

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 2020 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、公司负责人李岩、主管会计工作负责人容宇及会计机构负责人（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2020年12月31日的总股本2,579,565,242股为基数，每10股派发现金红利4元（含税），预计支付现金红利1,031,826,096.80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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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。

十一、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.....	13
第四节	经营情况讨论与分析.....	15
第五节	重要事项.....	52
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	66
第七节	优先股相关情况.....	70
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	71
第九节	公司治理.....	78
第十节	公司债券相关情况.....	81
第十一节	财务报告.....	87
第十二节	备查文件目录.....	238

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	2020年1月1日至2020年12月31日
天鸿集团、首开天鸿	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
宝辰饭店	指	北京宝辰饭店有限公司
宝景物业	指	北京宝景物业管理有限公司
宝晟住房	指	北京宝晟住房股份有限公司
宝信实业	指	北京宝信实业发展公司
保利首开兴泰	指	北京保利首开兴泰置业有限公司
北京保利营	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
博睿宏业	指	北京博睿宏业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
城志置业	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
北京房地集团	指	北京房地集团有限公司
房地钧洋	指	北京房地钧洋房地产开发有限公司
房地置业	指	北京房地置业发展有限公司
北京国家速滑馆	指	北京国家速滑馆经营有限责任公司
合安房地产	指	北京合安房地产开发有限责任公司
和信丰泰	指	北京和信丰泰置业有限公司
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
北京辉广	指	北京辉广企业管理有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业地产有限公司
金谷创信	指	北京金谷创信置业有限责任公司
金开辉泰	指	北京金开辉泰房地产开发有限公司

金开连泰	指	北京金开连泰房地产开发有限公司
金开旭泰	指	北京金开旭泰房地产开发有限公司
金开祯泰	指	北京金开祯泰房地产开发有限公司
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
北京隽兴	指	北京隽兴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	北京开创金润置业有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
联宝房地产	指	北京联宝房地产有限公司
龙和信泰	指	北京龙和信泰置业有限公司
龙湖中佰	指	北京龙湖中佰置业有限公司
龙万华开	指	北京龙万华开房地产开发有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
千方置业	指	北京千方置业发展有限公司
融尚恒泰	指	北京融尚恒泰置业有限公司
北京融泰	指	北京融泰房地产开发有限公司
润和信通	指	北京润和信通房地产开发有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
世安住房	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
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
德远置业	指	北京首开德远置业有限公司
首开鸿城实业	指	北京首开鸿城实业有限公司
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
首开千方科技	指	北京首开千方科技信息服务有限公司
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
首开天恒	指	北京首开天恒文化发展有限公司
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有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
望京物业、望京实业	指	北京首开望京物业服务有限公司
新奥置业	指	北京首开新奥置业有限公司
新城置业	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
首开野村	指	北京首开野村不动产管理有限公司
亿方物业	指	北京首开亿方物业服务有限公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司
首开盈信、盈信投资	指	北京首开盈信投资管理有限公司
首开中晟	指	北京首开中晟置业有限责任公司

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
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
天鸿宝地物业	指	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司
烟台天鸿	指	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
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
修一装饰	指	北京修一装饰工程有限公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司
燕侨物业	指	北京燕侨物业管理有限公司
北京怡和	指	北京怡和置业有限公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
盈富瑞泰	指	北京盈富瑞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
北京祐泰	指	北京祐泰置业有限公司
北京毓秀	指	北京毓秀置业有限公司
远和置业	指	北京远和置业有限公司
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
正德丰泽	指	北京正德丰泽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
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司
常熟耀泰	指	常熟耀泰房地产有限公司
成都辰华	指	成都辰华置业有限公司
成都辰启	指	成都辰启置业有限公司
成都龙湖锦祥	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
成都晟泰	指	成都首开晟泰置业有限公司
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
大广汽车城	指	福建省大广汽车城发展有限公司
福州绿榕投资	指	福州绿榕投资发展有限公司
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
融侨和众	指	福州融侨和众房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾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
福州中泓盛	指	福州中泓盛实业有限公司

福州中泰投资	指	福州中泰投资有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
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
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
首开网谷商业	指	杭州首开网谷商业管理有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
杭州开茂	指	开茂置业（杭州）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
南京锦泰	指	南京锦泰房地产开发有限公司
南京荣泰	指	南京荣泰置业有限公司
南京隆泰	指	南京首开隆泰置业有限公司
宁波金郡	指	宁波金郡房地产信息咨询有限公司
三亚度假村	指	三亚天鸿度假村有限公司
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）
厦门同理	指	厦门同理置业有限公司
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
厦门兆淳	指	厦门兆淳置业有限公司
厦门琯泰	指	厦门琯泰置业有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
深圳联新	指	深圳联新投资管理有限公司
深圳熙梁	指	深圳市熙梁投资发展有限公司
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
首开金茂	指	首开金茂置业（杭州）有限公司
首开美丽乡村	指	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司
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
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
苏州隆泰	指	苏州隆泰置业有限公司
苏州茂泰	指	苏州茂泰置业有限公司
苏州平泰	指	苏州平泰置业有限公司
苏州首开佳泰	指	苏州首开佳泰置业有限公司

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
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
太原首润	指	太原首润房地产开发有限公司
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
温州首开中庚	指	温州首开中庚实业有限公司
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
芜湖高和	指	芜湖首开高和投资管理有限公司
武汉明泰	指	武汉明泰置业有限公司
武汉首茂城	指	武汉首茂城置业有限公司
杭州兴茂	指	兴茂置业（杭州）有限公司
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
中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
珠海润乾	指	珠海市润乾房地产有限公司
珠海卓轩	指	珠海市卓轩房地产有限公司

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	李岩

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

投资者联系电话：010-66428527；010-66428079

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、张培琴

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22	-7.18%	39,736,005,663.82
归属于上市公司股东的净利润	3,139,603,149.39	2,757,945,937.25	13.84%	3,166,560,617.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,317,608,131.50	2,624,508,610.40	-11.69%	2,806,055,038.88
经营活动产生的现金流量净额	5,589,654,392.03	1,724,306,637.01	224.17%	11,643,204,842.61
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末

归属于上市公司股东的净资产	31,593,928,294.99	29,491,075,416.77	7.13%	30,886,304,187.27
总资产	327,842,916,394.73	303,367,804,089.70	8.07%	291,410,700,324.76

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	1.1311	0.9446	19.74%	1.0662
稀释每股收益(元/股)	1.1311	0.9446	19.74%	1.0662
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.8125	0.8929	-9.00%	0.9264
加权平均净资产收益率(%)	11.42	10.26	增加1.16个百分点	11.87
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.21	9.7	减少1.49个百分点	10.31

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。

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)	3,139,603,149.39
减：其他权益工具股息影响(元)	221,803,287.67
小计	2,917,799,861.72
发行在外的普通股加权平均数(股)	2,579,565,242.00
基本每股收益(元/股)	1.1311

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

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2020 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	3,818,513,170.85	14,207,723,424.11	6,380,392,573.06	19,819,798,213.78
归属于上市公司股东的净利润	312,055,227.26	967,760,199.16	95,610,171.39	1,764,177,551.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-406,559,663.01	929,090,300.11	87,272,865.70	1,707,804,628.70
经营活动产生的现金流量净额	-4,709,804,867.40	-3,078,303,286.01	4,034,140,645.46	9,343,621,899.98

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	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	51,681,613.34		43,614,862.02	-4,563,203.27
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	--		--	--
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	40,099,240.99		20,718,673.90	17,307,766.19
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	157,707,478.95		70,565,147.00	62,842,094.62
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	--		3,285,411.99	118,448,686.32
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	682,363,867.07		--	--
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	--		--	171,597,364.17

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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	20,085,681.20		--	--
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	--		--	--
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		1,179,245.28	1,179,245.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-255,765,641.80		60,896,987.57	2,995,287.58
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--		--	--
少数股东权益影响额	93,883,167.43		-39,922,720.34	-3,246,910.45
所得税影响额	30,760,365.43		-26,900,280.57	-6,054,752.16
合计	821,995,017.89		133,437,326.85	360,505,578.28

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
中信并购投资基金(深圳)合伙企业(有限合伙)	476,836,189.92	562,997,798.91	86,161,608.99	64,621,206.74
芜湖高和融德投资中心(有限合伙)	104,850,023.39	131,085,512.81	36,323,672.84	27,242,754.63
芜湖新街慧投资中心(有限合伙)	217,582,629.74	274,997,415.90	57,414,786.16	43,061,089.62
芜湖远翔天祥投资管理中心(有限合伙)	627,324,400.01	633,558,281.25	6,233,881.24	4,675,410.93
深圳市信中龙成投资合伙企业(有限合伙)	208,607,013.97	503,782,444.34	295,175,430.37	221,381,572.78
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业(有限合伙)	311,256,303.80	320,423,534.96	9,167,231.16	6,875,423.37

中粮芜湖高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	-	189,629,522.87	629,522.87	472,142.15
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业(有限合伙)	-	999,955.56	-44.44	-33.33
北京科技园建设(集团)股份有限公司	306,861,393.70	326,947,074.90	20,085,681.20	15,064,260.90
合计	2,253,317,954.53	2,944,421,541.50	511,191,770.39	383,393,827.79

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

本公司所属行业为房地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营与物业服务、旧城区更新改造业务、房地产金融业务等。具体可以分解为以下几个业务板块：

一、房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的利润来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）约170个，总建筑面积超5000万平方米，其中当期在建2290万平方米，期末未售面积1900余万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目85个，总规模超过2000万平方米；南方片区目前已经初步形成以苏州、杭州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目76个，总建筑面积2400余万平方米。报告期内，公司房产销售收入434.12亿元、成本314.31亿元。

二、物业经营与物业服务

本公司重要的业务板块之一，也是利润来源的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平快速提升，租金收益得以实现增长。

如今，公司在长租公寓、写字楼等业态积极探索新的运营和推广模式。在疫情常态化下，商办、酒店采取了灵活的经营政策，积极控制成本支出，利用淡季进行改造提升。积极引入了多个战略合作伙伴，增加经营效益；整合资源多渠道推广，塑造首开良好品牌形象；商业地产形成首开云锦、首开福茂、首开广场三种梯度服务不同客群的产品类型。

目前，公司物业租赁面积78万平方米，物业管理面积13.5万平方米。报告期内，公司酒店物业经营等收入5.78亿元、成本3.81亿元。

三、旧城区更新改造业务

从房地产行业看，政策调整加码、市场竞争加剧等多重因素影响下，加快转型发展是大势所趋。老旧小区改造等城市更新已经成为发展风向标，对房企转变发展思路、创新经营模式、强化资源整合、培育新动能等方面提出更高要求。

当前，以北京为代表的城市发展进入“减量发展”新阶段。城市发展阶段、增长模式、空间结构等发生深刻变化。不少城市正在由“大拆大建”向“有机更新”转变。在《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中，已经明确提出“全面提升城市品质”，确定十四五期间应加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。各级管理部门，正在不断的建立健全培养发展社区服务业的制度体系。这有利于公司发挥自身优势，参与老旧小区综合整治等城市有机更新，把“关键小事”当成“头等大事”，聚焦相关政策，更好的提供精细化、专业化的物业服务，助力打造共建共享共治的基层治理新格局。

报告期内，公司棚改和集体租赁住房项目稳步推进。数个棚改项目的征收工作已经收尾，部分项目即将达到上市条件。诸多回迁房及配套，正在开工建设中，部分项目主体结构封顶。

除此之外，公司积极盘活自有存量资源。梳理闲置土地及低效资产，通过培育发展人才公寓、长租公寓、创客空间、共享办公、养老服务等新业态，实现存量资产价值转换；改造低效商业楼宇，重塑市场定位和品牌形象，实现管理、功能、业态全面升级。

探索增量更新项目。把握“一区一试点”政策机遇，通过多种方式参与老旧小区改造，推广“首开经验”。以标杆项目和样板工程为突破，深化与各区战略合作，积极获取街区更新改造、城市公共空间提升、文创园区开发、楼宇改造提升、老旧厂房改造利用、传统商圈改造等项目。通过轻重资产相结合方式，以独立运作、项目合作、股权合作等不同方式，拓展市场化城市更新项目。

培育壮大健康养老服务业务。做好顶层设计，健全体制机制，保障业务发展。高效运营首开寸草已开业、在改造的社区养老项目，进一步挖掘、整合内部资源，加大外部资源获取力度，复制融合式养老模式，扩大社区养老规模，加快专业化、连锁化、规模化、品牌化发展，打造自己的社区养老品牌。首开富力十号国际养老项目建设步伐逐步加快，邀请了诸多优秀养老管理团队参与，探索通过 CCRC（持续照料退休社区）模式，培育公司复合式老年社区产品线。

公司亦逐步加大轻资产管理项目的关注，在杭州等城市进行了推进。这在土地愈发稀缺、拿地成本居高不下的背景下，城市更新、改造运营的项目，对企业的可持续发展和品牌影响力的提升都有着很大的帮助，切合城市更新的发展目标，符合公司城市复兴官的战略定位。

四、房地产金融业务

公司在 2015 年提出“做城市复兴官”的发展思路，开启“城市更新”业务的探索。在此期间，公司成立全资子公司首开盈信公司，并以其为平台，定位于协同房地产主业，推进房地产金融业务发展。

首开盈信自 2015 年成立以来，聚焦一线城市的城市商业及写字楼更新改造项目，秉承多方合作、谨慎投资的原则，联合行业内顶尖合作伙伴，谋求更多资本运作的机会。综合采用价值增值型及机会型策略，选取具有改造及增值潜力的物业，通过买入-修复-退出的业务模式，创造良好价值回报。

自首开盈信成立以来，累计投资已近 30 亿元。近期在北京、上海两地陆续投资了原北京爱琴海购物中心改造项目、北京海淀钻石大厦更新项目、上海内环路内元博大厦改造项目、上海静安区上海科恩大厦改造项目等十余宗。其中 2020 年新投资的北京大兴大悦城春风里项目，已经正式开业；北京北三环原安贞华联商业中心改造项目已经开始改造施工。年末，首开盈信参与位于北京中关村繁华地带启迪科技大厦 D 座收购项目。目前已完成交易签约，收购完成后通过对其改造升级开展经营活动，实现股权价值及资产增值。

