344,220.00	3,600,000.00	79,500,000.00	1,114,020,000.00
2017 首开 MTN003 号中期票据	100	2017/6/15	3 年	4,000,000,000.00	--	3,976,000,000.00	108,666,666.67	3,473,991.00	--	3,979,473,991.00
2017 首开购房尾款资产支持证券	100	2017/9/28	3 年	2,910,000,000.00	--	2,896,273,584.89	41,006,750.00	1,017,490.00	--	2,897,291,074.89
2017 年度第一期债权融资计划	100	2017/10/20	2 年	800,000,000.00	--	797,840,000.00	9,408,888.89	417,096.00	--	798,257,096.00
减：一年内到期的应付债券	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-2,397,301,494.00
合计	/	/	/	24,310,000,000.00	16,495,247,147.62	7,670,113,584.89	880,826,525.56	39,144,613.00	79,500,000.00	21,727,703,851.51

说明：

(1) 本公司于 2017 年向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过 40 亿元中期票据，发行期限为 3 年，采用固定利率方式付息，本期中期票据不设担保。

(2) 本公司于 2017 年以专项计划包括的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及其附属担保权益实施 30 亿元招商创融-首开股份购房尾款资产支持专项计划。

(3) 本公司于 2017 年向北京金融资产交易所有限公司合格投资者发行挂牌金额为 8 亿元人民币的本公司 2017 年度第一期债权融资计划，债权融资计划期限为 2 年，债权融资计划通过挂牌定价、集中配售的结果确定挂牌利率。

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 47、长期应付款

## (1) 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用

## 48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

## (1) 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	--	--
二、辞退福利	2,926,227.01	4,928,123.93
三、其他长期福利	--	--
减: 一年内到期的长期应付职工薪酬	-1,136,669.29	-1,988,170.13
合计	1,789,557.72	2,939,953.80

## (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值:

适用 不适用

计划资产:

适用 不适用

设定受益计划净负债(净资产)

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明:

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 49、专项应付款

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	33,633.68	--	33,633.68	--	与资产相关
合计	33,633.68	--	33,633.68	--	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
汽车奖励	33,633.68	--	--	33,633.68	--	--	与资产相关
合计	33,633.68	--	--	33,633.68	--	--	/

其他说明：

适用 不适用

#### 52、其他非流动负债

适用 不适用

#### 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	2,579,565,242.00	--	--	--	--	--	2,579,565,242.00

#### 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额(元)	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续债	2016.5.20	权益工具	5.5%	--	--	3,000,000,000.00	无		
永续债	2016.12.30	权益工具	4.8%	--	--	2,000,000,000.00	无		
永续债	2017.3.14	权益工具	5.10%	--	--	3,000,000,000.00	无		
合计						<b>8,000,000,000.00</b>			

说明：永续债为无期限或可续期委托贷款和中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本。

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	--	7,000,000,000.00	--	2,985,000,000.00	--	2,000,000,000.00	--	7,985,000,000.00
合计	--	7,000,000,000.00	--	2,985,000,000.00	--	2,000,000,000.00	--	7,985,000,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	7,630,064,204.02	--	--	7,630,064,204.02
其他资本公积	33,063,773.52	--	--	33,063,773.52
合计	7,663,127,977.54	--	--	7,663,127,977.54

## 56、库存股

□适用 √不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	91,563,807.87	-122,099,734.85	--	-29,683,333.34	-92,416,401.51	--	-852,593.64
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--	--	--	--	--
可供出售金融资产公允价值变动损益	89,050,000.00	-118,733,333.34	--	-29,683,333.34	-89,050,000.00	--	--
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	--	--	--	--	--	--	--
现金流量套期损益的有效部分	--	--	--	--	--	--	--
外币财务报表折算差额	2,513,807.87	-3,366,401.51	--	--	-3,366,401.51	--	-852,593.64
其他综合收益合计	91,563,807.87	-122,099,734.85	--	-29,683,333.34	-92,416,401.51	--	-852,593.64

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,729,545,322.22	191,947,816.81	--	1,921,493,139.03
合计	1,729,545,322.22	191,947,816.81	--	1,921,493,139.03

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	8,692,689,104.73	8,184,368,612.91
调整后期初未分配利润	8,692,689,104.73	8,184,368,612.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,362,777,818.11	1,901,416,969.45
减：提取法定盈余公积	191,947,816.81	243,408,194.90
提取任意盈余公积	--	--
提取一般风险准备	--	--
应付普通股股利	902,847,834.70	644,891,310.50
应付其他权益持有者的股利	355,156,086.11	504,796,972.23
期末未分配利润	9,605,515,185.22	8,692,689,104.73

## 61、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,564,979,981.53	24,655,292,162.62	29,821,599,787.83	19,736,100,008.97
其他业务	112,661,869.21	21,232,256.56	61,664,841.96	16,164,877.92
合计	36,677,641,850.74	24,676,524,419.18	29,883,264,629.79	19,752,264,886.89

## (1) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	36,033,284,643.68	24,425,489,278.36	29,275,515,039.65	19,501,455,345.53
酒店物业经营等	531,695,337.85	229,802,884.26	546,084,748.18	234,644,663.44
合计	36,564,979,981.53	24,655,292,162.62	29,821,599,787.83	19,736,100,008.97

## (2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	17,978,918,361.78	11,181,617,794.40	13,478,616,434.49	7,452,525,350.64
京外地区	18,586,061,619.75	13,473,674,368.22	16,342,983,353.34	12,283,574,658.33
合计	36,564,979,981.53	24,655,292,162.62	29,821,599,787.83	19,736,100,008.97

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	433,495,434.02	1,139,053,711.78
城市维护建设税	166,976,726.14	87,751,475.40
教育费附加	122,289,329.25	75,490,395.94
土地增值税	3,453,825,694.85	2,314,033,843.38
其他税费	128,607,508.22	78,486,950.15

合计	4,305,194,692.48	3,694,816,376.65
----	------------------	------------------

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

### 63、销售费用

√适用 □不适用

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	490,190,344.80	362,575,073.16
广告宣传费	223,556,777.07	201,081,545.72
售楼处费用	131,331,315.11	81,836,765.79
酒店经营费用	10,406,896.14	10,700,276.29
人员费用	127,862,618.28	103,840,871.92
办公费用	50,580,622.50	56,030,747.41
促销费	3,710,599.62	20,183,527.00
其他	55,982,678.97	55,022,724.13
合计	1,093,621,852.49	891,271,531.42

### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员管理	477,647,845.71	446,110,097.67
办公费用	113,871,776.79	109,544,235.79
折旧及摊销	57,597,845.44	61,462,489.60
税金	--	36,345,513.50
中介费用	65,498,797.03	39,626,995.51
办公用房费用	56,155,659.01	38,147,209.02
酒店管理及维修费	1,844,348.71	1,499,497.56
其他	16,137,239.08	14,635,028.59
合计	788,753,511.77	747,371,067.24

### 65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,276,726,547.13	4,342,095,734.43
减：利息资本化	-2,563,660,998.79	-2,933,556,794.20
减：利息收入	-152,346,533.40	-172,921,031.70
汇兑损益	111,270.98	-115,868.07
手续费及其他	16,953,867.83	9,906,647.25
担保及财务顾问费	73,623,734.32	127,544,469.26
未确认融资费用摊销	228,424.66	286,358.06
合计	1,651,636,312.73	1,373,239,515.03

其他说明：

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.92%（上期：5.82%）

#### 66、资产减值损失

√适用 □不适用

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	37,334,000.43	51,512,565.68
二、存货跌价损失	-136,021,032.57	128,439,327.47
合计	-98,687,032.14	179,951,893.15

#### 67、公允价值变动收益

□适用 √不适用

#### 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	87,454,338.51	631,724,806.30
处置长期股权投资产生的投资收益	941,242,979.11	--
可供出售金融资产等取得的投资收益	21,393,457.09	17,960,771.72
处置可供出售金融资产取得的投资收益	--	54,656,734.72
合计	1,050,090,774.71	704,342,312.74

