

股票代码：600376

股票简称：首开股份

编号：临 2019-070

北京首都开发股份有限公司

媒体报道澄清公告

本公司及董事会全体成员保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

近日，有媒体刊登名为《首开股份千亿负债都干了啥》的文章，对于首开股份负债规模、近期公告以及年报中部分数据进行了解读。其中，对于首开股份部分财务数据所做分析，存在理解错误，与事实不符。现就文章所涉部分内容，说明如下：

一、关于公司其他应收款相关情况说明：

（一）关于公司其他应收款的构成情况：

首开股份其他应收款主要构成，和其他同行业企业性质一样，主要是首开股份与联营、合营企业的往来款和子企业与少数股东的往来款。2018年年末，本公司其他应收款余额 472.58 亿元，其中：

1、应收联合营企业往来款 240.18 亿元。目前，房地产行业普遍采取合作拿地、合作开发的模式。首开股份作为股东之一，与其他合作方成立公司开发项目，各方股东按照股权比例向项目公司提供股东借款。对于向联合营（非并表）项目公司提供的股东借款，在首开股份财务报表上，体现为应收联合营企业往来款。

2、首开股份非全资子公司对其少数股东的其他应收款 206.11 亿元。为提高资金使用效率，项目公司在归还前期股东提供的资金后，在保证正常生产经营活动的前提下，将账面富余现金按照股权比例提供给各方股东，不收取利息。因该项目公司由首开股份控股并表，首开股份收到项目公司提供资金与往来余额合并抵消，而项目公司向其他股东按照股权比例提供的资金，作为非全资子公司向少数股东的其他应收款处理。

3、押金、保证金、备用金 11.25 亿元。

4、应收股利 10.60 亿元。

5、其他 4.43 亿元。

（二）关于公司 2018 年年报前五大其他应收款单位情况：

1、2018 年年末，首开股份其他应收款前五名情况如下：

（非全资子公司） 实际债权人	债务人	其他应收款 期末余额（元）	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例（%）	与债权人关系
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	成都佳逸	2,947,145,439.53	2年以内	6.36	债权人参股股东
北京昭泰房地产开发有限公司、北京万信房地产有限公司	深圳联新	2,174,294,022.62	3年以内	4.69	债权人参股股东
北京昭泰房地产开发有限公司、北京锦泰房地产开发有限公司	龙湖中佰	1,924,814,022.63	2年以内	4.15	债权人参股股东
北京昭泰房地产开发有限公司	北京保利营	1,778,694,022.63	3年以内	3.84	债权人参股股东
广州市湖品房地产有限公司、广州市振梁房地产有限公司	广州铭岳城	1,784,488,600.00	3年以内	3.85	债权人参股股东
合 计		10,609,436,107.41		22.89	

以下为五家非全资子公司的具体情况说明：

（1）北京首开旭泰房地产开发有限公司（简称北京旭泰），由首开股份、成都佳逸合作成立，股权比例为 51%：49%，于 2016 年投资开发成都紫宸项目，同年项目开始预售，2017 年项目公司实现资金盈余后向各股东按比例提供了资金，2017 年起项目陆续有部分楼栋竣工交房账面形成可分配利润，2018 年首次进行了利润分配。2018 年末，成都旭泰将各期累计向成都佳逸提供的资金余额列为其他应收款，账龄 2 年以内。

（2）北京昭泰房地产开发有限公司（简称北京昭泰），由首开股份、深圳联新、龙湖中佰、北京保利营于合作成立，首开股份持股比例为 25%，

于 2016 年投资开发典尚家园项目，同年项目开始预售并形成资金盈余，2017 年起项目陆续有部分楼栋竣工交房账面形成可分配利润，2018 年首次按股权比例进行了利润分配。2018 年末，北京昭泰将各期累计向股东提供的资金余额列为其他应收款，账龄 3 年以内。

（3）北京万信房地产有限公司（简称北京万信），由首开股份、深圳联新、华润曙光合作成立，首开股份持股比例 25%，于 2015 年投资开发花乡白盆窑项目。2016 年开始预售，2018 年项目陆续竣工交房后期末账面形成可分配利润。2018 年末，北京万信将 2018 年向股东提供的资金余额列为其他应收款，账龄 1 年以内。

（4）北京锦泰房地产开发有限公司（简称北京锦泰），由首开股份、龙湖中佰合作成立，首开股份持股比例 50%，于 2015 年投资开发天璞家园项目，2017 年起项目陆续有部分楼栋竣工交房账面形成可分配利润，2018 年首次按股权比例进行了利润分配。2018 年末，北京锦泰将各期累计向股东提供的资金余额列为其他应收款，账龄 2 年以内。

（5）广州市湖品房地产有限公司（简称广州湖品），由首开股份、铭岳城合作成立，首开股份持股比例 50%，于 2014 年投资开发广州市天宸原著一期项目，2015 年底项目开始预售，2016 年项目公司实现资金盈余后向各股东按比例提供了资金，2016 年起项目陆续有部分楼栋竣工交房账面形成可分配利润，2018 年首次进行了利润分配。2018 年末，广州湖品将各期累计向股东提供的资金余额列为其他应收款，账龄 3 年以内。

（6）广州市振梁房地产有限公司（简称广州振梁），由首开股份、广州市龙梁房地产有限公司（简称龙梁房地产）合作成立，首开股份持股比例 50%，于 2017 年投资开发广州白云天奕项目，项目公司实现资金盈余后向首开股份、龙梁房地产的股东铭岳城提供了资金。2018 年末，广州振梁将各期累计向股东提供的资金余额列为其他应收款，账龄 2 年以内。