此外，首开盈信通过参与中信并购基金投资了康龙化成、绿的谐波、同程旅行等数个股权投资项目，未来两年，将陆续退出获取收益。

经过几年来的发展，公司城市更新改造业务已全面铺开，在项目获取、人员储备、项目运作能力等各个方面，都有了良好的经验和积累，也基本形成了比较稳定的业务模式。

五、服务副中心和冬奥的工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服从服务于首都城市发展战略，公司积极参与了北京副中心建设，以通州新城项目为载体，打造“绿建三星、产业化、全装修”与部分“被动式”相结合的副中心示范项目，相关对接配售工作正在顺利进行。

积极承担冬奥会相关建设任务，高质量、高标准推进速滑馆“冰丝带”建设，如期实现五方验收，圆满完成工程建设任务，全力保障赛事举办。

其他相关项目也在高质量的建设中。

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的基础。

（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，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。目前已进入全国 17 个省市区的约 30 个城市，基本实现了全国化布局。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

作为北京国有龙头房企，公司始终坚持立足北京、服务首都的主导思想，数十年来，已在北京形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售领军地位；另一方面，经过多年业务发展，也积累下大量地段优良的经营性存量资产。凭借着在北京市场的历史和地位，京内项目一直是结算收入的重要组成部分。公司将贯彻深耕北京的战略，继续通过多种形式新增北京区域土地储备。

（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，拥有良好的融资能力，并有效利用了多种渠道、多种类融资工具。

面对融资政策收紧带来的挑战和压力，公司在竭力控制信贷融资成本的基础上，全力争取多种途径融资。抓住债券市场窗口期，成功发行多笔债券产品，创下公司近年中长期债券最低成本；成功打包盘活分散型物业资产，发行资产证券化产品。此外，资产支持证券产品、供应链保理融资等多种渠道，均稳健有序的推进发行。公司积极应对“三道红线”影响，充实货币资金，调整负债结构，提升权益比重，有效改善公司“踏线”指标，确保公司资金安全稳定。

公司报告期继续保持最高的 AAA 级企业主体评级，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的认可。

（四）专业运作能力

公司从事房地产行业数十年，积累了大量的专业管理经验、知识和人才，具有开发大型居住区的超强能力。合理的人才规模、人才结构，为公司核心业务的快速发展提供了保障。

公司管理运作形成了具有自身特点、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。公司发挥资源整合力强的优势，与多家企业保持紧密合作关系。项目建设开发中，公司根据不同的合作方，在自身优势节点发挥专长，实行合作项目联合操盘，获得了业内多方的认可。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

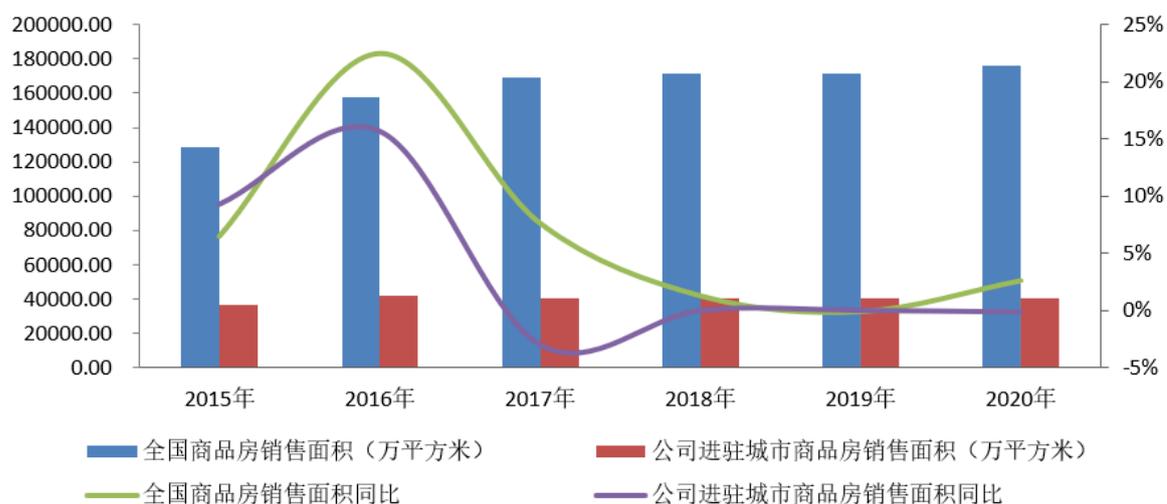
2020 上半年，为抵抗新冠肺炎疫情冲击，中央财政、货币政策齐发力，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复。进入下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，行业金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，同时多个房

价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。市场方面，重点城市商品住宅市场规模已基本恢复，百城新建住宅价格稳中有升，长三角和珠三角地区量价上行特征突出。土地方面，300 城宅地供需规模同比小幅增长，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价结构性上涨。企业方面，代表房企加大营销加速回款，销售业绩持续提升。

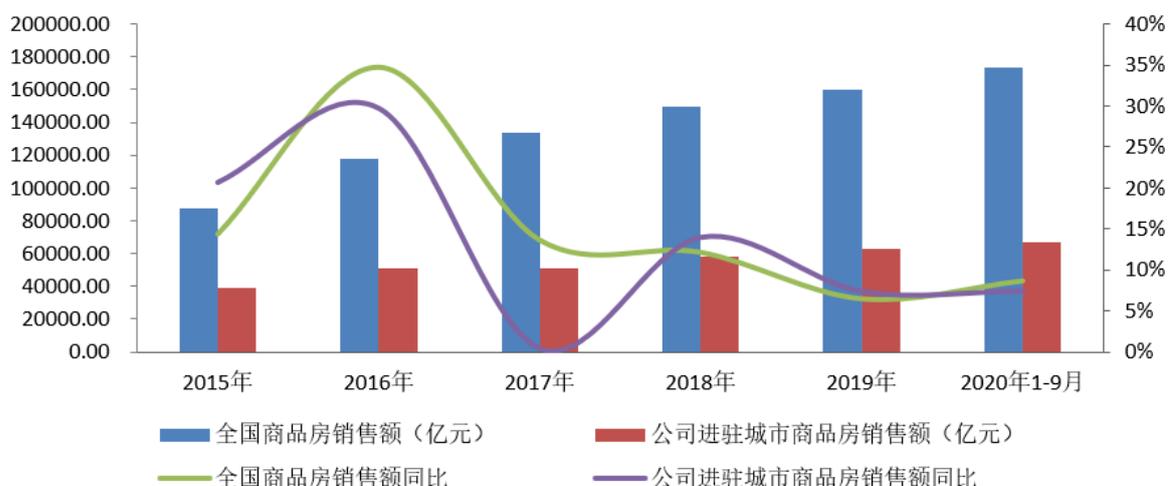
（一）全国商品房销售金额、面积双创新高

2020 年，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.64%。其中，1-12 月住宅销售面积为 15.5 亿平方米，同比增长 3.2%，办公楼销售面积同比下降 10.4%，商业营业用房销售面积同比下降 8.7%。全国商品房销售额为 17.36 万亿元，同比增长 8.69%。其中，1-12 月住宅销售额为 15.5 万亿元，同比增长 10.8%，办公楼销售额同比下降 5.3%，商业营业用房销售额同比下降 11.2%。公司进驻城市（选取：北京、上海、广州、深圳、天津、廊坊、苏州、杭州、厦门、福州、成都、重庆、海口、三亚、武汉、南京、贵阳、绵阳、扬州、海门、无锡、沈阳、太原、大连、宁波、珠海、桂林、烟台、温州、保定等。）商品房销售面积 4.06 亿平方米，同比减少 0.16%，占全国比重达到 23.05%，商品房销售额 6.72 万亿元，同比增加 7.46%，占全国比重为 38.73%。具体来看，海门、南京同比增幅较大，增幅分别达 44%、30%，武汉、三亚同比降幅相对较大，分别达 25%、31%。

图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房销售面积



图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房销售金额

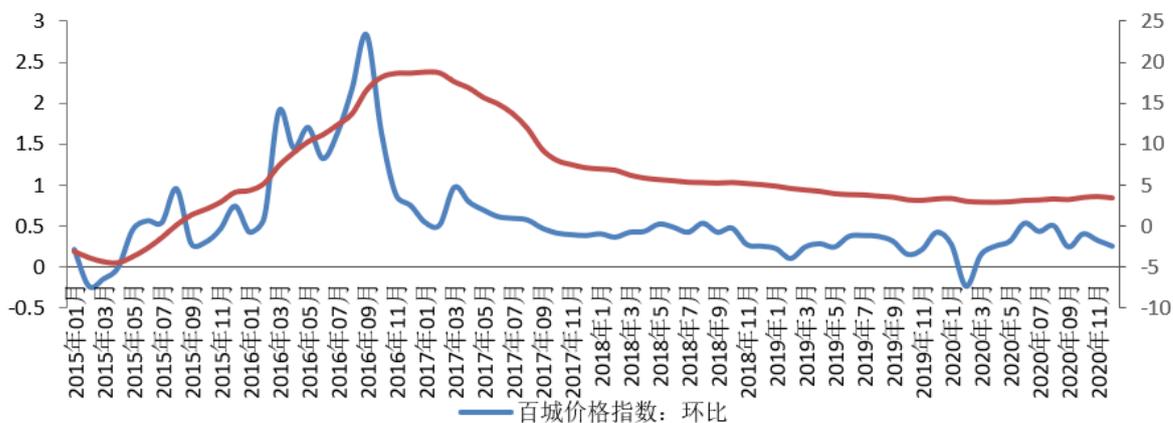


(二) 12 月百城价格环比上涨 0.25%，同比上涨 3.46%

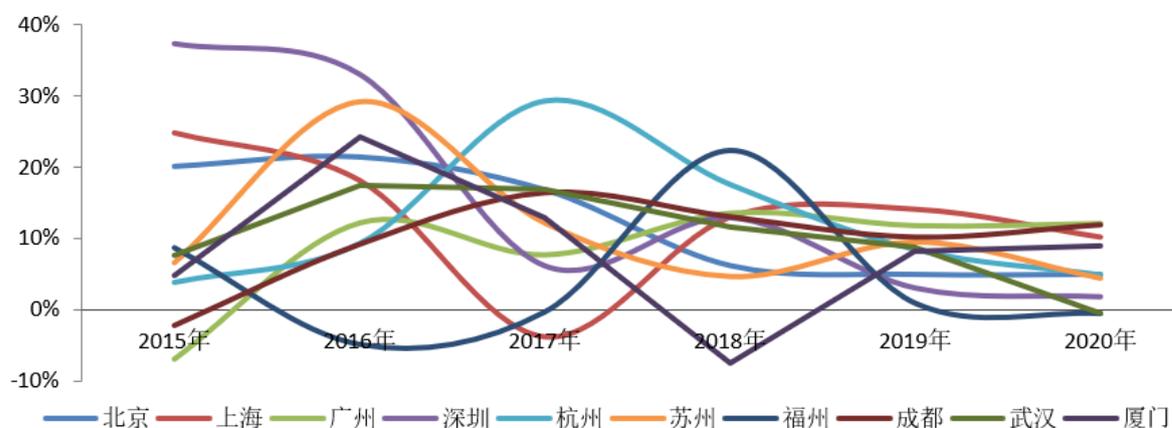
2020 年 12 月，百城新建住宅均价为 15795 元/平方米，环比上涨 0.25%，涨幅较上月收窄 0.07 个百分点。从涨跌城市个数看，79 个城市环比上涨，19 个城市环比下跌，2 个城市与上月持平。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨 3.46%，涨幅较上月收窄 0.17 个百分点；2020 年累计涨幅已超过 2019 年，较 2019 年扩大 0.12 个百分点。2020 年，公司进驻重点城市（选取：北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、福州、成都、武汉、厦门），除福州和武汉，其他重点城市商品房销售价格较去年同期均有所增加，其中，广州销售价格同比增幅较大，达 12.04%，其次是成都，增幅达 11.87%。

从市场表现来看，新建住宅方面，12 月重点城市整体推盘量居今年高位，除上海、广州整体去化较好外，多数城市去化呈分化状态，热门板块、高性价比项目普遍去化较好；此外，粤港澳大湾区、长三角部分城市市场仍较活跃，而宁波受调控政策加码影响，市场有所降温。展望未来，中央将继续坚持“房住不炒”定位，全面落实房地产长效机制，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行，房价将保持稳中小幅上涨态势，一线及二线热点城市因有较强经济支撑，房价仍将保持上涨势头，但在严格的调控政策背景下，涨幅有限；部分城市群内部三四线城市调控政策存收紧空间，或带动房价理性回归。

图：2015 年 1 月—2020 年 12 月百城住宅价格指数



图：2015-2020 年公司进驻重点城市商品房销售价格同比增速



(三) 房地产开发投资额保持中高速增长，新开工面积同比下降

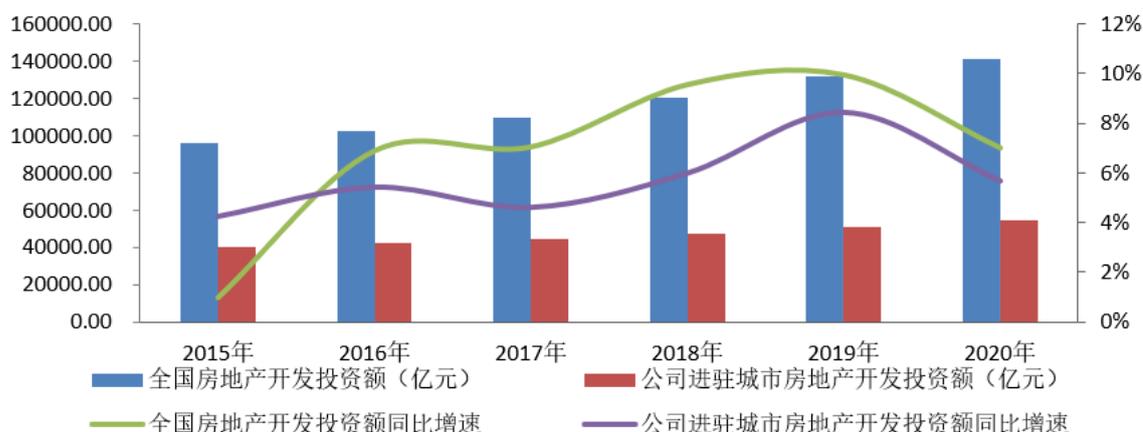
2020 年，全国房屋新开工面积为 22.44 亿平方米，同比下降 1.20%，上年为增长 8.5%；其中，住宅新开工面积为 16.4 亿平方米，同比下降 1.9%，降幅较 1-11 月收窄 0.8 个百分点。单月来看，全国房屋新开工面积同比增长 6.3%，较 11 月扩大 2.2 个百分点。公司进驻城市房屋新开工面积为 5.08 亿平方米，占全国比重为 22.61%，同比下降 7.15%。