#### 69、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

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	37,060.05	96,379.12	37,060.05
其中：固定资产处置利得	37,060.05	96,379.12	37,060.05
无形资产处置利得	--	--	--
债务重组利得	--	--	--
非货币性资产交换利得	--	--	--
接受捐赠	--	--	--
政府补助	166,000	37,505,560.86	166,000
违约金收入	15,253,121.47	6,821,772.02	15,253,121.47
赔偿款	678,566.00	201,176.20	678,566.00
废旧物资处理	605	872	605
无法支付的款项	140,941.75	1,867,532.18	140,941.75
其他	1,546,900.82	4,268,168.05	1,546,900.82
合计	17,823,195.09	50,761,460.43	17,823,195.09

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
纳税奖励款	--	8,855,000.00	与收益相关
棚户区改造项目款	--	5,830,000.00	与收益相关
基础设施建设补助资金	--	19,000,000.00	与收益相关
项目奖励款	--	1,000,000.00	与收益相关
稳岗补贴	--	3,896.16	与收益相关
绿建奖励款	--	2,725,875.00	与收益相关
政府奖励汽车	--	90,789.70	与资产相关
老旧汽车政府补贴	166,000.00	--	与收益相关
合计	166,000.00	37,505,560.86	/

其他说明：

适用 不适用

## 70、营业外支出

适用 不适用

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	2,431,276.29	190,498.46	2,431,276.29
其中：固定资产处置损失	2,431,276.29	190,498.46	2,431,276.29
无形资产处置损失	--	--	--
债务重组损失	--	--	--
非货币性资产交换损失	--	--	--
对外捐赠	1,710,000.00	2,400,000.00	1,710,000.00
滞纳金、罚款	52,201,684.86	9,046,536.80	52,201,684.86
违约金	2,612,530.98	1,736,389.49	2,612,530.98
赔偿款	426,400.00	1,694,395.88	426,400.00
无法收回的款项	4,728.00	492,924.85	4,728.00
其他	1,946,340.74	305,043.51	1,946,340.74
合计	61,332,960.87	15,865,788.99	61,332,960.87

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,123,458,014.92	2,064,906,529.40
递延所得税费用	-1,464,661,286.95	-660,355,445.49
合计	1,658,796,727.97	1,404,551,083.91

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	5,272,302,479.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,318,075,619.79

子公司适用不同税率的影响	781.50
调整以前期间所得税的影响	58,431,612.14
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-21,863,584.63
无须纳税的收入（以“-”填列）	-5,348,364.27
不可抵扣的成本、费用和损失	86,649,836.82
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-30,476,591.62
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	237,094,204.75
其他	16,233,213.49
所得税费用	1,658,796,727.97

其他说明：

适用 不适用

## 72、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、57

## 73、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	35,616,649,904.23	28,151,782,940.60
利息收入	152,262,404.33	172,869,431.95
保证金、押金	167,662,132.24	94,375,724.84
收回受限货币资金	47,454,285.86	116,619,137.28
其他	18,410,405.90	4,841,936.19
合计	36,002,439,132.56	28,540,489,170.86

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	50,016,557,684.37	47,629,301,562.85
期间费用、支出	1,040,438,927.56	987,258,705.26
保证金、押金支出	4,879,563,675.98	677,450,444.88
支付受限货币资金	1,284,941.32	65,774,733.59
其他	68,915,856.11	14,894,449.90
合计	56,006,761,085.34	49,374,679,896.48

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司现金净额	440,793,478.06	6,355,679.93
合计	440,793,478.06	6,355,679.93

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
发放委托贷款	27,900,000.00	--
合计	27,900,000.00	--

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
为取得借款而质押的定期存单到期	--	300,000,000.00
为取得借款而质押的定期存单利息	--	24,120,000.00
合计	--	324,120,000.00

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	18,070,610.82	20,866,346.25
贷款担保费	55,950,000.00	98,000,000.00
支付的筹资手续费	40,409,970.00	73,700,000.00
支付永续债	2,000,000,000.00	4,000,000,000.00
合计	2,114,430,580.82	4,192,566,346.25

## 74、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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	3,613,505,751.18	2,579,031,698.78
加：资产减值准备	-98,687,032.14	179,951,893.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,332,343.36	113,554,520.90
无形资产摊销	3,995,050.59	2,238,794.64
长期待摊费用摊销	30,558,955.31	25,010,209.40
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）	-523,912.12	44,506.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,394,216.24	54,173.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	1,045,972,806.56	1,197,892,443.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,050,090,774.71	-704,342,312.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,467,504,701.85	-663,853,008.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,843,414.90	3,497,563.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	-11,039,690,399.02	-13,471,583,375.09

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-28,054,681,051.42	-9,159,194,050.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,442,335,843.62	11,387,869,531.02
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-20,453,239,489.50	-8,509,827,413.14
<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	20,576,461,240.81	26,757,738,700.20
减：现金的期初余额	26,757,738,700.20	19,137,937,769.46
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	-6,181,277,459.39	7,619,800,930.74

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	--
其中：上海众承	--
首开住总房地产	--
厦门首泰合伙	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	440,793,478.06
其中：上海众承	30,884,895.97
首开住总房地产	43,535,162.13
厦门首泰合伙	366,373,419.96
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	--
取得子公司支付的现金净额	-440,793,478.06

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,173,427,000.00
其中：深圳祈年	1,173,427,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,415,370.78
其中：深圳祈年	10,415,370.78
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	--
处置子公司收到的现金净额	1,163,011,629.22

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	20,576,461,240.81	26,757,738,700.20
其中：库存现金	1,520,022.68	1,411,062.50

可随时用于支付的银行存款	20,574,940,897.07	26,756,295,484.67
可随时用于支付的其他货币资金	321.06	32,153.03
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	20,576,461,240.81	26,757,738,700.20

其他说明：

适用 不适用

#### 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	163,064,402.52	保证金及项目资本金
存货	34,742,604,836.95	贷款抵押
投资性房地产	166,506,457.76	贷款抵押
长期股权投资	223,636,000.00	贷款质押
合计	35,295,811,697.23	/

#### 77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	200,680.68	6.5342	1,311,287.70
港币	57,851,036.45	0.8359	48,357,681.37

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

#### 78、套期

适用 不适用

#### 79、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
纳税奖励款	4,052,830.19	其他收益	4,052,830.19
节水减排款	280,000.00	其他收益	280,000.00
政府奖励汽车	33,633.68	其他收益	33,633.68
产业扶持资金	126,000.00	其他收益	126,000.00
绩效考评奖	100,000.00	其他收益	100,000.00
残疾人岗位补贴	7,000.00	其他收益	7,000.00
纳税奖励款	4,052,830.19	其他收益	4,052,830.19
老旧汽车政府补贴	166,000.00	营业外收入	166,000.00

## 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

## 80、其他

适用 不适用

### 资产处置收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	523,912.12	-4,560.90

### 其他收益

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
纳税奖励款	4,052,830.19	--	与收益相关
节水减排款	280,000.00	--	与收益相关
政府奖励汽车	33,633.68	--	与资产相关
产业扶持资金	126,000.00	--	与收益相关
绩效考评奖	100,000.00	--	与收益相关
残疾人岗位补贴	7,000.00	--	与收益相关
<b>合计</b>	<b>4,599,463.87</b>	--	

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳祈年	117,342.70	100	转让	2017年7月	股权转让	94,124.30	--	--	--	--	--	--

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

□适用 √不适用

### 6、其他

√适用 □不适用

本期报表合并范围内新增 15 家二级子公司、3 家三级子公司、2 家四级子公司，因转让股权减少 1 家三级子公司。

(1) 2017 年 12 月首开住总房地产修订公司章程，将董事会对所议事项的通过比例由原一致通过改为经二分之一以上（不含本数）通过即为有效。本公司有权委任首开住总房地产董事会 3/5 席位，故将其纳入合并范围。