2、其他应收款形成的主要原因：

上述五家合作公司，其他应收款形成原因相同，以北京旭泰形成对成都佳逊其他应收款情况说明：北京旭泰是首开股份与成都佳逊合资成立的项目公司。由首开股份合并报表。项目公司运作的地产项目，于 2016 年下半年开盘预售，2017 年北京旭泰公司在归还之前股东提供的借款后，账面现金仍有盈余。为提

高资金使用效率，向各方股东按照股权比例提供了资金。北京旭泰公司向首开股份公司提供的资金，由于项目公司由首开股份控股并表，本方收到资金及往来余额合并抵消。北京旭泰向成都佳逸提供的资金，在首开股份合并报表上作为其他应收款处理。

（三）关于北京城志公司其他应收款情况说明：

2018 年，首开股份通过增资形式进入北京城建下属子公司北京城志，持有北京城志公司 49%股权。城志公司开发项目为北京畅悦园项目。为支持项目开发建设，首开股份与北京城建均按照按持股比例向项目公司提供资金。由于北京城志为北京城建子公司，该公司由北京城建公司并表，北京城建与北京城志之间的往来款在北京城建合并报表中进行了合并抵消。首开股份向北京城志提供的资金，列为首开股份的其他应收款。

综上所述，首开股份其他应收款的形成，与其他地产企业一样，是由于与合营、联营企业发生资金往来形成的，并不存在所谓“将借来的钱又拿出去放贷”的情况。截至 2018 年年末，首开股份下属企业约 170 家，其中超过 60%为合作、合营项目公司。由于合作规模大、涉及项目多，首开股份作为合作方，向项目公司提供资金形成往来款，数额较大。

二、关于利息收入情况的说明：

（一）2018 年，根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表格式进行了修订，其中，利润表中在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；此变更事项已在 2018 年年报中披露。文中提及的 2018 年利息收入激增至 14.39 亿元，正是在利润表中财务费用项目下的“利息收入”。公司 2018 年度利息收入 14.39 亿元，其中 12.56 亿元为向联合营公司收取的资金占用费（详见年报附注披露），其余为银行存款利息等。因房地产开发项目前期投入资金较大，公司根据开发项目合作协议，与联合营项目公司的其他股东按股权比例同步为联合营项目提供资金支持，各股东向联合营公司适当收取相同利率的资金占用费。

（二）公司向联合营公司提供的资金来自于外部融资。2017 年公司将支付外部利息扣减向联合营公司收取利息后的净额列示在财务费用-利息支出，向联合营公司收取的资金占用费 7.15 亿元，作为公司当年非经常性损益处理。2018 年，根据上述财政部意见，本公司对财务报表格式进行了

修订，2018 年报将利息收入包括向联合营公司收取利息均列示在财务费用-利息收入，同口径调整了 2017 年财务费用明细项。

三、关于首开股份薪酬情况的说明：

年报现金流量表中“支付给职工以及为职工支付的现金”，不仅包含支付给员工的薪酬，还包括企业为员工缴纳的社会保险、公积金、培训费等职工福利。

年报中，公司员工人数及财务报表职工薪酬的统计口径有区别。公司年报中统计员工人数 1866 人，为公司在册的员工人数。报告期内支付给职工以及为职工支付的现金，对应范围为：报告期内，公司所有合并报表范围内的子公司发生的有关人员支出。其中，包含了首开股份在册员工，也包含了部分合作方派入项目公司人员发生的相关支出。

因此，直接用“支付给职工以及为职工支付的现金”除以职工人数，计算出的平均数与实际的人均税前薪酬相差甚远，无法真实反映员工平均薪酬水平。而且，首开股份公司合并报表范围内支付给职工的现金，与首开股份在册员工数，无直接对应关系。

四、关于首开股份负债率情况、销售情况、存货情况等说明：

（一）关于公司负债情况的说明。

2018 年年末，公司资产负债率 81.58%，账面现金 327 亿，预收账款余额 631 亿，一年内到期的非流动负债 351 亿，短期借款 8.9 亿元，整体债务情况可控，偿债保障性强。上半年，公司公告的各项融资属于企业正常的资金安排。公司净负债率（企业的有息负债减去货币资金后对所有者权益的比例）在行业内属于较高水平，改善资产负债结构将是公司未来重点关注和需要切实解决的问题。

（二）关于公司销售情况的说明。

2016 年-2018 年，首开股份分别实现销售收入为：631 亿元、692 亿元、1007 亿元。2019 年上半年，实现销售收入 403.9 亿元。与市场众多优质地产公司相比，公司的销售情况，仍有继续提升的空间。

（三）关于公司存货的说明。

2016 年-2018 年，首开股份存货余额分别为：1145 亿元、1445 亿元、1641 亿元，存货与公司资产规模之比保持稳定。2017 到 2018 年，公司筹

资活动现金流量净额下降了 75%，按股权比例土地出让合同金额下降了 57%，而同期存货金额增长了 14%。

2019 年，公司将根据市场情况，合理判断，审慎增加土地储备及存货。

本公司郑重提醒广大投资者：《中国证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)为本公司指定的信息披露媒体，公司所有信息均以在上述媒体刊登的公告为准。请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司

2019 年 7 月 17 日