2020 年，全国房地产开发投资额为 14.14 万亿元，同比增长 7.00%，较 1-11 月扩大 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。12 月房地产开发投资额同比增长 9.4%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 10.4 万亿元，同比增长 7.6%，增速较 1-11 月提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点，占开发投资总额比重为 73.8%；公司进驻城市房地产开发投资额为 5.42 万亿元，同比增加 5.69%，占全国比重为 38.34%。其中，海门、绵阳同比增幅显著，增速分别为 61%、39%，海口降幅相对较大，达 8%。

图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房新开工面积



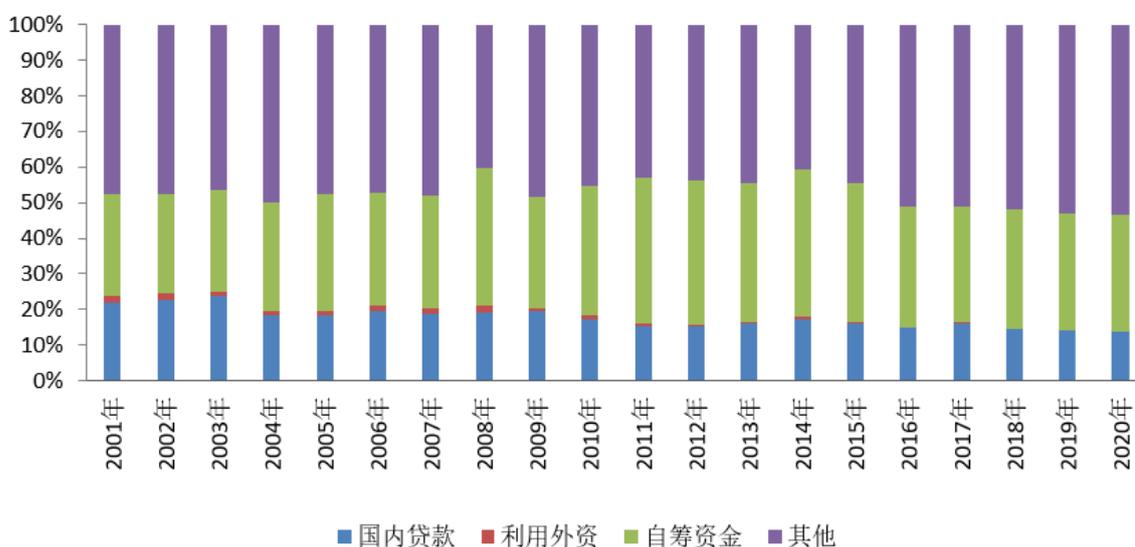
图：2015-2020 年全国及公司进驻城市房地产开发投资额累计情况



(四) 房企到位资金增幅较上年有所扩大，个人按揭贷款同比增幅最大

2020年全国房地产开发企业到位资金为19.31万亿元，同比增长8.1%，增幅较1-11月扩大1.5个百分点，比上年提高0.5个百分点。具体来看，国内贷款为2.7万亿元，同比增长5.7%，增幅较1-11月扩大0.3个百分点，比上年提高0.6个百分点；占比为13.8%，比上年下降0.3个百分点；自筹资金为6.3万亿元，同比增长9.0%，增幅较1-11月扩大1.1个百分点，比上年提高4.8个百分点；占比为32.8%，比上年提高0.3个百分点；定金及预收款为6.7万亿元，同比增长8.5%，增幅较1-11月扩大3.2个百分点，比上年下降2.2个百分点；占比为34.5%，比上年提高0.1个百分点；个人按揭贷款为3.0万亿元，同比增长9.9%，增幅较1-11月收窄0.7个百分点，比上年下降5.2个百分点；占比为15.5%，比上年提高0.2个百分点。

图：2001-2020 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

2020 年是极不平凡的一年。年初以来，突如其来的新冠疫情和常态化防控给广大员工的生命健康安全和日常工作生活带来严重冲击，同时，国际政治经济形势错综复杂，房地产行业调控坚定从严，“十三五”收官任务艰巨、“十四五”擘画责任重大。面对空前严峻的压力考验和困难挑战，公司领导班子团结带领全体员工，审时度势、坚定信心，科学统筹疫情防控和生产经营管理各项工作，成功经受了疫情防控大考。公司各单位包括武汉在内的全体同志无一例确诊和疑似病例，全员疫情防控阻击战取得了决定性成果。同时，戮力同心、迎难而上，尽力将疫情影响和损失降到最低，如期完成“十三五”收官之年各项任务目标，为公司“十四五”良好开局和高质量可持续发展奠定了坚实基础。

报告期内，公司实现营业收入 442.26 亿元，比上一年降低 7.18%；实现归属于母公司所有者的净利润 31.40 亿元，比上一年增长 13.84%。截至报告期末，公司总资产 3,278.43 亿元，比上一年增长 8.07%；归属于母公司所有者权益 315.94 亿元，比上一年增长 7.13%。

报告期内，公司共实现签约面积 381.55 万平方米，同比下降 7.28%；签约金额 1,074.55 亿元，同比增长 6.03%。报告期实现结转收入金额 434.12 亿元，结转面积 178.03 万平方米。

报告期内，公司主要项目实现新开工面积 610.42 万平方米，比去年下降 1.83%；开复工面积 2289.66 万平方米，竣工面积 533.38 万平方米，分别比上一年增长 4.70%、5.08%。其中，公司及控股子公司，新开工面积 359.52 万平方米、开复工面积 1133.13 万平方米分别比上一年增长 25.67%、0.23%，竣工面积 267.46 万平方米，比去年下降 20.18%。具体情况详见报告期内房地产开发投资情况表。

全年通过自主开发、股权收购或联合拿地等多种方式，新增土地 21 宗（其中太原、常熟分别包括多个地块）：

序号	2020 年获得土地	持有待开发土地的面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	开工 状态
1	大兴区西红门镇 B1-05-(3) 地块 R2 二类居住用地	45,082	94,672	开工
2	朝阳区东坝乡东风村 1104-613 地块 R2 二类居住用地、1104-614 地块 A33 基础教育用地	20,189	48,528	开工
3	海淀区“海淀北部地区整体开发”西北旺镇 HD00-0403-0043、0049 地块二类居住及基础教育用地	48,727	107,538	开工
4	朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-611 地块 R2 二类居住用地	26,610	74,507	未开工
5	朝阳区金盏乡小店村 3005-12 地块 R2 二类居住用地、3005-14 地块 A33 基础教育用地、3005-15 地块 A22 文化活动用地、3005-17 地块 A8 社区综合服务设施用地(*)	80,893	112,042	开工
6	昌平区东小口镇 HC-031 地块 R2 二类居住用地、HC-030 地块 A33 基础教育用地(*)	77,022	207,262	开工
7	密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地(*)	64,531	124,382	开工
8	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区 SY00-0007-6057 等地块二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地(*)	122,244	206,085	未开工
	京内项目合计	485,298	975,016	
9	太原市坞城村城改项目 7 块	127,799	512,145	开工
10	苏州市苏地 2020-WG-43 号	66,207	172,138	开工
11	南京市 NO. 新区 2020G17	23,193	50,076	未开工
12	南京市雨花台区西善桥街道岱山东路以东 C8 地块	49,829	139,524	开工
13	广州市穗规划资源挂出告字(2020)53 号白云区白云湖东侧地块	82,549	142,179	开工
14	珠海市珠自然资储 2020-04 地块	15,286	45,858	开工

15	成都市 SLG-(07)-2020-012	46,091	92,181	未开工
16	福州市 2019-25 号鼓楼区东街南侧；中庚青年广场东侧地块	9,965	28,899	开工
17	福州市仓山区螺洲城峰路南侧，轨道交通 4 号线螺洲车辆段出让地块	191,900	287,850	未开工
18	福州市 2020-70 号晋安区鹤林路南侧、前横路东侧，鹤林片区 K04 出让地块	37,795	90,708	未开工
19	福州市 2020-13 号(*)	62,687	147,547	开工
20	常熟市 2020A-003 号地块(*)	102,603	184,685	开工
21	常熟市 2020A-012、013、015、016 号地块(*)	236,908	580,346	开工
	京外项目合计	1,052,812	2,474,136	
	总计	1,538,109	3,449,152	

注：标*号项目为公司非并表合作项目。

报告期内，公司累计新增融资共计 523.38 亿元，其中开发贷款 150.24 亿元，信托贷款 110.72 亿元，发债规模 262.42 亿元，累计归还各类筹资 415.06 亿元，净增融资规模 108.32 亿元。

年末，公司资产负债率为 80.42%，较上期减少 0.5 个百分点。

公司积极响应相关金融监管政策。报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率为 74.83%，净负债率为 178.56%，现金短债比为 0.89。（根据监管要求，在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额，计算现金短债比时扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共 43.95 亿元。）

从 2015 年至今，公司已连续六年进入第三方绿色评级与评价机构中国绿色地产 TOP10 标准排名。2020 年全年约 390 万平方米获得二星以上绿建认证，其中华侨村二期、华樾北京和通州新城项目获得绿建三星认证，首开国樾天晟成为北京市第一个全体量被动房社区，苏州玖珑花园项目获得二星运营认证，厦门首开领翔上郡 39 号楼顺利通过“十三五”国家重点研发计划——“近零能耗建筑技术体系及关键技术开发”项目示范工程验收。

共计有超过 100 万平方米的项目获得各级工程质量奖项，其中 12 个项目 76.89 万平方米获得结构长城杯银奖，4 个项目 12.93 万平方米获得结构长城杯金奖，2 个项目 10.27 万平方米获得竣工长城杯银奖。

北京城市副中心和冬奥会速滑馆项目完成高标准建设，通州新城项目已取得“绿建三星”设计标识证书。冬奥会国家速滑馆冰丝带项目如期实现五方验收，圆满完成工程建设任务，荣获中国钢结构金奖年度杰出工程大奖。

公司年度信息披露工作获得最高评级“A”级（优秀）。该评价结果被计入上市公司诚信档案，通报中国证监会并向社会公开，这是证券监管机构对于公司信息披露质量、规范运作情况、董监高勤勉尽责及投资者保护工作的高度认可，也为公司未来资本市场的运作奠定了良好基础。

（一） 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22	-7.18%
营业成本	31,860,087,935.62	29,737,833,325.54	7.14%
销售费用	1,387,344,746.71	1,568,301,369.94	-11.54%
管理费用	1,027,009,653.67	930,800,429.53	10.34%
研发费用	-	2,528,196.02	-100.00%
财务费用	2,545,357,681.09	2,557,383,461.03	-0.47%

经营活动产生的现金流量净额	5,589,654,392.03	1,724,306,637.01	224.17%
投资活动产生的现金流量净额	-3,371,473,447.42	-2,010,099,218.08	-67.73%
筹资活动产生的现金流量净额	7,877,374,744.48	-7,204,966,044.06	209.33%

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司主营业务收入 439.90 亿元，同比降低 7.01%，主要原因是本期房屋销售收入减少、为 434.12 亿元，同比降低 6.93%。

报告期内公司主营业务成本 318.12 亿元，同比增长 7.32%，主要原因是本期房屋销售成本增加、达到 314.31 亿元，同比增长 7.13%。

(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	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16	27.68%	-7.01%	7.32%	-9.66
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	43,411,721,629.18	31,431,341,565.04	27.60%	-6.93%	7.13%	减少 9.50 个百分点
酒店物业经营等	578,371,109.09	380,770,209.12	34.17%	-12.28%	25.46%	-19.80
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	16,338,119,859.98	9,329,149,944.60	42.90%	-21.19%	-31.73%	增加 8.82 个百分点
京外地区	27,651,972,878.29	22,482,961,829.56	18.69%	4.05%	40.71%	减少 21.19 个百分点

(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	31,812,111,774.16	99.85%	29,642,167,507.75	99.68%	7.32%	-
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	31,431,341,565.04	98.65%	29,338,663,464.57	98.66%	7.13%	-
酒店物业经营等	租赁成本	380,770,209.12	1.20%	303,504,043.18	1.02%	25.46%	-

(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 60,510.41 万元，占年度销售总额 1.37%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 41,045.64 万元，占年度销售总额 0.93 %。

前五名供应商采购额 153,051.69 万元，占年度采购总额 9.84%；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%。

3. 费用

√适用 □不适用

本公司严格控制费用支出，本期期间费用 49.60 亿元，比去年同期略有降低。其中：本期销售费用 13.87 亿元，比去年同期降低 1.81 亿元，主要由本期广告费降低形成；本期管理费用 10.27 亿元比去年同期略有增加；本期财务费用 25.45 亿元，与去年同期保持持平。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

报告期内公司经营活动现金净流量为 55.90 亿元，比去年同期增加 38.66 亿元，是由于：

(1) 受疫情的影响，本期销售商品、提供劳务收到的现金比去年降低 9.67 亿元；同时，收到的

往来款比去年同期增加 47.56 亿元，总计造成经营活动现金流入增加 43.67 亿元。（2）本期造成购买商品、接受劳务支付的现金比去年略有降低，此外，本期支付的往来款和保证金比去年同期增加 15.18 亿元，造成本期经营活动净流出增加本期支付的其他与经营活动有关的现金增加 17.81 亿元。以上原因造成本期现金流量净额比去年大幅增加。