(2) 2017 年 11 月上海众承股东之一厦门建呈房地产开发有限公司承诺在上海众承股东会表决时与城开集团保持一致行动，本公司据此对上海众承实现控制，将其纳入合并范围。

(3) 2017 年 11 月厦门首泰合伙因合伙人变更，重新签订投资合作协议，约定本公司享有厦门首泰合伙和标的公司项目权益的 55%。本公司据此对厦门首泰合伙实现控制，自投资协议签订日起将其纳入合并范围。

(4) 本期新设子公司包括天津全泰、北京达泰、成都恒泰、广州至泰、和信兴泰、南京达泰、北京祐泰、北京维泰、北京平泰、上海连泰、北京新城、广州振梁、创世瑞新；新设孙公司厦门同程、杭州润泰。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天鸿嘉诚	北京	北京	房地产开发	51	--	投资设立
首开天成	北京	北京	房地产开发	60	40	投资设立
城开集团	北京	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
烟台天鸿	烟台	烟台	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
首开立信	北京	北京	房地产开发	76.39	8	同一控制下企业合并
三亚度假村	三亚	三亚	酒店	95.89	--	同一控制下企业合并
宝辰饭店	北京	北京	酒店	100	--	同一控制下企业合并
燕华置业	北京	北京	房地产开发	75	--	同一控制下企业合并
商业地产	北京	北京	商业地产	100	--	同一控制下企业合并
联宝房地产	北京	北京	房地产开发	61.5	--	同一控制下企业合并
苏州嘉泰	苏州	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
苏州永泰	苏州	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
扬州衡泰	扬州	扬州	房地产开发	100	--	投资设立
太原龙泰	太原	太原	房地产开发	85	--	投资设立
沈阳盛泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
厦门翔泰	厦门	厦门	房地产开发	100	--	投资设立
贵阳龙泰	贵阳	贵阳	房地产开发	90.67	--	投资设立
绵阳兴泰	绵阳	绵阳	房地产开发	100	--	投资设立
北京荣泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
首开中庚	福州	福州	房地产开发	51	--	投资设立
廊坊志泰	廊坊	廊坊	房地产开发	100	--	投资设立
葫芦岛宏泰	葫芦岛	葫芦岛	房地产开发	100	--	投资设立
福州中鼎	福州	福州	房地产开发	40	--	投资设立
海门锦源	海门	海门	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
苏州融泰	苏州	苏州	房地产开发	75	--	投资设立
沈阳京泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
苏州龙泰	苏州	苏州	房地产开发	70	--	投资设立
北京首开万科	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
苏州依湖	苏州	苏州	房地产开发	50	--	投资设立
首开保利仁泰	北京	北京	房地产开发	51	--	投资设立
大连中嘉	大连	大连	房地产开发	60	--	非同一控制下企业合并
大连中美居	大连	大连	房地产开发	95	--	非同一控制下企业合并
海南长流	海口	海口	房地产开发	100	--	非同一控制下企业合并
浙江美都	杭州	杭州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
东银燕华	北京	北京	房地产开发	--	51	非同一控制下企业合并
锦泰房地产	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
广州湖品	广州	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
广州君梁	广州	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
昭泰房地产	北京	北京	房地产开发	25	--	投资设立
首开盈信投资	北京	北京	投资管理	100	--	投资设立
万信房地产	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立

屹泰房地产	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州福泰	福州	福州	房地产开发	100	--	投资设立
福州融城	福州	福州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
和信国际	香港	香港	融资	100	--	投资设立
北京旭泰	北京	北京	房地产开发	51	--	投资设立
北京致泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
力博国际	北京	北京	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
首开住总安泰	北京	北京	房地产开发	60	--	投资设立
苏州润泰	苏州	苏州	房地产开发	75	--	投资设立
首开住总房地产	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
天津全泰	天津	天津	房地产开发	100	--	投资设立
北京达泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
成都恒泰	成都	成都	房地产开发	100	--	投资设立
广州至泰	广州	广州	房地产开发	100	--	投资设立
和信兴泰	北京	北京	房地产开发	49.93	--	投资设立
南京达泰	南京	南京	房地产开发	40	--	投资设立
北京祐泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京维泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京平泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
上海连泰	上海	上海	房地产开发	100	--	投资设立
北京新城	北京	北京	房地产开发	70	--	投资设立
广州振梁	广州	广州	房地产开发	50	--	投资设立
厦门首泰合伙	厦门	厦门	投资	55	--	投资设立
创世瑞新	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

C、根据本公司与中庚实业就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚实业就其持有的福州中鼎 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

D、本公司对锦泰房地产的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

E、本公司对广州湖品的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

F、本公司对广州君梁的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

G、本公司对昭泰房地产的持股比例为 25%，表决权比例为 57.14%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 57.14%。

H、本公司对万信房地产的持股比例为 34%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

I、本公司对屹泰房地产的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

J、本公司对北京致泰的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

K、本公司对苏州依湖的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

L、本公司对北京首开万科的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

M、本公司对首开住总房地产的持股比例为 50%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

N、本公司对和信兴泰的持股比例为 49.93%，表决权比例为 60%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

O、本公司与鸿昌房地产签订一致行动人协议书，鸿昌房地产同意就南京达泰股东会和董事会中涉及减损鸿昌房地产所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

P、本公司对广州振梁的持股比例为 50%，表决权比例为 66.67%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 66.67%。

Q、本公司对创世瑞新的持股比例为 34%，表决权比例为 60.00%，持股比例与表决权比例的差异原因为本公司在董事会决议的表决权为 60%。

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
万信房地产	66	-21,799,553.56	--	84,906,694.40
昭泰房地产	75	193,338,314.94	--	3,912,486,591.25
北京旭泰	49	195,728,101.34	--	1,514,853,076.75
福州中鼎	60	-24,101,416.99	--	685,179,680.65
和信兴泰	50.07	-1,343,813.25	--	1,746,158,065.46
屹泰房地产	50	-7,133,038.36	--	31,911,154.80
广州君梁	50	-15,622,352.82	--	88,819,686.35
广州振梁	50	-16,065,397.59	--	833,934,602.41
首开中庚	49	17,345,086.83	147,000,000.00	203,912,156.31
北京致泰	50	-4,994,876.99	--	594,196,030.62

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
万信房地产	12,811,265,674.44	280,862,887.03	13,092,128,561.47	12,963,482,054.81	--	12,963,482,054.81	11,545,958,264.22	147,324,891.71	11,693,283,155.93	7,531,607,022.67	4,000,000,000.00	11,531,607,022.67
昭泰房地产	12,637,057,508.07	112,040,230.57	12,749,097,738.64	4,512,448,950.31	3,020,000,000.00	7,532,448,950.31	8,984,326,477.16	26,837,170.47	9,011,163,647.63	1,252,299,279.22	2,800,000,000.00	4,052,299,279.22
北京旭泰	9,949,291,076.62	133,256,462.84	10,082,547,539.46	5,504,182,296.79	1,490,000,000.00	6,994,182,296.79	2,971,594,129.07	34,668,567.67	3,006,262,696.74	2,060,840,910.18	943,330,000.00	3,004,170,910.18
福州中鼎	7,438,551,186.59	287,001,469.12	7,725,552,655.71	4,433,586,521.29	2,150,000,000.00	6,583,586,521.29	5,346,744,039.16	197,248,028.55	5,543,992,067.71	2,711,856,904.97	1,650,000,000.00	4,361,856,904.97
和信兴泰	7,191,084,704.47	946,426.44	7,192,031,130.91	3,699,715,000.00	--	3,699,715,000.00	--	--	--	--	--	--
屹泰房地产	5,027,969,018.79	118,968,185.18	5,146,937,203.97	4,288,109,168.85	795,005,725.52	5,083,114,894.37	4,795,422,823.63	75,237,142.01	4,870,659,965.64	3,683,552,349.84	1,109,019,229.49	4,792,571,579.33
广州君梁	4,470,091,041.96	67,194,095.44	4,537,285,137.40	3,359,645,764.71	1,000,000,000.00	4,359,645,764.71	1,863,023,406.73	967,954.33	1,863,991,361.06	1,655,107,282.73	--	1,655,107,282.73
广州振梁	4,446,059,651.06	10,675,827.67	4,456,735,478.73	1,788,866,273.91	1,000,000,000.00	2,788,866,273.91	--	--	--	--	--	--
首开中庚	4,194,224,929.73	68,666,506.94	4,262,891,436.67	3,086,744,178.90	760,000,000.00	3,846,744,178.90	3,567,270,941.25	18,926,609.62	3,586,197,550.87	1,735,448,429.48	1,170,000,000.00	2,905,448,429.48
北京致泰	4,235,466,924.89	12,783,905.58	4,248,250,830.47	1,454,283,519.23	1,605,575,250.00	3,059,858,769.23	3,557,317,959.66	555,178.29	3,557,873,137.95	2,359,491,322.73	--	2,359,491,322.73