报告期内投资活动产生现金流量为-33.71 亿元，比去年流出增加 13.61 亿元，其中本期支付的投资比去年增加 14.61 亿元。

报告期内筹资活动产生的净流量为 78.77 亿元，比去年同期增加 150.82 亿元。主要是以下原因形成：本期吸收投资收到的现金 81.70 亿元，比去年同期增加 40.07 亿元；取得借款比去年同期增加 135.34 亿元；综上，本期筹资活动流入比去年同期增加 175.50 亿元。此外，本期偿还债务比去年增加 33.24 亿元；分配股利、利润或偿付利息支付的现金比去年同期与去年略有增加；本期支付其他与筹资活动有关的现金比去年同期增加 24.68 亿元；综上所述，本期筹资活动现金流出比去年同期增加 150.82 亿元。以上原因造成本期筹资活动产生的净流入大幅降低。

（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
货币资金	35,553,026,548.48	10.84%	25,244,974,331.72	8.32%	40.83%	主要本期经营活动和筹资活动净流入形成
应收账款	561,003,955.28	0.17%	247,414,951.49	0.08%	126.75%	主要是本期应收房款增加形成
预付款项	378,329,575.90	0.12%	2,498,403,335.13	0.82%	-84.86%	主要是期初预付土地价款转入存货
应收股利	498,276,724.90	0.15%	833,565,874.90	0.27%	-40.22%	应收首城置业股利减少
其他非流动金融资产	2,945,921,541.50	0.90%	2,254,817,954.53	0.74%	30.65%	主要是非流动权益工具公允价值变动形成
在建工程	685,221,399.55	0.21%	329,887,050.98	0.11%	107.71%	主要是绵阳兴泰在建酒店支出增加形成
短期借款	10,000,000.00	0.003%	1,714,009,000.00	0.56%	-99.42%	归还借款
预收款项	68,906,281.05	0.02%	68,543,515,461.98	22.59%	-99.90%	执行新收入准则预售房款转入合同负债
合同负债	67,275,488,554.15	20.52%	0	0.00%	-	执行新收入准则预售房款转入合同负债
应交税费	2,165,222,123.97	0.66%	3,745,432,628.46	1.23%	-42.19%	主要是本期应交所得税和土地增值税降低形成
其他流动负债	16,375,656,601.34	4.99%	11,265,564,174.99	3.71%	45.36%	执行新收入准则待转销项税转入形成

递延所得税负债	502,033,451.83	0.15%	243,474,402.57	0.08%	106.20%	主要是合同取得成本和公允价值变动形成
长期应付款	7,300,388,557.24	2.23%	0	0.00%	-	少数股东借款增加

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	577,952,468.70	保证金及项目资本金
存货	54,184,430,677.08	贷款抵押
固定资产	320,746,162.30	贷款抵押
长期股权投资	5,187,020,199.78	股权质押
投资性房地产	5,679,450,995.57	贷款抵押
合计	65,949,600,503.43	/

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

2020年,行业企业通过积极营销、抢收回款,逐步走出新冠疫情的影响,共计41家房企跻身千亿军团、166家房企破百亿。

其中3000亿以上超级阵营共8家,销售额增长率均值为6.9%;第一阵营(1000-3000亿)共33家,销售额增长率均值为19.7%;第二阵营(500-1000亿)共26家,销售额增长率均值为16.2%;第三阵营(300-500亿)共43家,销售额增长率均值为15.2%;第四阵营共56家,销售额增长率均值为6.2%。

(数据来源:中国指数研究院)

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	朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-611地块R2二类居住用地	26,610	-	74,507	是	26,610	34
2	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	-	111,776	是	42,634	85
3	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、	180,851	-	238,650	是	180,851	10

	二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地(*)						
4	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区SY00-0007-6057等地块二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地(*)	122,244	-	206,085	是	122,244	20
5	通州区潞城镇FZX-0901-0162地块F3其他类多功能用地(*)	28,003	-	70,008	是	28,003	50
	京内项目合计	400,342	0	701,026		400,342	-
6	福州市仓山区螺洲城峰路南侧,轨道交通4号线螺洲车辆段出让地块	191,900	-	287,850	否	-	100
7	苏州市苏地2010-G-33号	27,264	-	8,179	是	27,264	70
8	南京市NO.新区2020G17	23,193		50,076	是	23,193	51
9	成都市SLG-(07)-2020-012	46,091		92,181	是	46,091	100
10	福州市2020-70号晋安区鹤林路南侧、前横路东侧,鹤林片区K04出让地块	37,795		90,708	是	37,795	100
11	天津市武清区下朱庄街藕甸道南侧、津武(挂)2017-031号地块(*)	14,565	-	26,217	是	14,565	50
	京外项目合计	340,808	0	555,211		148,908	-
	总计	741,150	0	1,256,237		549,250	-

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

单位:万平方米、亿元 币种:人民币

项目分类	序号	项目名称	项目位置	总用地面积	计划总投资	实施进度
实施项目	1	万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	北京市丰台区	101.70	131.48	完成全部宅类腾退工作,项目控规方案已上报。
	2	幸福西街棚户区改造项目	北京市顺义区	6.31	22.77	场清地平,入市手续推进中;大市政道路及管线建设中。
	3	南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目	北京市怀柔区	224.20	174.40	各项工作正在积极开展中。
	4	马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目	北京市顺义区	59.72	48.52	完成全部宅类腾退工作,回迁房建设工作已经启动。
	5	长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	北京市密云区	11.83	21.91	剩余待腾退户正在处理中;商品房建设工作已经启动、回迁安置房实现结构封顶,并完成外立面施工。

	6	大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	北京市延庆区	73.02	46.12	宅基地已全部完成签约及拆除，部分安置房项目已开工。
	7	固安县大韩寨村旧城改造项目	河北省廊坊市	497.67	28.52	各项工作正在积极开展中。
	小计			974.45	473.72	
储备项目	1	顺义区李桥镇头二营、三四营及英各庄村棚改项目	北京市顺义区	158.84		-
	2	昌平区东小口镇小辛庄组团棚户区改造项目	北京市昌平区	265.40		
	3	东城区建内二期棚改项目	北京市东城区	14.36		
	4	西城区复内项目	北京市西城区	34.90		
	5	顺义新城仁和镇庄头、太平村、南彩镇棚户区改造项目	北京市顺义区	141.17		
	小计			614.67	-	
合计				1589.12	473.72	

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京市大兴区	熙悦诚郡	住宅	竣工项目	59,618	67,937	92,812	699	0	699	92,812	26.68	0.09
2	北京市朝阳区	熙悦安郡	住宅	竣工项目	61,467	146,551	234,739	0	0	0	234,739	46.13	1.23
3	北京市房山区	熙兆嘉园	住宅、商业、办公	竣工项目	256,691	379,449	528,924	0	0	0	528,924	60.31	0.10
4	北京市大兴区	熙悦林语	住宅、教育	在建项目	85,957	182,033	290,117	290,117	0	69,582	69,582	109.85	3.81
5	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	在建项目	55,221	84,310	159,765	159,765	0	0	0	25.11	2.18
6	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	新开工项目	45,082	94,672	148,612	148,612	148,612	0	0	56.90	40.08
7	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	在建项目	68,870	119,565	187,315	0	0	0	170,252	21.91	1.05
8	北京市丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	311,472	60,719	0	0	111.20	3.92
9	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	竣工项目	178,811	73,035	117,168	0	0	0	117,168	13.23	0.02
10	北京市朝阳区	华侨村二期	住宅、商业、办公	在建项目	20,514	54,970	94,060	94,060	0	0	0	71.31	0.65
11	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	竣工项目	188,842	238,274	329,141	0	0	0	329,141	52.42	1.37
12	北京市丰台区	首开华润城	住宅、商业	竣工项目	155,676	411,600	574,585	0	0	0	574,585	155.67	1.79
13	北京市顺义区	公园十七区	住宅	在建项目	66,475	132,950	222,173	222,173	0	39,724	39,724	76.32	1.99

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
14	北京市顺义区	金禧璞琨	住宅	新开工项目	96,885	145,327	258,687	258,687	258,687	0	0	72.56	3.07
15	北京市朝阳区	琅樾	住宅	竣工项目	173,078	103,859	171,253	0	0	0	171,253	55.38	0.63
16	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	在建项目	181,265	355,254	470,549	75,222	0	44,475	439,802	48.23	1.58
17	北京市朝阳区	首开尚樾	住宅	竣工项目	24,450	48,508	63,764	0	0	0	63,764	28.32	0.94
18	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	4,200	0	0	257,661	97.47	1.51
19	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	在建项目	41,964	117,498	188,925	188,925	0	108,485	108,485	52.74	3.18
20	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	新开工项目	73,241	153,989	259,232	259,232	259,232	0	0	56.47	2.82
21	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	新开工项目	20,189	48,528	73,856	73,856	73,856	0	0	29.75	21.69
22	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	在建项目	19,201	57,602	95,194	95,194	0	0	0	36.60	1.54
23	北京市通州区	香溪郡	住宅	竣工项目	197,300	204,408	282,342	0	0	0	282,342	48.69	0.24
24	北京市昌平区	国风美唐朗观	住宅	竣工项目	203,845	391,018	551,572	0	0	0	551,572	48.36	0.29
25	北京市昌平区	回龙观 G 区商业	商业	在建项目	79,049	95,423	154,003	154,003	0	0	0	34.76	0.61
26	北京市通州区	城市之光	住宅	竣工项目	140,268	210,738	281,365	66,516	0	66,516	281,365	42.22	0.09
27	北京市大兴区	棠颂	住宅	竣工项目	67,576	126,042	195,995	40,694	0	40,694	195,995	32.20	2.00
28	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	在建项目	92,065	165,717	282,253	282,253	0	128,399	128,399	89.46	3.22
29	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	在建项目	30,891	67,960	109,020	109,020	0	0	0	32.99	1.31

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
30	北京市通州区	国风尚城	住宅	在建项目	71,341	163,790	255,955	255,955	0	0	0	42.49	0.80
31	北京市顺义区	中晟新城	住宅	在建项目	383,220	493,800	634,046	4,067	0	0	607,180	45.85	0.36
32	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	竣工项目	74,800	124,689	195,780	0	0	0	195,780	23.89	0.51
33	北京市密云区	密云南菜园棚改回迁房	住宅	在建项目	100,880	196,621	341,629	96,868	0	0	0	17.76	1.45
34	北京市密云区	国樾天晟	住宅	在建项目	26,414	36,548	67,222	67,222	0	0	0	8.79	1.11
35	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	新开工项目	48,727	107,538	175,605	175,605	175,605	0	0	80.97	59.53
36	北京市顺义区	顺义牛栏山租赁房	住宅	在建项目	11,779	25,915	35,980	35,980	0	0	0	2.45	0.34
37	北京市顺义区	西丰乐棚改回迁房	住宅	新开工项目	31,527	63,054	99,838	99,838	99,838	0	0	46.59	0.02
38	北京市延庆区	延庆大榆树镇棚改回迁房	住宅	新开工项目	93,815	168,868	248,909	89,950	89,950	0	0	41.92	1.26
39	北京市大兴区	首开万科中心(*)	商业、办公、酒店	竣工项目	95,983	126,996	211,627	0	0	0	211,627	34.08	0.98
40	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	301,467	0	0	0	84.84	3.47
41	北京市大兴区	熙悦林语(*)	住宅	竣工项目	66,380	146,035	229,685	229,685	0	229,685	229,685	89.98	2.20
42	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	在建项目	75,691	133,361	218,623	218,623	0	137,592	137,592	39.08	2.27
43	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	在建项目	133,033	210,450	441,591	441,591	0	0	0	87.59	2.84
44	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	28,212	70,531	127,118	127,118	0	127,118	127,118	38.37	1.60
45	北京市大兴区	四季盛景园(*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	0	0	0	61.91	0.65

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
46	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	新开工项目	74,642	82,107	120,117	120,117	120,117	0	0	42.39	23.08
47	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	在建项目	170,200	255,301	372,476	372,476	180,508	0	0	65.50	1.93
48	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	在建项目	155,133	156,684	412,234	412,234	0	0	0	127.48	7.59
49	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	在建项目	43,326	64,988	106,459	106,459	6,794	0	0	36.87	1.59
50	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	在建项目	22,975	68,925	115,735	115,735	0	0	0	41.20	2.8
51	北京市朝阳区	天誉(*)	住宅	竣工项目	111,089	93,534	130,653	0	0	0	130,653	33.00	0.14
52	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	63,913	159,783	238,941	70,303	0	70,303	238,941	66.42	2.26
53	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	在建项目	60,374	102,636	187,602	187,602	0	0	0	48.34	2.71
54	北京市朝阳区	瑞悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	59,511	89,267	181,374	181,374	0	181,374	181,374	66.27	3.13
55	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	在建项目	77,973	194,934	312,098	312,098	0	0	0	74.76	1.86
56	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	新开工项目	80,893	112,042	182,160	182,160	182,160	0	0	74.37	49.02
57	北京市平谷区	国风金海(*)	住宅	新开工项目	58,643	59,230	119,612	119,612	119,612	0	0	16.22	0.63
58	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	9,145	0	0	159,603	36.56	0.47
59	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	在建项目	80,131	144,158	215,118	215,118	0	87,668	87,668	29.18	0.29
60	北京市通州区	城市之光(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	89,348	123,434	170,994	0	0	0	170,994	37.75	0.04
61	北京市大兴区	天琅(*)	住宅	竣工项目	61,031	152,577	222,731	0	0	0	222,731	50.35	0.27

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
62	北京市昌平区	回龙观 G06-2(*)	办公	在建项目	7,553	22,659	31,552	31,552	0	0	0	7.96	3.41
63	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	在建项目	151,600	153,116	346,910	346,910	0	124,948	124,948	41.08	3.51
64	北京市丰台区	丽泽金融商务区(*)	商业、办公	新开工项目	73,911	160,000	222,912	222,912	222,912	0	0	82.45	0.51
65	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	在建项目	121,730	327,948	339,036	339,036	188,616	0	0	109.40	7.63
66	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	新开工项目	77,022	207,262	327,537	327,537	327,537	0	0	116.70	83.73
67	北京市通州区	悦和嘉园(*)	住宅、商业	新开工项目	81,664	97,997	146,933	146,933	146,933	0	0	23.13	0.12
68	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	新开工项目	64,531	124,382	177,523	177,523	177,523	0	0	29.90	15.46
69	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	竣工项目	416,709	348,576	467,258	0	0	0	467,258	35.91	0.46
70	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,500	91,883	139,743	19,077	0	19,078	139,743	38.20	0.44
71	北京市平谷区	保利桃源香谷(*)	住宅	竣工项目	20,764	45,680	68,673	68,673	0	68,673	68,673	7.89	0.00
		京内项目合计			7,041,013	10,784,956	16,531,443	9,366,079	2,839,211	1,545,013	8,139,133	3,719.05	395.47
72	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	新开工项目	69,185	152,205	226,558	226,558	226,558	0	0	17.84	1.28
73	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	219,967	0	41,635	247,775	25.86	2.42
74	廊坊市安次区	龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块	住宅	新开工项目	47,084	86,283	124,800	124,800	124,800	0	0	18.28	0.75
75	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	在建项目	284,357	413,274	457,672	123,037	0	0	334,635	24.41	1.53