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
万信房地产	--	-33,029,626.60	-33,029,626.60	4,348,907,536.74	61,285.59	-29,707,175.23	-29,707,175.23	604,846,394.53
昭泰房地产	1,152,822,546.02	257,784,419.92	257,784,419.92	57,782,436.87	--	-41,107,736.75	-41,107,736.75	-2,537,739,025.71
北京旭泰	1,562,740,727.70	396,273,456.11	396,273,456.11	-3,383,386,857.33	--	-7,908,213.44	-7,908,213.44	-537,095,650.97
福州中鼎	395,929,480.66	-40,169,028.32	-40,169,028.32	224,159,478.37	1,901,279,782.16	342,697,916.40	342,697,916.40	-1,802,016,693.73
和信兴泰	--	-2,683,869.09	-2,683,869.09	-3,494,541,756.30	--	--	--	--
屹泰房地产	--	-14,266,076.71	-14,266,076.71	-303,953,983.43	--	-17,831,790.81	-17,831,790.81	-317,050,828.64
广州君梁	22,015.38	-31,244,705.64	-31,244,705.64	-253,144,932.21	--	-2,544,389.16	-2,544,389.16	34,225,601.77
广州振梁	--	-32,130,795.18	-32,130,795.18	-983,029,009.08	--	--	--	--
首开中庚	238,601,011.01	35,398,136.38	35,398,136.38	-125,739,274.70	2,836,515,322.04	338,361,902.94	338,361,902.94	-482,608,729.42
北京致泰	--	-9,989,753.98	-9,989,753.98	-1,142,285,717.88	--	-1,618,184.78	-1,618,184.78	21,982,178.71

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
首城置业	北京	北京	房地产开发	--	50	权益法
国奥投资	北京	北京	房地产开发	--	46	权益法
天津海景	天津	天津	房地产开发	50	--	权益法
保利首开兴泰	北京	北京	房地产开发	49	--	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	首城置业	国奥投资	天津海景	保利首开兴泰	首城置业	国奥投资	天津海景	保利首开兴泰
流动资产	5,720,517,291.15	5,492,223,528.98	3,832,331,271.85	1,399,752,324.35	6,284,598,543.91	4,846,380,324.13	3,732,948,422.27	1,535,254,274.14
非流动资产	379,181,116.48	786,020,826.96	331,260,685.39	170,495.74	397,807,351.86	1,372,015,608.78	321,347,637.75	320,359.19
资产合计	6,099,698,407.63	6,278,244,355.94	4,163,591,957.24	1,399,922,820.09	6,682,405,895.77	6,218,395,932.91	4,054,296,060.02	1,535,574,633.33
流动负债	3,654,603,085.99	4,774,084,699.10	2,714,353,117.78	368,110,730.57	3,693,079,140.52	4,830,788,178.12	885,632,417.43	534,393,822.14
非流动负债	470,000,000.00	621,127,243.81	500,000,000.00	--	888,942,902.13	693,697,333.34	1,500,000,000.00	--
负债合计	4,124,603,085.99	5,395,211,942.91	3,214,353,117.78	368,110,730.57	4,582,022,042.65	5,524,485,511.46	2,385,632,417.43	534,393,822.14
净资产	1,975,095,321.64	883,032,413.03	949,238,839.46	1,031,812,089.52	2,100,383,853.12	693,910,421.45	1,668,663,642.59	1,001,180,811.19
少数股东权益	--	17,492,321.93	--	--	--	26,014,826.62	--	--
归属于母公司股东权益	1,975,095,321.64	865,540,091.10	949,238,839.46	1,031,812,089.52	2,100,383,853.12	667,895,594.83	1,668,663,642.59	1,001,180,811.19
按持股比例计算的净资产份额	987,547,660.83	398,148,441.90	474,619,419.74	505,587,923.87	1,050,191,926.57	307,231,973.59	834,331,821.30	490,578,597.49
调整事项	-1,449,438.09	-38,409,452.49	--	--	-1,486,953.80	-38,409,452.49	--	--
--商誉	--	--	--	--	--	--	--	--
--内部交易未实现利润	-1,449,438.09	-38,409,452.49	--	--	-1,486,953.80	-38,409,452.49	--	--
--其他	--	--	--	--	--	--	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	986,098,222.74	359,738,989.41	474,619,419.74	505,587,923.87	1,048,704,972.77	268,822,521.10	834,331,821.30	490,578,597.49
营业收入	2,157,604,275.55	1,639,594,087.36	491,475,995.43	343,325,031.88	2,427,234,035.08	1,666,626,015.51	1,013,587,322.10	3,040,369,145.79
净利润	257,530,368.52	213,535,295.58	80,575,196.87	30,631,278.33	380,245,717.08	263,483,653.41	346,982,624.26	478,100,375.16
终止经营的净利润	--	--	--	--	--	--	--	--
其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--	--
综合收益总额	257,530,368.52	213,535,295.58	80,575,196.87	30,631,278.33	380,245,717.08	263,483,653.41	346,982,624.26	478,100,375.16
本年度收到的来自联营企业的股利	191,409,450.00	--	400,000,000.00	--	48,926,350.00	--	--	--

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	332,662,182.95	569,832,418.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,606,009.66	-26,549,192.51
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	-7,606,009.66	-26,549,192.51
联营企业：		
投资账面价值合计	12,117,523,476.80	2,908,200,685.95
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-180,322,381.53	-64,596,142.15
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	-180,322,381.53	-64,596,142.15

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收股利、其他应收款、其他流动资产中

的委托贷款、可供出售金融资产、应付账款、应付利息、应付票据、应付股利、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，指定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险、流动性风险和市场风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何特定地区或特定交易对手方的风险。

##### (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十四、2 中披露。

本公司应收账款中，欠款金额前五名的应收账款占本公司应收账款总额的 53.52%（2016 年：63.50%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五名的其他应收款占本公司其他应收款总额的 22.34%（2016 年：31.09%）。

##### (2) 流动性风险

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

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

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2017 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 621 亿元元（2016 年 12 月 31 日：人民币 293 亿元）。

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

项 目	期末数				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					

短期借款	96,294	--	--	--	96,294
应付票据	18,000	--	--	--	18,000
应付账款	578,826	--	--	--	578,826
应付职工薪酬	29,908	--	--	--	29,908
应付利息	52,385	--	--	--	52,385
应付股利	2,366	--	--	--	2,366
其他应付款	2,110,723	--	--	--	2,110,723
一年内到期的非流动负债	1,925,197	--	--	--	1,925,197
其他流动负债（不含递延收益）	813,614	--	--	--	813,614
长期借款	--	3,068,537	1,157,114	1,839,600	6,065,251
应付债券	--	589,757	1,384,000	199,013	2,172,770
金融负债和或有负债合计	5,627,313	3,658,294	2,541,114	2,038,613	13,865,334

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

项 目	期初数				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
短期借款	255,000	--	--	--	255,000
应付票据	300	--	--	--	300
应付账款	530,788	--	--	--	530,788
应付职工薪酬	23,284	--	--	--	23,284
应付利息	34,735	--	--	--	34,735
应付股利	1,538	--	--	--	1,538
其他应付款	1,154,810	--	--	--	1,154,810
一年内到期的非流动负债	1,640,080	--	--	--	1,640,080
其他流动负债（不含递延收益）	585,892	--	--	--	585,892
长期借款	--	1,409,200	2,778,903	134,900	4,323,003
应付债券	--	239,216	516,615	893,693	1,649,524
金融负债和或有负债合计	4,226,428	1,648,416	3,295,518	1,028,593	10,198,954

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

### （3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

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

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

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具	--	--
金融资产	--	--

其中：货币资金	--	--
金融负债	4,984,452	5,553,980
其中：短期借款	96,294	180,000
浮动利率金融工具	--	--
金融负债	5,275,060	2,324,103
其中：短期借款	--	75,000

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例很小。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

于 2017 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
美元	--	--	131.13	139.36
港币	--	--	4,835.77	5,178.35
新加坡币	--	--	--	0.04
合 计	--	--	4,966.90	5,317.75

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

#### 2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2017 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 80.59%（2016 年 12 月 31 日：79.91%）。

### 十一、公允价值的披露

#### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

##### （1）以公允价值计量的项目和金额

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

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

##### （2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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

#### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项 目	可供出售金融资产-权益工具
本期期初数	618,733,333.34
利得和损失总额	--
其中：计入本期损益	--
计入其他综合收益	--
本期减少	618,733,333.34
本期期末数	--

(续)

项 目	可供出售金融资产-权益工具
上期期初数	543,733,333.34
利得和损失总额	75,000,000.00
其中：计入本期损益	--
计入其他综合收益	75,000,000.00
上期购买	--
上期期末数	618,733,333.34

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因  
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况  
适用 不适用

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

9、其他  
适用 不适用

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
首开集团	北京	房地产	133,000.00	51.62	51.62

本企业最终控制方是首开集团

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司情况详见附注九、1。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的孙公司有：首开金茂、成都旭泰、首开中庚投资、福州榕泰、中阳政泰、首开亿信。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
厦门煊泰	联营企业
万城永辉	联营企业
朗泰房地产	联营企业
首开万科置业	联营企业
住总首开	合营企业
惠信端泰	联营企业
首开万科和泰	联营企业
知泰房地产	联营企业
尚泰信华	联营企业
友泰房地产	联营企业
苏州安茂	联营企业
无锡泰茂	联营企业
无锡润泰	联营企业
苏州茂泰	联营企业
金良兴业	联营企业
潭柘兴业	联营企业
首开龙湖盈泰	联营企业
成都锦祥	联营企业
苏州首龙	联营企业
广州君庭	联营企业
和信金泰	联营企业

北京骏泰	联营企业
腾泰亿远	联营企业
祐泰通达	联营企业
开创金润	联营企业
万龙华开	联营企业
滨湖恒兴	联营企业
厚泰房地产	联营企业
首开美驰	合营企业
千方置业	联营企业
北京俊泰	合营企业
福州中庚	联营企业
厦门琯泰	联营企业
厦门莹泰	联营企业
厦门跃泰	联营企业
首开文投	联营企业

其他说明

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
首开丝路	股东的子公司
天鸿集团	股东的子公司
亿方物业	股东的子公司
望京实业	股东的子公司
城开材料	股东的子公司
博维信	股东的子公司
三瑞门窗	股东的子公司
宏基建筑	股东的子公司
世安股份	股东的子公司
方庄物业	股东的子公司
岳安实业	股东的子公司
海南天鸿	股东的子公司

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
亿方物业	接受劳务	406.4	1,437.89
方庄物业	接受劳务	1,895.58	2,329.00
望京实业	接受劳务	405.35	438.39
首开文投	接受劳务	60.66	--
鸿城实业	接受劳务	--	8.49

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
首开集团	提供劳务	117.92	117.92
首开万科和泰	提供劳务	210.48	549.78
首开万科置业	提供劳务	--	409.97
住总首开	提供劳务	365.29	574.54
首开住总房地产	提供劳务	--	574.54
万城永辉	提供劳务	50	52.97

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
望京实业	房产	476.19	692.04
方庄物业	车库	23.99	38.27
方庄物业	房产	33.93	20.72

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
首开集团	办公楼	215.94	222.54
岳安实业	办公楼	102.1	107.2
首开集团	办公楼	480.48	480.48
首开集团	办公楼	221.32	232.39
首开天鸿	办公楼	217.01	217.01
首开天鸿	办公楼	6.08	--

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首茂城	710,600,000.00	2016/11/30	2019/11/21	否
首茂城	170,000,000.00	2016/11/30	2019/3/30	否
首茂城	640,118,000.00	2016/12/12	2019/12/12	否
苏州润泰	501,300,000.00	2016/5/13	2018/5/13	否
商业地产	225,000,000.00	2014/7/24	2023/12/31	否
首开金茂	2,346,000,000.00	2016/10/13	2019/10/11	否
首开金茂	969,000,000.00	2017/5/22	2019/4/30	否
广州振梁	50,000,000.00	2017/9/30	2022/9/24	否
广州振梁	250,000,000.00	2017/10/17	2022/9/24	否
广州振梁	30,000,000.00	2017/11/30	2022/9/24	否
广州振梁	20,000,000.00	2017/12/1	2022/9/24	否
广州振梁	150,000,000.00	2017/12/6	2022/9/24	否
广州君梁	240,000,000.00	2017/1/6	2020/1/3	否
广州君梁	10,000,000.00	2017/1/26	2020/1/3	否
广州君梁	245,000,000.00	2017/1/13	2020/1/3	否
广州君梁	5,000,000.00	2017/2/22	2020/1/3	否
广州湖品	105,000,000.00	2016/5/4	2019/5/3	否
广州湖品	163,500,000.00	2016/3/29	2019/3/28	否
广州湖品	127,500,000.00	2016/4/1	2019/3/31	否
广州湖品	90,000,000.00	2016/3/25	2019/3/24	否
福州中庚	200,000,000.00	2017/2/10	2020/1/11	否
福州中庚	25,000,000.00	2017/8/23	2020/2/10	否
福州中庚	111,500,000.00	2017/9/28	2020/2/10	否
福州中庚	443,750,000.00	2016/8/4	2018/8/4	否
福州中鼎	160,000,000.00	2016/6/28	2019/6/27	否
福州中鼎	240,000,000.00	2016/10/12	2019/10/11	否
首开中庚投资	204,000,000.00	2017/1/6	2020/1/24	否
首开中庚投资	183,600,000.00	2017/10/30	2020/10/30	否
首开中庚投资	122,400,000.00	2016/5/3	2018/5/3	否
首开中庚投资	73,440,000.00	2016/7/1	2018/5/3	否
首开中庚投资	110,160,000.00	2016/8/30	2018/5/3	否
福州榕泰	137,700,000.00	2017/3/24	2020/3/24	否
福州榕泰	107,100,000.00	2016/12/16	2019/12/13	否
福州榕泰	257,550,000.00	2016/12/22	2019/12/15	否
福州福泰	1,261,000,000.00	2017/11/2	2019/11/1	否
福州福泰	139,000,000.00	2017/11/16	2019/11/1	否
城开集团	1,200,000,000.00	2017/6/29	2019/6/29	否
城开集团	600,000,000.00	2016/2/26	2018/4/1	否
城开集团	990,000,000.00	2016/3/17	2018/3/16	否
成都旭泰	229,500,000.00	2017/10/31	2027/12/21	否
成都旭泰	229,500,000.00	2017/11/1	2027/12/28	否
成都旭泰	51,000,000.00	2017/11/1	2027/10/31	否
成都旭泰	66,300,000.00	2016/12/21	2019/12/20	否
成都旭泰	44,880,000.00	2016/12/20	2019/12/29	否
成都旭泰	137,700,000.00	2016/12/30	2020/1/2	否