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
76	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	在建项目	73,546	147,442	193,672	193,672	0	0	0	15.25	1.97
77	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	新开工项目	161,364	329,368	441,664	195,048	195,048	0	0	26.97	1.63
78	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	在建项目	1,368,068	1,485,241	1,790,425	101,193	101,193	0	361,662	90.08	1.63
79	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	在建项目	531,067	939,600	1,453,147	256,126	0	146,247	1,343,268	87.90	5.22
80	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	新开工项目	127,799	512,145	704,238	306,057	306,057	0	0	59.00	4.25
81	大连市中山区	大连东港项目	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	95,000	343,110	455,636	0	0	0	176,547	66.72	0.08
82	苏州市吴中区	如院	住宅	竣工项目	41,011	77,944	107,388	0	0	0	107,388	22.46	1.05
83	苏州市高新区	棠前如院	住宅	在建项目	110,096	226,760	282,493	282,493	37,989	0	0	39.06	1.58
84	苏州市姑苏区	苏地 2020-WG-43 号	住宅	新开工项目	66,207	172,138	245,001	119,050	119,050	0	0	55.94	35.46
85	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	在建项目	92,435	230,400	277,599	71,511	0	0	206,088	55.05	1.86
86	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	在建项目	124,337	306,220	469,039	227,018	0	90,925	282,151	103.70	7.04
87	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	竣工项目	52,909	105,818	152,305	0	0	0	152,305	21.85	0.20
88	杭州市拱墅区	望宸府	住宅	竣工项目	41,065	66,521	102,510	0	0	0	102,510	15.15	0.34
89	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	竣工项目	78,429	193,623	299,611	141,631	0	141,631	299,611	105.19	6.99
90	杭州市拱墅区	天青里	住宅	在建项目	33,541	50,312	86,093	86,093	0	0	0	18.82	1.49

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
91	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	竣工项目	38,447	92,273	140,248	140,248	0	140,248	140,248	47.77	4.23
92	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	竣工项目	181,643	309,367	397,153	0	0	0	397,153	26.40	0.08
93	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	在建项目	160,832	242,116	390,554	62,316	62,316	0	212,154	27.82	1.64
94	南京市江宁区	首开·金茂·阳光城 东城金茂悦二期	住宅	在建项目	33,192	82,981	111,603	111,603	3,612	51,965	51,965	20.24	1.82
95	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	新开工项目	49,829	139,524	193,790	193,790	193,790	0	0	40.65	24.61
96	海门市海门港	海门紫郡	住宅、商业	在建项目	822,264	817,369	1,017,197	371,914	125,925	93,079	232,776	70.04	4.17
97	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	竣工项目	130,552	336,050	442,023	0	0	0	442,023	64.93	0.86
98	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)	住宅	在建项目	31,664	75,280	108,842	108,842	0	0	0	32.08	1.09
99	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	在建项目	192,607	520,400	673,070	0	0	0	118,190	97.70	0.76
100	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商业、办公	在建项目	111,571	507,661	687,881	300,517	0	181,098	322,647	149.07	6.74
101	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	在建项目	1,211,574	613,105	613,105	105,193	0	58,460	76,137	88.33	3.28
102	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	1,082,900	1,336,200	1,854,939	549,869	76,241	66,611	687,025	109.73	6.72
103	福州市晋安区	香槟国际	住宅、商业	竣工项目	213,068	703,124	893,767	0	0	0	893,767	104.24	0.28
104	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	竣工项目	52,167	231,679	290,454	290,454	0	290,454	290,454	52.80	1.61

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
105	福州市晋安区	香开新城	住宅、商业	竣工项目	120,669	337,960	448,478	0	0	0	448,478	52.38	0.15
106	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	竣工项目	19,059	83,860	116,112	116,112	0	116,112	116,112	17.07	0.95
107	福州市晋安区	香开连天花园	住宅、商业	竣工项目	18,310	82,966	106,236	106,236	0	106,236	106,236	21.47	1.04
108	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	竣工项目	41,615	132,763	161,333	161,333	0	161,333	161,333	43.85	1.46
109	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	在建项目	25,014	160,951	229,523	229,523	0	92,386	92,386	50.89	2.29
110	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	49,489	157,414	224,700	224,700	0	0	0	37.15	1.78
111	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	137,686	463,110	675,146	675,146	405,902	0	0	78.99	3.05
112	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	新开工项目	9,965	28,899	43,548	39,762	39,762	0	0	7.39	2.11
113	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	新开工项目	13,054	31,154	43,366	43,366	43,366	0	0	11.99	0.22
114	广州市天河区	天宸原著	住宅	竣工项目	113,289	131,626	373,798	0	0	0	373,798	84.07	0.64
115	广州市白云区	白云天奕	住宅	竣工项目	34,980	101,030	151,663	99,039	0	99,039	151,663	58.81	3.74
116	广州市白云区	白云湖	住宅	新开工项目	82,549	142,179	205,337	55,132	55,132	0	0	54.56	33.95
117	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	在建项目	11,141	33,422	43,984	1,301	0	0	42,683	8.18	0.34
118	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	新开工项目	15,286	45,858	64,500	64,500	64,500	0	0	11.31	7.84
119	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	在建项目	241,036	297,513	354,070	213,691	0	130,340	130,340	35.55	0.84

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
120	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	在建项目	108,204	270,509	420,571	277,767	0	168,263	168,263	92.66	3.31
121	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	在建项目	96,823	290,400	454,462	454,462	247,445	0	0	71.54	3.86
122	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	301,660	926,072	1,223,894	599,083	0	0	557,204	138.40	6.31
123	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	21,630	54,695	79,960	79,960	0	0	0	20.67	0.56
124	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	在建项目	103,319	227,984	320,266	320,266	0	0	0	72.82	4.30
125	苏州市姑苏区	胥江天街(*)	住宅、商业	在建项目	40,894	101,169	157,536	122,861	0	0	34,675	41.16	0.86
126	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	在建项目	194,396	389,063	559,818	231,428	33,206	0	328,390	137.33	7.74
127	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	竣工项目	43,335	86,671	116,483	116,483	0	116,483	116,483	19.31	1.30
128	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	新开工项目	102,603	184,685	273,329	188,816	188,816	0	0	37.97	20.39
129	苏州市常熟市	常熟智慧科学城项目(*)	住宅、商业	新开工项目	236,908	270,322	845,107	374,213	374,213	0	0	106.38	43.07
130	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	在建项目	173,782	210,592	355,241	192,281	0	0	162,960	64.01	3.56
131	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	在建项目	36,456	91,140	136,097	136,097	0	0	0	48.81	3.72
132	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	在建项目	112,924	236,482	320,641	320,641	0	258,886	258,886	33.51	5.37
133	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	住宅、商业	竣工项目	122,960	287,000	396,365	0	0	0	396,365	81.67	1.48
134	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	竣工项目	58,986	88,500	153,648	153,648	0	153,648	153,648	32.94	1.17

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
135	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	竣工项目	50,943	92,612	150,509	0	0	0	150,509	34.78	1.39
136	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	在建项目	63,722	163,333	260,271	260,271	0	0	0	57.46	2.24
137	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	在建项目	45,232	122,125	160,859	160,859	0	0	0	17.02	0.88
138	福州市长乐区	天宸原著(*)	商业	竣工项目	98,817	187,752	260,869	0	0	0	260,869	19.77	1.46
139	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	竣工项目	111,444	334,331	466,983	466,983	0	466,983	466,983	80.59	4.20
140	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	在建项目	105,422	231,902	332,814	332,814	0	0	0	55.07	3.56
141	福州市鼓楼区	福州 2020-13 号(*)	住宅	新开工项目	62,687	147,547	187,540	187,540	187,540	0	0	58.54	42.80
142	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	在建项目	135,173	296,836	486,612	359,719	0	49,309	176,202	76.46	2.84
143	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	竣工项目	22,888	45,776	65,661	0	0	0	65,661	11.24	0.82
144	珠海市香洲区	天钜二期(*)	住宅、商业	竣工项目	15,936	47,807	64,448	64,448	0	64,448	64,448	11.43	0.61
145	成都市金牛区	花照紫宸(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	117,996	667,517	910,391	0	0	0	910,391	91.03	2.03
146	成都市锦江区	天璞项目(*)	住宅、办公	竣工项目	25,494	114,724	154,579	0	0	0	154,579	14.87	0.17
147	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,517	315,517	36,417	138,477	138,477	40.98	4.55
148	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	在建项目	62,169	155,422	240,821	240,821	16,135	144,604	144,604	23.59	4.73
149	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	竣工项目	70,210	126,379	205,377	139,963	0	139,963	205,377	103.07	0.00
150	深圳市盐田区	深圳盐田项目(*)	商业	在建项目	3,862	13,480	19,896	19,896	0	0	0	8.03	0.12

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)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
151	天津市武清区	南湖一号(*)	住宅	竣工项目	216,000	325,000	309,290	0	0	0	309,290	17.12	0.56
152	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	在建项目	58,536	87,803	145,266	145,266	0	0	0	12.60	0.19
153	天津市武清区	珑玺家苑(*)	住宅	在建项目	25,277	37,915	54,329	54,329	0	0	0	25.84	0.17
154	成都市双流区	成都国奥村(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	132,668	233,324	312,523	0	0	0	312,523	22.77	0.01
155	成都市双流区	成都国韵村(*)	住宅、商业	竣工项目	68,598	156,751	214,360	0	0	0	214,360	13.03	0.02
156	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	竣工项目	413,989	652,182	824,340	43,177	0	43,177	824,340	62.06	0.84
157	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	在建项目	196,605	356,840	475,500	231,922	0	36,740	267,358	32.50	1.38
		京外项目合计			12,782,979	22,914,655	31,784,551	13,530,372	3,265,013	3,788,780	15,944,353	4,264.02	377.62
		总计			19,823,992	33,699,611	48,315,994	22,896,451	6,104,224	5,333,793	24,083,486	7,983.07	773.08

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。总累计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。

报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京市朝阳区	熙悦安郡	住宅	207,825	29,708	20.78	74,213	432,541	9,740
2	北京市房山区	熙兆嘉园	住宅、商业、办公	465,028	2,388	43.16	7,647	13,707	47,403
3	北京市大兴区	熙悦林语	住宅、教育	76,472	14,193	6.09	-	-	76,472
4	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	136,660	31,032	5.71	-	-	136,660
5	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	132,347	19,734	1.97	-	-	132,347
6	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,684	10,773	12.28	13,951	82,883	35,654
7	北京市丰台区	大绿地	住宅	214,904	15,957	17.83	-	-	-
8	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	103,116	5,379	9.52	5,744	16,251	15,220
9	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	239,731	4,399	22.08	5,546	17,929	21,203
10	北京市丰台区	首开华润城	住宅、商业	466,076	2,358	45.59	17,522	46,560	48,180
11	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,162	58,178	9.31	-	-	196,162
12	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	238,239	40,247	4.02	-	-	238,239
13	北京市朝阳区	琅樾	住宅	162,054	17,053	15.92	17,128	92,500	3,679
14	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	405,500	32,866	27.96	20,272	49,250	160,388
15	北京市朝阳区	首开尚樾	住宅	52,000	25,111	4.41	23,330	167,376	10,505
16	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,411	26,521	17.91	28,236	122,049	21,140
17	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	149,334	18,458	8.55	-	-	149,334
18	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	217,200	4,309	0.43	-	-	217,200
19	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	83,257	46,020	4.6020	-	-	83,257
20	北京市通州区	香溪郡	住宅	238,104	22,517	18.00	26,353	95,759	67,362
21	北京市昌平区	国风美唐朗观	住宅	454,229	22,703	44.24	2,526	8,294	12,217
22	北京市大兴区	棠颂	住宅	142,511	15,940	11.53	92,781	88,741	49,731
23	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,097	26,213	18.71	-	-	250,097
24	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,502	5,910	6.28	-	-	88,502
25	北京市通州区	国风尚城	住宅	214,495	60,501	6.05	-	-	214,495

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
26	北京市顺义区	中晟新城	住宅	525,713	4,128	43.55	6,828	15,240	78,490
27	北京市密云区	密云南菜园棚改回迁房	住宅	227,025	12,114	4.79	-	-	-
28	北京市密云区	国樾天晟	住宅	58,173	19,681	1.97	-	-	58,173
29	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	131,212	28,240	2.82	-	-	131,212
30	北京市大兴区	首开万科中心(*)	商业、办公、酒店	189,118	2,864	8.75	-	-	-
31	北京市大兴区	熙悦林语(*)	住宅	66,328	16,094	5.47	-	-	-
32	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	175,948	9,793	4.43	-	-	-
33	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	381,976	64,763	9.83	-	-	-
34	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	109,692	38,469	6.06	-	-	-
35	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	96,109	30,684	3.07	-	-	-
36	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	171,869	18,991	1.90	-	-	-
37	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	309,005	61,402	18.73	-	-	-
38	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	95,337	37,593	4.66	-	-	-
39	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	90,444	42,682	4.2682	-	-	-
40	北京市朝阳区	天誉(*)	住宅	108,300	5,635	10.54	-	-	-
41	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	209,014	3,000	11.40	-	-	-
42	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	146,570	17,643	7.50	-	-	-
43	北京市朝阳区	瑞悦府(*)	住宅、办公	125,931	5,483	11.64	-	-	-
44	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	273,853	13,659	20.62	-	-	-
45	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	121,242	4,240	0.42	-	-	-
46	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	140,395	14,123	11.70	-	-	-
47	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	182,567	26,841	7.25	-	-	-
48	北京市通州区	城市之光(*)	住宅、商业、办公	151,240	6,801	13.79	-	-	-
49	北京市大兴区	天琅(*)	住宅	182,313	1,956	16.19	-	-	-
50	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	199,618	49,164	13.39	-	-	-
51	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	401,678	129,471	19.31	-	-	-
52	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	150,654	24,503	2.45	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
53	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	402,800	25,064	33.44	-	-	-
54	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	103,719	5,422	7.37	-	-	-
		京内其他		-	13,809	-	155,271	333,068	-
		京内其他非并表(*)		-	6,259	-	-	-	-
		京内合计		10,824,780	1,299,039	690.25	497,347	1,541,873	2,553,062
55	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	157,748	37,272	3.73	-	-	157,748
56	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	323,474	30,659	22.67	25,045	31,119	141,154
57	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,487	38,703	33.23	11,336	5,759	138,199
58	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	189,624	64,011	10.39	-	-	189,624
59	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,390,137	3,457	16.74	10,608	6,707	1,240,688
60	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,309,959	38,653	104.44	7,687	15,938	234,957
61	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	481,469	98,970	9.90	-	-	481,469
62	大连市中山区	大连东港项目	住宅、商业、办公、酒店	379,543	4,751	13.86	14,916	19,149	32,402
63	苏州市吴中区	如院	住宅	92,768	2,770	8.63	20,749	41,078	29,109
64	苏州市高新区	棠前如院	住宅	210,553	58,794	9.11	-	-	38,628
65	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,150	32,355	10.48	48,928	96,391	190,222
66	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	384,224	51,171	24.89	127,798	364,021	240,452
67	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	136,938	2,903	13.02	3,062	4,285	6,712
68	杭州市拱墅区	望宸府	住宅	89,290	1,053	8.76	5,128	5,770	623
69	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	258,915	26,745	23.79	123,101	505,619	135,814
70	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	121,762	37,382	8.06	-	-	121,762
71	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	350,103	1,438	32.87	2,455	2,278	21,421
72	南京市江宁区	首开·金茂·阳光城 东城金茂悦二期	住宅	110,114	4,981	7.77	48,824	109,131	41,339
73	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	137,339	66,802	6.68	-	-	137,339
74	海门市海门港	海门紫郡	住宅、商业	997,723	63,505	38.14	80,258	69,120	744,936
75	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	426,804	37,240	39.67	21,714	41,414	62,375

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
76	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商业、办公	666,073	9,238	13.53	30,946	61,816	547,326
77	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,653	6,405	4.17	8,346	11,132	49,251
78	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	1,092,800	54,319	52.02	34,650	43,109	1,104,401
79	福州市晋安区	香槟国际	住宅、商业	816,400	39,845	81.64	10,431	8,480	32,964
80	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	254,769	51,773	21.76	125,793	199,172	128,975
81	福州市晋安区	香开新城	住宅、商业	406,524	3,418	40.03	3,239	1,435	8,091
82	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,259	19,497	6.18	41,839	95,893	66,420
83	福州市晋安区	香开连天花园	住宅、商业	94,686	5,201	8.63	65,465	183,190	29,221
84	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	151,467	25,126	13.80	-	-	149,964
85	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	165,037	13,707	4.46	20,142	9,278	139,117
86	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	191,378	74,661	11.83	-	-	191,378
87	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	387,132	111,533	30.16	-	-	386,868
88	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	36,375	1,300	0.13	-	-	36,375
89	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	35,102	7,534	0.75	-	-	35,102
90	广州市天河区	天宸原著	住宅	338,225	7,667	31.13	7,355	7,365	26,822
91	广州市白云区	白云天奕	住宅	128,098	28,519	7.67	32,765	267,246	64,905
92	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	41,109	6,269	2.55	5,114	11,807	19,273
93	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	58,774	13,818	1.38	-	-	58,774
94	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,443	29,685	11.65	62,536	75,871	226,907
95	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	370,918	64,777	14.46	46,298	113,370	324,620
96	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	396,720	113,808	14.66	-	-	396,720
97	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	717,108	51,263	54.53	-	-	-
98	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	287,259	187,043	19.53	-	-	-
99	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	467,337	113,109	28.10	-	-	-
100	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,978	23,517	6.79	-	-	-
101	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,408	46,099	4.61	-	-	-
102	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	101,600	35,732	4.29	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
103	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	243,025	118,807	21.62	-	-	-
104	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	住宅、商业	378,836	4,514	35.60	-	-	-
105	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	145,803	1,412	1.78	-	-	-
106	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	115,680	17,549	5.39	-	-	-
107	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	181,816	2,989	0.45	-	-	-
108	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	10,617	2.18	-	-	-
109	福州市长乐区	天宸原著(*)	商业	225,655	12,672	21.86	-	-	-
110	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	427,392	112,306	25.37	-	-	-
111	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	298,009	61,849	6.18	-	-	-
112	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	376,923	39,050	23.30	-	-	-
113	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	58,696	12,771	3.47	-	-	-
114	珠海市香洲区	天钜二期(*)	住宅、商业	55,094	3,702	2.94	-	-	-
115	成都市金牛区	花照紫宸(*)	住宅、商业、办公	580,719	1,275	55.75	89,900	101,807	-
116	成都市锦江区	天璞项目(*)	住宅、办公	138,594	3,098	13.35	-	-	-
117	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	251,883	92,059	13.22	-	-	-
118	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,780	63,379	8.94	-	-	-
119	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	180,095	35,263	6.26	-	-	-
120	天津市武清区	南湖一号(*)	住宅	285,851	1,035	28.70	-	-	-
121	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	88,361	3,148	0.31	-	-	-
122	成都市双流区	成都国奥村(*)	住宅、商业、办公	298,120	2,895	24.41	-	-	-
123	成都市双流区	成都国韵村(*)	住宅、商业	204,777	2,055	15.47	-	-	-
124	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	22,793	67.43	-	-	-
125	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,584	27,297	28.82	-	-	-
		京外其他		-	14,817	-	146,557	250,274	-
		京外其他非并表(*)		-	601	-	-	-	-
		京外合计		22,839,042	2,516,431	1,350.09	1,282,988	2,759,024	8,410,448
		总计		33,663,823	3,815,470	2,040.34	1,780,335	4,341,172	10,963,510

注：

- 1、 可供出售面积为项目预计总可售面积，包括已售面积和未售面积。
- 2、 已售（含已预售）面积为报告期当期销售面积。
- 3、 累计销售面积为项目历年（包含报告期）累计情况。
- 4、 所列项目不包括报告期未开盘项目；其他项目为公司各非重点项目合计。
- 5、 标*号项目，为公司非并表合作项目。
- 6、 报告期末待结转面积，含未售部分。
- 7、 上表中“其他项目”结利情况如下：

项目	结转面积(平方米)	结转收入金额(万元)
城市之光	29,466	144,730
中晟景苑	105,335	127,194
京内其他项目	20,470	61,144
京内项目合计	155,271	333,068
苏州首开国风华府	5,948	6,221
苏州常青藤	3,841	8,151
苏州玖珑花园	2,086	3,653
扬州中央都会	56,166	55,276
杭州国风美域	1,205	2,871
厦门领翔国际	3,151	5,637
厦门时代上城	32,261	52,001
福州熙悦花园	36,819	98,974
京外其他项目	1,528	17,491
京外项目合计	143,005	250,274
总计	298,277	583,342

报告期内，公司共计实现销售金额 10,745,480 万元，销售面积 3,815,470 平方米，实现结转收入金额 4,341,172 万元，结转面积 1,780,335 平方米，报告期末待结转面积 10,963,510 平方米。

3. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

4. 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
13,688,825.78	5.27	452,648.45

5. 其他说明

适用 不适用

(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)	1,018,072.29
投资额增减变动数(万元)	73,916.28

上年同期投资额（万元）	944,156.00
投资额增减幅度（%）	7.83%

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
成都辰华	房地产开发经营	-	24,000.00	货币资金
金开辉泰	房地产开发经营	-	68,850.00	货币资金
盈富瑞泰	房地产开发经营	-	89,500.00	货币资金
温州首开中庚	房地产开发经营	2.00%	2,400.00	货币资金
保定首开润怡	房地产开发经营	-	21,000.00	货币资金
南京锦泰	房地产开发经营	-	18,700.00	货币资金
成都辰启	房地产开发经营	-	29,000.00	货币资金
和信金泰	房地产开发经营	-	25,000.00	货币资金
首开保利仁泰	房地产开发经营	49.00%	26,865.03	货币资金
和信兴泰	房地产开发经营	-	30,000.00	货币资金
润和信通	房地产开发经营	50.00%	15,000.00	货币资金
常熟耀泰	房地产开发经营	33.00%	33,000.00	货币资金
福州中泰投资	房地产开发经营	40.00%	82,840.00	货币资金
祥晟辉年	房地产开发经营	15.00%	12,000.00	货币资金
怡城置业	房地产开发经营	30.00%	75,000.00	货币资金
金谷创信	房地产开发经营	-	6,600.00	货币资金
南京荣泰	房地产开发经营	51.00%	30,600.00	货币资金
广州穗江置业有限公司	房地产开发经营	50.00%	80,000.00	货币资金
南京隆泰	房地产开发经营	-	1,000.00	货币资金
太原首润	房地产开发经营	-	50,000.00	货币资金
苏州平泰	房地产开发经营	50.00%	2,000.00	货币资金
北京毓秀	房地产开发经营	35.00%	70,000.00	货币资金
龙和信泰	房地产开发经营	50.00%	100,000.00	货币资金
金开旭泰	房地产开发经营	34.00%	34,000.00	货币资金
中开盈泰	房地产开发经营	20.00%	38,000.00	货币资金
北京隽兴	房地产开发经营	49.00%	49.00	货币资金
沈阳京泰	房地产开发经营	-	25,000.00	货币资金
融侨和众	房地产开发经营	34.00%	6,800.00	货币资金
福州首融房地产开发有限公司	房地产开发经营	58.00%	12,349.53	货币资金
福州首开纵成置业有限公司	房地产开发经营	-	6,191.53	货币资金
合安房地产	房地产开发经营	16.00%	2,227.20	货币资金
首开青依酒店管理（葫芦岛）有限公司	酒店管理	100.00%	100.00	货币资金

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√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
权益工具投资	2,254,817,954.53	2,945,921,541.50	511,191,770.39	511,191,770.39

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(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)	资产总计 (万元)	股东权益合计 (万元)	净利润(万元)
1	城开集团	房地产开发	璞琨公馆、璞琨墅、国风华府、德胜上郡、望宸府等项目	100%	300,000.00	4,675,970.30	1,352,202.75	178,931.33
2	厦门翔泰	房地产开发	厦门领翔上郡、厦门领翔国际	100%	30,000.00	893,294.14	116,823.15	53,063.69
3	盈信投资	投资管理	中信并购投资基金(深圳)合伙企业(有限合伙)、深圳市信中龙成投资合伙企业(有限合伙)	100%	60,000.00	264,743.28	107,638.98	31,304.27
4	海南长流	房地产开发	美墅湾	100%	18,100.00	206,124.06	83,246.92	14,239.15
5	海门锦源	房地产开发	海门紫郡	100%	31,032.07	167,948.90	34,394.54	10,846.55
6	无锡泰茂	房地产开发	无锡蠡湖金茂府	51%	200,000.00	744,537.11	218,017.23	18,415.92
7	首开住总安泰	房地产开发	熙悦安郡	60%	50,000.00	258,819.71	145,833.86	104,116.90
8	首开中庚	房地产开发	香开新城、香开连天广场、香开连天花园	51%	30,000.00	340,097.73	95,961.53	48,423.49

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)	资产总计(万元)	股东权益合计(万元)	净利润(万元)
1	宁波金郡	房地产开发	春江郦城	35%	75,000.00	360,194.00	124,718.57	50,946.47
2	厦门琯泰	房地产开发	首开龙湖春江彼岸	49%	10,000.00	203,817.59	143,992.63	116,530.71

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	营业收入(万元)	营业利润(万元)
1	城开集团	1,041,822.86	253,363.72
2	厦门翔泰	47,570.33	55,569.59
3	首开住总安泰	432,541.22	138,915.94
4	首开中庚	284,338.20	65,331.50

(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

中央坚持“房住不炒”、租购并举、因城施策，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，规范发展长租房市场，扩大租赁住房土地供应，促进房地产市场平稳健康发展。限购、限售、限贷等调控政策将深入持续落实，我国房地产市场总体上已进入总量高位、增速低位的存量时代，传统房企面临转型升级的巨大挑战。“三道红线”监管新规的实施以及银行业金融机构对房地产贷款集中度管理制度的建立，将终结高杠杆高增长的“金融红利时代”，房地产行业将迎来空前冲击和全新洗牌，房企盈利模式将回归“向管理要效益”的正轨，企业分化、市场竞争日益加剧，公司面临着在资本市场如何坚守上市公司生存发展底线的严峻考验。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将按照北京市委提出的“前瞻十五年、干好这五年、抓紧每一年”的要求，以时不我待的紧迫感和舍我其谁的责任感抓紧每年，更要提出抓紧每一天，戮力同心共同推动首开股份高质量发展。

优化市场空间布局。立足北京、拓展全国，坚持审慎原则，以服务京津冀协同发展等国家战略为导向，聚焦重点城市群，培育3-5个百亿级销售额、8-10个50亿级销售额的城市市场。

优化产品供给结构。紧跟行业转型升级和消费品质提升趋势，把握“完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房保障体系”政策导向，针对人口、家庭结构变化和美好生活需要带来的差异化需求，找准细分市场，设计特色产品，优化住宅与非住宅产品、政策性住房、普通住宅和中高档住宅产品结构，稳步提升市场占有率。

提升项目运营能力。强化精准投资能力，加强项目前期研究，优化项目筛选模型，围绕战略漏斗、经营漏斗、市场漏斗、财务漏斗对项目投资决策方法进行优化；提高自主开发比例，提升项目开发运营效率；优选合作伙伴，加强合作项目管控，提升品牌价值和行业地位。