首开住总房地产	350,000,000.00	2016/5/11	2020/3/8	否
首开住总房地产	306,000,000.00	2016/5/11	2019/5/11	否
首开住总安泰	660,000,000.00	2016/8/3	2019/8/2	否
首开住总安泰	120,000,000.00	2016/12/22	2019/8/2	否
首开住总安泰	120,000,000.00	2016/12/29	2019/8/2	否
中阳政泰	200,000,000.00	2017/9/8	2027/7/13	否
中阳政泰	1,600,000,000.00	2017/7/13	2027/7/13	否
中阳政泰	2,400,000,000.00	2017/7/13	2027/7/13	否
首开亿信	1,500,000,000.00	2017/4/13	2020/4/12	否
首开亿信	500,000,000.00	2016/6/27	2021/6/27	否
首开亿信	170,000,000.00	2017/9/19	2022/9/19	否
首开亿信	80,000,000.00	2017/7/5	2022/7/5	否
首开亿信	70,000,000.00	2017/5/2	2022/5/2	否
首开亿信	100,000,000.00	2017/8/29	2022/8/29	否
首开亿信	80,000,000.00	2017/8/7	2022/8/7	否
首开亿信	900,000,000.00	2017/1/10	2022/1/6	否
太原龙泰	400,000,000.00	2016/12/1	2020/12/1	否
无锡泰茂	1,666,000,000.00	2016/11/14	2019/11/14	否
北京俊泰	850,000,000.00	2017/9/17	2025/9/17	否
寸草养老	2,698,607.86	2017/4/28	2018/4/27	否
寸草养老	500,000.00	2017/9/1	2027/8/31	否

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

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首开集团	800,000,000.00	2015/7/30	2018/7/29	否
首开集团	280,000,000.00	2016/1/22	2018/1/21	否
首开集团	1,000,000,000.00	2015/5/29	2018/3/30	否
首开集团	500,000,000.00	2015/4/24	2018/3/30	否
首开集团	1,500,000,000.00	2015/3/31	2018/3/30	否
首开集团	800,000,000.00	2015/5/14	2018/5/11	否
首开集团	6,000,000,000.00	2017/7/28	2020/7/27	否
首开集团	5,000,000,000.00	2017/5/25	2022/4/25	否
首开集团	800,000,000.00	2016/5/11	2019/5/11	否
首开集团	350,000,000.00	2016/2/25	2019/2/25	否
首开集团	700,000,000.00	2016/4/29	2019/4/29	否
首开集团	1,000,000,000.00	2016/1/28	2019/1/28	否
城开集团	1,500,000,000.00	2017/1/20	2022/1/19	否
城开集团	800,000,000.00	2017/5/31	2019/5/31	否
城开集团	100,000,000.00	2017/7/7	2018/7/7	否
城开集团	600,000,000.00	2017/7/7	2019/7/7	否
城开集团	500,000,000.00	2017/6/16	2019/6/16	否
城开集团	500,000,000.00	2017/6/29	2019/6/16	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本期本公司支付首开集团担保费 5,750.00 万元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

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				
厦门瑛泰	3,186,715,000.00			
福州中庚	1,698,000,000.00			
尚泰信华	1,537,500,000.00			
和信金泰	1,495,000,000.00			
上海众承	1,209,750,000.00			
厦门莹泰	1,013,898,200.00			
首开万科置业	915,900,000.00			
首开龙湖盈泰	900,000,000.00			
首开集团	570,044,300.01			
厦门跃泰	595,166,250.00			
成都锦祥	399,200,000.00			
知泰房地产	330,000,000.00			
万城永辉	315,000,000.00			
保利首开兴泰	268,200,000.00			
廊坊伟图	200,000,000.00			
住总首开	190,000,000.00			
广州君庭	180,010,000.00			
无锡泰茂	153,000,000.00			
金良兴业	143,961,569.46			
首开万科和泰	138,641,314.94			
朗泰房地产	130,250,402.89			
海南天鸿	81,000,000.00			
厦门煊泰	24,304,000.00			
岳安实业	4,000,000.00			
拆出				
首开集团	2,419,245,547.01			
和信金泰	2,068,648,510.05			
苏州茂泰	1,707,102,956.95			
福州中庚	1,558,750,000.00			
广州君庭	1,444,003,900.00			
苏州安茂	1,165,990,710.54			
尚泰信华	575,000,000.00			
苏州首龙	492,513,565.00			
成都锦祥	473,142,111.68			
国奥投资	317,400,000.00			
上海众承	299,415,000.00			
无锡泰茂	215,600,000.00			
廊坊伟图	200,000,000.00			
保利首开兴泰	180,000,000.00			
友泰房地产	175,000,000.00			

首开万科和泰	118,641,314.94		
惠信端泰	114,909,478.34		
朗泰房地产	100,022,360.85		
腾泰亿远	60,000,000.00		
厦门莹泰	49,175,100.00		
厦门跃泰	42,232,300.00		
海南天鸿	35,000,000.00		
厦门焯泰	31,850,000.00		
万城永辉	27,000,000.00		
金良兴业	25,862,000.00		
天津海景	15,816,666.67		
岳安实业	4,000,000.00		
首开万科置业	100,000.00		

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,325.13	1,396.65

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

## 向联营合营企业收取利息情况

关联方	2017 年收取资金占用费(元)
住总首开	3,018,888.89
首开万科置业	8,731,388.88
友泰房地产	11,971,976.71
首开万科和泰	14,395,790.28
知泰房地产	3,876,408.25
首开美驰	34,675,000.00
无锡泰茂	64,391,742.91
苏州安茂	59,864,719.83
无锡润泰	25,616,973.48
苏州茂泰	89,255,220.78
北京骏泰	7,262,807.67
金良兴业	16,920,174.16
潭柘兴业	45,885,862.74
惠信端泰	15,848,383.59
福州中庚	12,588,606.16
上海众承	122,908,815.80

## 向关联方支付的利息情况

关联方	支付利息(元)
首开集团	90,990,427.09

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	惠信端泰	374,386,101.37	--	243,628,239.44	--
其他应收款	厦门瑋泰	--	--	1,283,800,000.00	--
其他应收款	厦门煊泰	1,017,614,920.32	--	1,009,988,000.00	--
其他应收款	首开美驰	707,335,658.34	--	672,385,460.58	--
其他应收款	万城永辉	529,961.00	--	529,661.00	--
其他应收款	北京俊泰	230,119,000.00	--	230,119,000.00	--
其他应收款	上海众承	--	--	2,584,019,021.35	--
其他应收款	北京骏泰	324,662,807.67	--	--	--
其他应收款	腾泰亿远	492,000,000.00	--	--	--
其他应收款	祐泰通达	1,297,500,000.00	--	--	--
其他应收款	开创金润	1,085,000,000.00	--	--	--
其他应收款	万龙华开	1,410,000,000.00	--	--	--
其他应收款	滨湖恒兴	1,122,000,000.00	--	--	--
其他应收款	厚泰房地产	1,294,800,000.00	--	--	--
其他应收款	和信金泰	1,483,965,310.05	--	--	--
其他应收款	首开龙湖盈泰	990,000,000.00	--	--	--
其他应收款	首开万科和泰	489,469,351.99	--	493,594,737.05	--
其他应收款	住总首开	157,777,438.54	--	341,341,852.65	--
其他应收款	苏州首龙	492,513,565.00	--	--	--
其他应收款	成都锦祥	73,942,111.68	--	--	--
其他应收款	广州君庭	1,215,024,400.00	--	--	--
其他应收款	尚泰信华	--	--	437,500,000.00	--
其他应收款	知泰房地产	--	--	283,755,858.30	--
其他应收款	友泰房地产	529,828,186.76	--	564,672,210.05	--
其他应收款	千方置业	126,458,815.00	--	126,458,815.00	--
其他应收款	首开万科置业	115,551,540.55	--	472,397,044.67	--
其他应收款	无锡泰茂	964,922,822.44	--	797,228,592.79	--
其他应收款	首开住总房地产	--	--	7,816,930.00	--
其他应收款	金良兴业	363,908,604.70	--	--	--
其他应收款	潭柘兴业	678,885,862.74	--	--	--
其他应收款	苏州茂泰	1,796,358,177.73	--	--	--
其他应收款	苏州安茂	725,867,682.85	--	--	--
其他应收款	无锡润泰	638,392,686.49	--	--	--
其他应收款	福州中庚	217,239,383.56	--	343,900,777.40	--
其他应收款	厦门莹泰	1,148,187,051.22	--	--	--
其他应收款	厦门跃泰	740,696,201.22	--	--	--

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

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	世安股份	2,550,000.00	2,550,000.00
应付账款	三瑞门窗	131,693.28	131,693.28
应付账款	亿方物业	20,550,213.20	20,550,213.20
应付账款	宏基建筑	150,000.00	150,000.00
应付账款	城开材料	3,603,474.00	7,103,474.00
应付账款	望京实业	10,278,847.00	10,278,847.00
应付账款	博维信	2,637,860.80	2,637,860.80
其他应付款	海南天鸿	68,532,393.52	20,000,000.00
其他应付款	世安股份	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	首城置业	18,124,600.00	18,124,600.00
其他应付款	万城永辉	373,625,327.78	85,625,327.78
其他应付款	保利首开兴泰	617,287,848.44	528,958,840.44
其他应付款	朗泰房地产	700,213,168.49	670,213,168.49
其他应付款	天津海景	285,352,290.24	285,352,290.24
其他应付款	首开集团	550,128,117.37	2,367,973,379.17
其他应付款	厦门瑯泰	1,902,884,848.78	--
其他应付款	首开万科置业	567,574,100.00	--
其他应付款	尚泰信华	525,000,000.00	--
其他应付款	住总首开	163,657,361.12	--
其他应付款	知泰房地产	42,367,733.45	--
其他应付款	首开万科和泰	500,000.00	--

## 7、 关联方承诺

适用 不适用

## 8、 其他

适用 不适用

本期首开丝路与本公司签订委托贷款协议，为本公司提供 500,000 万元的委托贷款。

本期本公司与潭柘兴业签订委托贷款协议，为潭柘兴业提供 2,790 万元的委托贷款。

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

**5、其他**

□适用 √不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司已竞得土地项目中有部分尚未支付全部地价款，相关合同内容及执行情况如下表：

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付额	尚未支付额
杭政储出[2017]66号	半山田园 R21-06 地块	926,890,000.00	463,445,000.00	463,445,000.00

国有土地出让合同中约定，尚未支付土地成交价款在 2018 年 5 月 28 日前全部付清。

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十二、5（4）。

此外，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**3、 其他**

□适用 √不适用

**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、 利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	1,547,739,145.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	--

**3、 销售退回**

□适用 √不适用

**4、 其他资产负债表日后事项说明**

√适用 □不适用

本公司于 2018 年 3 月 20 日召开第八届董事会第五十九次会议审议通过《关于公司拟在北京金融资产交易所发行债权融资计划的议案》，拟在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划，发行金额 50 亿元人民币，期限不超过 3 年（含 3 年），该债权融资计划尚待北京金融资产交易所批准。

截至 2018 年 4 月 12 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策：

适用 不适用

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

#### (4). 其他说明：

适用 不适用

### 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

### 8、 其他

适用 不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,960,734.31	100	1,698,155.55	15.49	9,262,578.76	6,425,258.13	100	2,239,714.42	34.86	4,185,543.71
合计	10,960,734.31	/	1,698,155.55	/	9,262,578.76	6,425,258.13	/	2,239,714.42	/	4,185,543.71

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内小计	7,548,192.00	--	--
1至2年	20,289.00	2,028.90	10
2至3年	--	--	--
3年以上	3,392,253.31	1,696,126.65	50
合计	10,960,734.31	1,698,155.55	--

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1年以内	1,830,150.00	--	--
1至2年	--	--	--
2至3年	289,198.22	86,759.47	30
3年以上	4,305,909.91	2,152,954.95	50
合计	6,425,258.13	2,239,714.42	--

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 541,558.87 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京燕桥物业管理有限公司	1,425,000.00	13.00	--
个人	600,000.00	5.47	--
个人	590,000.00	5.38	--
个人	499,910.00	4.56	249,955.00
个人	460,000.00	4.20	--
<b>合 计</b>	<b>3,574,910.00</b>	<b>32.62</b>	<b>249,955.00</b>

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	378,018,672.80	0.62	--	--	378,018,672.80	4,097,833,174.30	10.06	--	--	4,097,833,174.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	60,380,051,022.67	99.38	2,000,342.01	0.04	60,378,050,680.66	36,648,212,928.08	89.94	2,049,850.45	0.01	36,646,163,077.63
合计	60,758,069,695.47	/	2,000,342.01	/	60,756,069,353.46	40,746,046,102.38	/	2,049,850.45	/	40,743,996,251.93

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
千方集团	378,018,672.80	--	--	无减值迹象
合计	378,018,672.80	--	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内小计	4,981,756,326.48	--	--
1 至 2 年	841,520.00	84,152.00	10
2 至 3 年	300,000.00	90,000.00	30
3 年以上	3,652,380.01	1,826,190.01	50
合计	4,986,550,226.49	2,000,342.01	--

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	15,476,105.32	--	--
1 至 2 年	300,000.00	30,000.00	10
2 至 3 年	29,026.00	8,707.80	30
3 年以上	4,022,285.28	2,011,142.65	50
合计	19,827,416.60	2,049,850.45	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 144,152.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 193,660.44 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	60,378,150,569.81	40,206,118,744.66
代收代付款	30,924,966.09	2,815,145.35
押金、保证金、备用金	348,506,253.05	536,277,458.89
应收房款	--	834,753.48
其他	487,906.52	--
合计	60,758,069,695.47	40,746,046,102.38

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
厦门翔泰	往来款	6,049,985,176.69	3 年以内	9.96	--
成都恒泰	往来款	2,614,270,000.00	1 年以内	4.3	--
贵阳龙泰	往来款	1,943,802,610.17	2 年以内	3.2	--
首开亿信	往来款	1,924,242,701.95	2 年以内	3.17	--
和信兴泰	往来款	1,849,700,000.00	1 年以内	3.04	--
合计	/	14,382,000,488.81	/	23.67	--

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	19,985,140,995.40	--	19,985,140,995.40	15,293,536,523.12	--	15,293,536,523.12
对联营、合营企业投资	9,785,490,723.59	--	9,785,490,723.59	4,366,132,208.94	--	4,366,132,208.94
合计	29,770,631,718.99		29,770,631,718.99	19,659,668,732.06		19,659,668,732.06

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天鸿嘉诚	15,300,000.00	--	--	15,300,000.00	--	--
首开天成	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00	--	--
城开集团	4,674,525,289.44	--	--	4,674,525,289.44	--	--
烟台天鸿	123,182,758.12	--	--	123,182,758.12	--	--
首开立信	108,290,105.64	--	--	108,290,105.64	--	--
三亚度假村	19,494,508.93	--	--	19,494,508.93	--	--
宝辰饭店	5,812,677.64	--	--	5,812,677.64	--	--
燕华置业	116,627,270.86	--	--	116,627,270.86	--	--
商业地产	882,468,308.90	--	--	882,468,308.90	--	--
联宝房地产	85,429,187.33	--	--	85,429,187.33	--	--
苏州嘉泰	220,000,000.00	--	--	220,000,000.00	--	--
苏州永泰	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--