加快转型发展升级。优化业务发展模式，探索从增量市场转入存量市场的路径，积极参与老旧小区改造、城市更新等，探索多元化商业模式和市场化运营机制，拓展发展空间，形成新的盈利模式。

强化物业经营。存量聚焦，以利润贡献、盘活资产、强化专业、打造品牌为导向，做精做专存量资源。完善商业模式，打造首开独特的商业品牌。创新模式，盘活在手存量资源。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年是我国“十四五”规划开局之年，是中国共产党成立 100 周年，是我国现代化建设进入新发展阶段、全面理解贯彻新发展理念、加快构建新发展格局的重要起步之年，也是公司进一步统筹常态化疫情防控与生产经营管理、稳步推进组织管理优化提升、创新攻坚转型升级难题、全新开启公司“十四五”规划新征程的关键之年，做好各项工作任务责任重大、意义深远。为此，公司 2021 年总体工作思路是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实市国资委和集团工作会部署，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持“首善尚责、创新制胜、合作共赢”的价值理念，坚持“两手抓、两不误、两促进”的统筹方法，紧扣“结构优化、动力强化、效率提升”的战略主题，聚焦“突破效率瓶颈、挖掘盈利空间”的中心目标，遵循“销售为先、现金为王、利润为本”的商业逻辑，增强“逆水行舟、不进则退”的危机意识，苦练“投资精准、运营高效、产品适销”的专业内功，攻坚“增量周转、存量去化、尾盘清理、自持盘活”的难点痛点，于危机中寻先机，在困局中辟新局，坚定信心、群策群力、与时俱进、砥砺前行，确保实现“十四五”开局之年的各项任务目标，为“十四五”高质量可持续发展开好局、起好步。

实现高质量可持续发展必须坚持以下原则要求：

一是始终坚持党建引领、总揽全局，主动践行首都国企责任担当，深入实践探索城市有机更新。

二是始终坚持客户至上、利润为本，强化提升市场化专业化精细化运作水平，匠心构筑城市居民“美好宜居生活”。

三是始终坚持创新制胜、合作共赢，发扬公司特色优势不断丰富“首开经验”，持续推进区域布局优化和业务转型升级。

四是始终坚持安全第一、稳中求进，严格遵循“去化为先、现金为王”的经营法则，着力落实精准投资高效运营。

2021 年公司以收定支、以销定产，合理安排开发投资。公司计划投资的方向主要是房地产开发经营业务以及相关转型业务，并将重点围绕北京市场，融入京津冀区域协同发展；深耕六大区域核心一二线城市，加大长三角、海峡西岸的业绩贡献，快速提升大湾区、川渝、长江中游城市群的业绩规模；推进物业经营快速发展，积极培育养老业务，继续探索房地产金融、城市更新、文创产业等新的业务领域。

2021 年公司主要发展目标如下（单位：平方米）：

序号	项目	地区	公司所占权益%	计划复工面积	计划新开工面积	计划竣工面积
1	熙悦林语	北京市大兴区	50	220,535	0	220,535
2	熙悦观湖	北京市房山区	100	159,765	0	0
3	熙悦宸著	北京市大兴区	50	148,612	0	0
4	大绿地	北京市丰台区	96.88	311,472	921	167,026
5	华侨村二期	北京市朝阳区	40.66	94,060	0	0
6	公园十七区	北京市顺义区	34	182,449	0	182,449
7	金禧璞瑅	北京市顺义区	50	258,687	0	0
8	缙香郡	北京市通州区	100	30,747	0	27,011
9	和锦薇棠	北京市朝阳区	50	80,440	0	80,440
10	金悦郡	北京市通州区	46	259,232	0	0
11	华樾国际	北京市朝阳区	34	73,856	0	0
12	华樾北京	北京市朝阳区	55	95,194	0	0

13	回龙观 G 区商业	北京市昌平区	100	154,003	0	154,003
14	和悦华锦	北京市大兴区	34	153,854	0	153,854
15	和悦华玺	北京市昌平区	34	109,020	0	109,000
16	国风尚城	北京市通州区	50	255,955	0	0
17	中晟新城	北京市顺义区	100	4,067	0	4,067
18	密云南菜园棚改回迁房	北京市密云区	100	96,868	0	96,868
19	国樾天晟	北京市密云区	100	67,221	0	0
20	幸福里	北京市海淀区	35	175,604	0	0
21	顺义牛栏山租赁房	北京市顺义区	65	35,980	0	0
22	西丰乐棚改回迁房	北京市顺义区	100	99,837	0	0
23	延庆大榆树镇棚改回迁房	北京市延庆区	100	89,949	158,958	0
24	力博国际建材设备交易基地棚改定向安置房项目	北京市房山区	51	0	41,991	0
25	东坝北东南一期土地储备项目 1104-611 地块 R2 二类居住用地	北京市朝阳区	34	0	108,804	0
26	仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区 SY00-0007-6057 等地块二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地(*)	北京市顺义区	20	0	218,855	0
27	潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地(*)	北京市通州区	50	0	146,000	0
28	华樾北京(*)	北京市朝阳区	45	115,735	0	0
29	城志畅悦园(*)	北京市朝阳区	49	187,602	0	187,602
30	锦安家园(*)	北京市朝阳区	26	312,098	0	312,098
31	拾光里(*)	北京市朝阳区	20	182,160	0	0
32	首开富力十号国际(*)	北京市顺义区	50	372,475	0	36,387
33	观承·大家(*)	北京市顺义区	20	412,234	0	239,203
34	观承·望溪(*)	北京市顺义区	26	106,459	0	0
35	熙悦天街(*)	北京市房山区	50	301,467	0	301,467
36	金樾和著(*)	北京市房山区	20	81,031	0	81,031
37	熙湖悦著(*)	北京市房山区	20	441,591	0	0
38	四季盛景园(*)	北京市大兴区	33	302,824	0	0
39	熙悦天寰(*)	北京市丰台区	33	120,117	0	0
40	国风金海(*)	北京市平谷区	33	119,612	0	0
41	国悦居(*)	北京市大兴区	50	9,145	0	9,100
42	云创天地(*)	北京市通州区	34	127,451	0	93,100
43	回龙观 G06-2(*)	北京市昌平区	40	31,552	0	31,552
44	和棠瑞著(*)	北京市平谷区	25	221,963	0	221,963

45	丽泽金融商务区(*)	北京市丰台区	20	222,912	0	0
46	万橡悦府(*)	北京市昌平区	33	339,036	0	150,400
47	奥森 ONE(*)	北京市昌平区	30	327,537	0	0
48	国祥府(*)	北京市密云区	15	177,523	0	0
	京内项目合计	-	-	7,669,931	675,529	2,859,156
49	熙悦九里	保定市竞秀区	50	226,558	0	0
50	国风悦都	廊坊市安次区	100	178,332	0	19,672
51	廊坊市安次区龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块	廊坊市安次区	100	124,800	0	0
52	首开国风润城	沈阳市沈北新区	100	123,036	0	27,490
53	首开如院	沈阳市沈北新区	100	193,672	0	142,939
54	首开国风尚城	沈阳市沈北新区	100	195,047	100,594	0
55	葫芦岛国风海岸	葫芦岛市连山区	100	101,193	61,006	26,200
56	太原国风上观	太原市小店区	85	110,100	0	110,100
57	紫云府	太原市小店区	50	300,000	329,000	0
58	大连东港项目	大连市中山区	60	0	278,000	0
59	棠前如院	苏州市高新区	100	282,690	0	0
60	苏地 2020-WG-43 号	苏州市姑苏区	100	122,000	123,000	0
61	首开金茂熙悦	苏州市高新区	51	71,511	0	71,511
62	无锡蠡湖金茂府	无锡市滨湖区	51	133,202	50,645	133,202
63	天青里	杭州市拱墅区	100	86,093	0	86,093
64	扬州中央都会	扬州市邗江区	60	62,316	147,981	62,316
65	首开·金茂·阳光城东城金茂悦二期	南京市江宁区	40	62,615	0	62,615
66	都会澜岸	南京市雨花台区	34	193,790	0	0
67	海门紫郡	海门市海门港	100	278,480	200,000	82,890
68	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)	厦门市同安区	100	108,842	0	0
69	时代上城	厦门市翔安区	55	0	239,504	0
70	东湖金茂府	武汉市洪山区	34	119,419	168,180	0
71	绵阳仙海龙湾	绵阳市游仙区	100	50,443	0	50,305
72	贵阳首开紫郡	贵阳市南明区	100	483,257	542,649	359,587
73	紫樾花园	福州市仓山区	40	137,137	0	106,577
74	榕心映月	福州市仓山区	28	224,700	0	0
75	香开万里	温州市瓯海区	51	685,725	0	0
76	花满庭	福州市鼓楼区	34	43,548	0	0
77	白马映书台	福州市鼓楼区	60	43,366	0	0
78	白云湖	广州市白云区	50	55,132	150,205	0
79	首开龙湖天钜	珠海市香洲区	50	1,300	0	0
80	天钜三期	珠海市香洲区	50	64,500	0	64,500
81	美墅湾	海口市秀英区	100	83,422	0	47,093
82	成都金茂府	成都市武侯区	51	109,504	142,804	0
83	首开·云著	成都市天府新区	50	454,462	0	207,017
84	榕耀之城	福州市仓山区	100	0	203,114	0

85	南京市 NO. 新区 2020G17	南京市浦口区	51	0	70,000	0
86	成都市 SLG- (07) - 2020-012	成都市双流区	100	0	146,218	0
87	香颂花园	福州市晋安区	100	0	125,733	0
88	天津湾(*)	天津市河西区	50	599,100	0	145,500
89	誉东苑(*)	天津市东丽区	50	79,960	0	79,960
90	湖西星辰(*)	苏州市吴中区	49	320,266	0	162,302
91	胥江天街(*)	苏州市姑苏区	49	122,861	0	0
92	科技城金茂府(*)	苏州市高新区	24.5	231,428	0	231,428
93	云璟花园(*)	苏州市常熟市	33	188,816	84,513	0
94	常熟智慧科学城项目 (*)	苏州市常熟市	5.1	386,747	174,670	0
95	太湖如院(*)	无锡市滨湖区	33	192,281	0	192,281
96	金茂首开国樾(*)	杭州市拱墅区	50	136,097	0	136,097
97	春江郦城(*)	宁波市镇海区	35	58,717	0	58,717
98	璟宸府(*)	厦门市翔安区	49	260,271	0	260,271
99	武汉国风上观(*)	武汉市东西湖区	50	160,859	0	34,429
100	熙悦府(*)	福州市晋安区	10.2	332,814	0	0
101	福州 2020-13 号(*)	福州市鼓楼区	40	187,540	0	0
102	云峰原著(*)	广州市开发区	50	310,410	0	310,410
103	景粼玖序(*)	成都市龙泉驿区	50	177,040	0	109,986
104	紫云赋(*)	成都市郫都区	50	96,217	0	96,217
105	深圳盐田项目(*)	深圳市盐田区	40	19,896	0	19,999
106	澜湖庭苑(*)	天津市武清区	50	145,000	0	0
107	珑玺家苑(*)	天津市武清区	50	54,000	0	0
108	桂林国奥城(*)	桂林市叠彩区	20.94	191,443	0	160,441
109	星尚广场(*)	天津市武清区	50	0	40,000	0
	京内项目合计	-	-	9,761,955	3,377,816	3,658,145
	总计	-	-	17,431,886	4,053,345	6,517,301

注：标*号项目，为公司非并表合作项目。

报告期公司如期完成全年各项任务指标。其中，全年销售金额完成计划 106.28%，同比增长 6.03%；销售面积完成计划 100.40%，同比下降 7.28%；销售回款完成计划 116.63%，同比增长 3.89%。

2021 年公司全部项目销售签约金额 1100 亿元、并力争达到 1200 亿元，计划销售面积 400 万平方米，销售回款 1053 亿元，其中：控股子公司项目计划销售签约金额 588 亿元，销售面积 230 万平方米，销售回款 588 亿元；合作公司项目计划销售签约金额 512 亿元，销售面积 170 万平方米，销售回款 465 亿元。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1. 市场风险

政策层面，中央多次重申“房住不炒”定位坚定不移，限购、限售、限贷等调控政策将深入持续落实，我国房地产市场已进入总量高位、增速低位的存量时代，传统房企面临转型升级的巨大挑战，可能对公司经营业绩产生影响。

针对上述风险，公司将直面正视、主动应对、科学决策，化危为机，谋求股份公司特色发展之道。改变以前主要依赖“融资输血”规模扩张的发展模式，创新提升产品和服务、加快项目周转，增强内生造血机能，实现企业存量去化与增量投资的良性循环。

2. 融资风险

“三道红线”监管新规的实施以及银行业金融机构对房地产贷款集中度管理制度的建立，将终结高杠杆高增长的“金融红利时代”，房地产行业将迎来空前冲击和全新洗牌，房企盈利模式将回归“向管理要效益”的正轨，企业分化、市场竞争日益加剧，公司面临着在资本市场更大的考验。

针对上述风险，公司将科学统筹提升周转与效益，创新融资方式、提高资金利用效率、增强资金成本意识，向精细化管理要效益、向专业化运作要增值，确保公司现金流安全和盈利能力增长。

3. 管理风险

近年来公司经营规模不断扩大，也暴露出公司的区域布局尚不均衡、重点城市深耕力度不足，单城平均产值较低。多元业务发展缺乏战略引领，尚未形成拳头产品和竞争优势；组织管控滞后于公司新时期的发展要求，造成项目开发运营效率参差不齐，合作项目的管控以及项目信息收集的完整性和及时性不足，增大了经营决策的难度和风险。

针对上述风险，公司将打造一套切合股份公司实际的标准化、专业化、信息化的高效运营体系，推动公司运营能力和经营品质突破提升，激发公司资源活力和发展潜力。

因新冠疫情，公司部分开发项目的进度和自持物业收益会受到一定的影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

(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。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%。

2020年5月22日公司召开的2019年年度股东大会审议通过《公司2019年度利润分配预案》。公司2019年度利润分配预案为：以2019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4元(含税)，预计派发现金红利1,031,826,096.80元，占公司2019年度已实现的归属于母公司股东的净利润的37.41%。达到《公司章程》的规定。