扬州衡泰	703,965,800.00	--	--	703,965,800.00	--	--
太原龙泰	255,000,000.00	--	--	255,000,000.00	--	--
沈阳盛泰	301,200,000.00	--	--	301,200,000.00	--	--
厦门翔泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
贵阳龙泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
绵阳兴泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
北京荣泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
首开中庚	153,000,000.00	--	--	153,000,000.00	--	--
廊坊志泰	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
葫芦岛宏泰	645,329,400.00	--	--	645,329,400.00	--	--
福州中鼎	36,096,622.97	--	--	36,096,622.97	--	--
海门锦源	647,678,700.00	--	--	647,678,700.00	--	--
苏州融泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
沈阳京泰	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	--	--
苏州龙泰	70,000,000.00	--	--	70,000,000.00	--	--
北京首开万科	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	--	--
苏州依湖	26,682,307.00	--	--	26,682,307.00	--	--
首开保利仁泰	255,000,000.00	--	--	255,000,000.00	--	--
大连中嘉	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--	--
大连中美居	389,559,200.00	--	--	389,559,200.00	--	--
海南长流	718,000,000.00	--	--	718,000,000.00	--	--
浙江美都	102,052,951.65	--	--	102,052,951.65	--	--
屹泰房地产	43,175,016.65	--	--	43,175,016.65	--	--
锦泰房地产	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--	--
广州湖品	107,470,443.74	--	--	107,470,443.74	--	--
广州君梁	88,481,895.70	--	--	88,481,895.70	--	--
昭泰房地产	1,250,000,000.00	--	--	1,250,000,000.00	--	--
首开盈信投资	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
万信房地产	68,000,000.00	--	--	68,000,000.00	--	--
苏州润泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
北京旭泰	10,000,000.00	1,367,000,000.00	--	1,377,000,000.00	--	--
福州融城	102,000,000.00	--	--	102,000,000.00	--	--
福州福泰	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
和信国际	48,940,752.00	--	--	48,940,752.00	--	--
力博国际	6,999,887.19	--	--	6,999,887.19	--	--
北京致泰	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
首开住总安泰	288,773,439.36	--	--	288,773,439.36	--	--
首开住总房地产	--	205,204,472.28	--	205,204,472.28	--	--
成都恒泰	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
和信兴泰	--	1,747,500,000.00	--	1,747,500,000.00	--	--
南京达泰	--	1,900,000.00	--	1,900,000.00	--	--
广州至泰	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
广州振梁	--	850,000,000.00	--	850,000,000.00	--	--
厦门首泰合伙	--	500,000,000.00	--	500,000,000.00	--	--
合计	15,293,536,523.12	4,691,604,472.28	--	19,985,140,995.40	--	--

说明：天津全泰、北京达泰、北京祐泰、北京维泰、北京平泰、上海连泰、北京新城、创世瑞新本期尚未实际出资。

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
发展大厦	172,322,554.21	--	--	7,044,555.44	--	--	24,359,753.37	--	--	155,007,356.28	--
住总首开	165,488,503.66	--	--	-13,526,636.55	--	--	--	--	--	151,961,867.11	--
首开住总房地产	207,025,383.34	--	--	-1,820,911.06	--	--	--	--	-205,204,472.28	--	--
小计	544,836,441.21	--	--	-8,302,992.17	--	--	24,359,753.37	--	-205,204,472.28	306,969,223.39	--
二、联营企业											
天津海景	834,331,821.30	--	--	40,287,598.44	--	--	400,000,000.00	--	--	474,619,419.74	--
尚泰信华	665,467,107.58	--	--	-36,771,868.56	--	--	--	--	--	628,695,239.02	--
朗泰房地产	655,919,473.32	--	--	-11,773,151.29	--	--	--	--	--	644,146,322.03	--
首开万科和泰	114,415,089.69	--	--	91,463,298.77	--	--	--	--	--	205,878,388.46	--
首开万科置业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开龙湖盈泰	--	1,000,000,000.00	--	-1,414,928.11	--	--	--	--	--	998,585,071.89	--
广州君庭	--	1,125,000,000.00	--	-4,956,139.95	--	--	--	--	--	1,120,043,860.05	--
保利首开兴泰	490,578,597.49	--	--	15,009,326.38	--	--	--	--	--	505,587,923.87	--
无锡泰茂	41,197,467.91	4,081,633.00	--	-44,717,987.19	--	--	--	--	--	561,113.72	--
苏州首龙	--	441,000,000.00	--	-1,493,234.13	--	--	--	--	--	439,506,765.87	--
成都锦祥	--	147,000,000.00	--	-5,074,487.02	--	--	--	--	--	141,925,512.98	--
苏州茂泰	--	48,000,000.00	--	-47,154,729.96	--	--	--	--	--	845,270.04	--
寸草养老	1,772,933.69	3,000,000.00	--	-1,230,617.48	--	--	--	--	--	3,542,316.21	--
首开文投	3,456,186.71	7,000,000.00	--	703,658.90	--	--	--	--	--	11,159,845.61	--
友泰房地产	27,331,425.62	--	--	-4,959,863.60	--	--	--	--	--	22,371,562.02	--
知泰房地产	968,893,177.49	--	--	-11,116,910.88	--	--	--	--	--	957,776,266.61	--

苏江聚富	17,932,486.93	--	--	887,982.58	--	--	--	--	18,820,469.51	--
惠信端泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
和信金泰	--	1,497,500,000.00	--	-1,110,044.61	--	--	--	--	1,496,389,955.39	--
万科物业	--	1,250,000.00	--	-20.83	--	--	--	--	1,249,979.17	--
苏州安茂	--	1,102,500,000.00	--	-17,854,795.46	--	--	--	--	1,084,645,204.54	--
金良兴业	--	160,000,000.00	--	-4,195,999.47	--	--	--	--	155,804,000.53	--
潭柘兴业	--	5,000,000.00	--	-4,899,860.64	--	--	--	--	100,139.36	--
首开丝路	--	566,250,000.00	--	14,860,790.25	--	--	14,843,916.67	--	566,266,873.58	--
小计	3,821,295,767.73	6,107,581,633.00	--	-35,511,983.86	--	--	414,843,916.67	--	9,478,521,500.20	--
合计	4,366,132,208.94	6,107,581,633.00	--	-43,814,976.03	--	--	439,203,670.04	--	-205,204,472.28	9,785,490,723.59

说明：千方置业、廊坊伟图、腾泰亿远、昌信硕泰、祐泰通达、北京骏泰、开创金润、万龙华开、滨湖恒兴、厚泰房地产、芜湖高和、碧和信泰本期尚未实际出资。

**4、营业收入和营业成本：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,945,603,653.85	3,918,412,729.92	3,431,994,771.92	2,715,294,892.35
其他业务	89,918,383.79	12,670,286.85	37,101,970.29	11,410,685.14
合计	5,035,522,037.64	3,931,083,016.77	3,469,096,742.21	2,726,705,577.49

**5、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,532,279,377.47	2,781,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-43,814,976.03	350,501,841.99
合计	2,488,464,401.44	3,132,301,841.99

**6、其他**

□适用 √不适用

**十八、 补充资料****1、 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	939,372,674.99	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,765,463.87	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	715,835,527.41	
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	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的	--	

损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,281,549.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
所得税影响额	-254,643,256.48	
少数股东权益影响额	-3,272,235.77	
合计	1,361,955,869.76	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	8.87	0.7307	0.7307
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.46	0.2027	0.2027

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有致同会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：潘利群

董事会批准报送日期：2018 年 4 月 12 日

### 修订信息

适用 不适用