2021年4月15日，公司第九届董事会第四十九次会议审议通过《公司2020年度利润分配预案》。公司2020年度利润分配预案为：拟以2020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4元(含税)，预计派发现金红利1,031,826,096.80元，占公司2020年度已实现的归属于母公司股东的净利润的32.86%。

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

(二) 公司近三年（含报告期）的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(%)
2020年	0	4	0	103,182.61	313,960.31	32.86
2019年	0	4	0	103,182.61	275,794.59	37.41
2018年	0	4	0	103,182.61	316,656.06	32.59

(三) 以现金方式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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及下属子公司（不含首开股份）在中国境内（不含中国香港、澳门和台湾地区）将不以任何方式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增商品房开发项目。	长期有效	否	是	-	-
与重大资产重组相关的承诺	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	长期有效	否	是	-	-

			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。					
	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及首开集团全资、控股子公司不得以任何形式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置，在同等条件下，首开股份有优先受让权。	长期有效	否	是	-	-
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	-	-
其他承诺	股份限售	首开集团	在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2019年8月19日-法定期限	是	是	-	-

(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) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √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) 重要会计政策变更**①新收入准则**

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时间点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、合同负债等。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司 4 或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2020 年 1 月 1 日）
因执行新收入准则，本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产。	应收账款	-1,581,088.71
	合同资产	1,581,088.71
	其他流动资产	518,207,627.23
	递延所得税资产	-4,559,481.10
	合同负债	63,686,617,156.22
	其他流动负债	4,792,720,970.33
	预收款项	-68,479,338,126.55
	递延所得税负债	118,428,004.54
	未分配利润	221,059,332.09
	少数股东权益	174,160,809.50

②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

③财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见附注五、45、（4）），在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。作为承租人，上述简化方法对本期税前利润的影响金额为 491,940.94 元。作为出租人，上述简化方法对本期税前利润的影响金额为-91,913,675.44 元。

本公司对 2020 年 1 月 1 日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

（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	430
境内会计师事务所审计年限	14 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）	70

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) 经公司第九届董事会第二十次会议及 2019 年度股东大会批准, 2020 年公司预计日常关联交易的金额为不超过 8,500 万元人民币, 实际发生额为 7,504.42 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	2020 年预计金额(万元)	2020 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	5,500	4,360.18
出售商品、提供劳务	首开集团、方庄物 业、望京物业	200	117.92
向关联人出租房产	望京物业	1,000	1,536.98
向关联人承租房产	首开集团	1,800	1,489.34
合计		8,500	7,504.42

(2) 经公司第九届董事会第二十次会议及 2019 年度股东大会批准, 2020 年公司拟向控股股东首开集团支付的担保费用总额为不超过 4,075 万元人民币。2020 年度, 公司实际支付的担保费总额为 1,575 万元, 未超过董事会及股东大会批准的额度。

(3) 经公司第九届董事会第十六次会议及 2020 年第一次临时股东大会批准, 公司全资子公司商业地产与控股股东首开集团及其全资子公司天鸿集团签署房屋租赁合同, 承租房产四处, 租期十年; 四处房产承租期间租金总额为 83,811.19 万元。2020 年度, 公司实际支付 6,416.33 万元。

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

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
宝晟住房	股东的子公司	-	17,032,999.00
北京旭泰	联营公司	105,647,825.30	-
怡城置业	联营公司	90,000,000.00	1,660,440,000.00
北京怡和	联营公司	-	2,279,105,270.75
碧和信泰	联营公司	27,314,100.00	2,310,000.00
滨湖恒兴	联营公司	-	23,000,000.00
昌信硕泰	联营公司	150,445,829.00	297,614,572.00
常熟耀泰	联营公司	355,448,089.37	-
常熟虞茂	联营公司	3,868,953,734.70	270,000,000.00
成都辰华	联营公司	60,000,000.00	615,000,000.00
成都辰启	联营公司	-	1,120,000,000.00
成都龙湖锦祥	联营公司	31,850,000.00	-
成都旭泰	联营公司	688,500,000.00	-
城安辉泰	联营公司	19,495,650.76	-
城志置业	联营公司	-	181,300,000.00
大广汽车城	联营公司	-	40,800,000.00
房地集团	股东的子公司	500,000,000.00	500,000,000.00
房地置业	股东的子公司	500,000,000.00	500,000,000.00
福州鸿腾	联营公司	-	153,450,000.00
福州中泓盛	联营公司	20,000,000.00	230,000,000.00
福州中泰	联营公司	886,104,000.00	-
广州君庭	联营公司	-	650,000,000.00
国奥投资	联营公司	-	102,525,000.00
杭州开茂	联营公司	-	137,296,575.00
合安房地产	联营公司	10,000,000.00	-
和信丰泰	联营公司	51,319,000.00	732,537,396.09
和信金泰	联营公司	-	325,000,000.00
厚泰房地产	联营公司	13,000,000.00	109,756,495.63
金谷创信	联营公司	19,800,000.00	59,070,000.00
金开连泰	联营公司	-	670,500,000.00

金良兴业	联营公司	-	20,000,000.00
开创金润	联营公司	13,420,000.00	226,100,000.00
朗泰房地产	联营公司	-	150,123,507.47
龙万华开	联营公司	-	503,677,200.00
南京锦泰	联营公司	683,944,000.00	819,944,000.00
宁波金郡	联营公司	-	563,850,000.00
润和信通	合营公司	14,670,000.00	142,500,000.00
厦门煊泰	联营公司	9,800,000.00	300,736.61
厦门莹泰	联营公司	538,050,000.00	12,051,152.87
厦门跃泰	联营公司	-	134,936,171.24
厦门璋泰	联营公司	-	186,171.24
首城置业	联营公司	18,124,600.00	194,531,111.11
首开集团	控股股东	669,081,891.40	1,800,000,000.00
首开龙湖盈泰	联营公司	208,000,000.00	43,000,000.00
首开万科和泰	联营公司	85,507,308.54	58,507,308.54
首开万科置业	联营公司	150,000,000.00	-
苏州安茂	联营公司	-	445,218,480.00
苏州沪泰	联营公司	2,341,464,000.00	2,341,464,000.00
苏州隆泰	联营公司	383,710,000.00	2,746,905,041.63
苏州首龙	联营公司	29,400,000.00	10,603,201.22
苏州屿秀	联营公司	-	11,550,000.00
腾泰亿远	联营公司	-	32,500,000.00
天鸿宝地物业	股东的子公司	1,697,396.94	-
首开天鸿	股东的子公司	2,278,644.00	-
天津海景	联营公司	650,000,000.00	656,811,726.03
万龙华开	联营公司	-	50,000,000.00
望京物业	联营公司	1,267,284.66	-
无锡润泰	联营公司	132,000,000.00	82,500,000.00
芜湖高和	联营公司	-	4,826,500.00
武汉明泰	联营公司	-	138,053,749.69
深圳熙梁	联营公司	4,000,000.00	-
祥晟辉年	联营公司	26,080,352.91	260,250,000.00
亿方物业	股东的子公司	212,587.77	-
友泰房地产	联营公司	181,000,000.00	120,000,000.00
祐泰通达	联营公司	-	750,000,000.00
远和置业	联营公司	-	115,000,000.00
正德丰泽	联营公司	-	6,689,160.28
知泰房地产	联营公司	174,900,000.00	-
中开盈泰	联营公司	50,941,081.80	364,000,000.00
住总首开	合营公司	200,000,000.00	405,000,000.00
合计		13,967,427,377.15	23,887,817,526.40
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。 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,减少了财务费用。		

(五) 其他

√适用 □不适用

①截至期末首开丝路累计为本公司及子公司首开中晟提供委托贷款 866,250 万元。

②截至期末本公司累计为潭柘兴业提供委托贷款 2,790 万元。

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
城开集团	全资子公司	寸草养老	10,000,000.00	2020-3-18	2020-3-18	2021-3-19	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	5,000,000.00	2020-4-24	2020-4-24	2021-6-3	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	10,000,000.00	2020-4-19	2020-4-19	2021-4-28	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	7,976,794.59	2020-1-15	2020-1-15	2021-1-15	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	522,230.50	2020-2-12	2020-2-12	2021-2-12	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	789,773.66	2020-3-12	2020-3-12	2021-3-12	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	674,879.93	2020-4-13	2020-4-13	2021-4-13	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
城开集团	全资子公司	北京俊泰	704,180,223.31	2017-9-17	2017-9-17	2023-9-6	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	福州中泓盛	122,400,000.00	2020-1-22	2020-1-22	2023-1-20	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	武汉明泰	166,500,000.00	2019-11-19	2019-11-19	2022-9-24	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司

首开股份	公司本部	福州鸿腾	51,150,000.00	2019-4-12	2019-4-12	2024-2-27	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	天津海景	58,000,000.00	2020-8-28	2020-8-28	2023-8-27	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	天津海景	581,000,000.00	2020-10-30	2020-10-30	2023-10-29	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	天津海景	500,000,000.00	2018-12-19	2018-12-19	2021-12-18	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	和信金泰	488,500,000.00	2018-5-17	2018-5-17	2022-5-16	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	和信金泰	1,135,000,000.00	2018-5-17	2018-5-17	2043-5-16	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	城志置业	191,590,000.00	2018-5-31	2018-5-31	2021-5-31	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	祐泰通达	1,800,000,000.00	2020-1-19	2020-1-19	2023-1-18	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	无锡润泰	345,345,000.00	2018-6-20	2018-6-20	2021-6-11	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	北京怡和	356,584,800.00	2020-9-30	2020-9-30	2021-9-22	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	苏州首龙	24,500,000.00	2020-11-20	2020-11-20	2023-11-20	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰	528,000,000.00	2020-12-23	2020-12-23	2023-12-22	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	金开连泰	355,500,000.00	2020-12-1	2020-12-1	2021-11-1	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	宁波龙禧	200,555.31	2019-10-22	2019-10-22	2021-1-10	一般保证	否	否	-	否	是	联营公司
首开股份	公司本部	龙湖盈泰	60,676,532.58	2019-7-17	2019-7-17	2022-7-16	一般保证	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）									3,860,948,478.68				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									7,504,090,789.88				
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									10,178,788,332.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									34,489,363,530.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）									41,993,454,319.88				
担保总额占公司净资产的比例（%）									132.92%				
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）									27,824,377,231.99				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）									26,196,490,172.39				
上述三项担保金额合计（C+D+E）									54,020,867,404.38				
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
股东借款	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：万元 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)
北京银行燕京支行	股东借款	2,240.00	2017-11-10	2021-11-10	自有资金	公司项目开发建设	到期还本付息	8%	727.2	727.2	尚未收回	是	是	-
北京银行燕京支行	股东借款	550.00	2017-12-4	2021-12-4	自有资金	公司项目开发建设	到期还本付息	8%	178.6	178.6	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。

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的基本情况：

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	2020. 2. 28	权益工具	3. 88%	30	无
永续债	2019. 12. 18	权益工具	4. 67%	20	无
合计				50	

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

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司依托西帽山村杏林产业资源，进一步扩大产业规模，从原 850 亩扩建到 1650 亩，同时从美丽乡村建设出发，加强基础设施建设并相应提供就业保障。在产业帮扶、基础设施建设的同时，做好党建帮扶、公益帮扶、走访慰问等工作。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2020年，公司增种800亩杏林，实现1650亩杏林产业。建设泄洪渠、护栏、农用车道、田间路等基础设施。同时积极组织公益活动，开展了儿童节捐赠活动，捐赠文具、书本等1000余件，开展了助力疫情防控工作，先后捐赠口罩、消毒液等防疫物资，开展了消费帮扶工作，积极采购杏仁，助力脱低。

公司积极落实消费扶贫，根据《北京市扶贫支援办重点推进“八抓八强”统筹推进脱贫攻坚和疫情防控两大战役》和《关于积极采购北京市对口帮扶地区扶贫产品助力打赢脱贫攻坚和疫情防控两大战役倡议书》的精神，积极参与消费扶贫行动。报告期公司及所属企业和工会系统采购扶贫产品逾363万元。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	363
2. 物资折款	-
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	10,160
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	-
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	160
其中：9.1 项目个数（个）	-
9.2 投入金额	363
9.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	10,000
9.4 其他项目说明	消费扶贫；建设泄洪渠、护栏、农用车道、田间路等。

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

公司积极响应市委、市政府巩固脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的总体要求，严格落实“三个保持”“四个不摘”要求，通过制定防返低动态监测制度、组织认捐认养工作、继续加强产业投资、坚持党建引领作用等手段，确保完成巩固脱贫攻坚成果同乡村振兴工作。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见公司披露的《2020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的环保情况说明

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。

公司践行绿色建筑战略，始终关注建筑、城市和生活的质量，在商品房、保障房领域不断推出绿色产品、提升绿色开发技术，满足人民日益增长的美好生活需要。公司专题研究健康住宅技术和科智健住区，着力加大绿色建筑战略实施力度。在国家倡导“碳达峰”和“碳中和”的背景下，公司的绿色建筑助力碳中和绿色发展，在住宅建筑领域，公司的住宅项目100%参照绿色建筑技术标准设计施工，被动式超低能耗建筑在住宅项目中的探索和应用不断升级，被动式住宅建设和绿色社区建设硕果累累。

详见公司《2020 年度社会责任报告》。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

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

适用 不适用

第六节 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

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

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

详见第十节。

(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)	41,110
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,193

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京首都开发控 股(集团)有限 公司	0	1,215,584,048	47.12	0	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
君康人寿保险股 份有限公司一万 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	-6,059,471	83,338,348	3.23	0	无	0	其他
横琴人寿保险有 限公司一分红委 托 11	57,238,687	76,113,924	2.95	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
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	62,660,150	62,660,150	2.43	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	0	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	1,215,584,048			人民币普通股	1,215,584,048		
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290			人民币普通股	142,714,290		
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	83,338,348			人民币普通股	83,338,348		
横琴人寿保险有限公司—分红委托 11	76,113,924			人民币普通股	76,113,924		
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		
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	62,660,150			人民币普通股	62,660,150		
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

(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，持有北京银行（601169.SH）股份数量：3,551.18 万股；交通银行（601328.SH）股份数量：12,622 万股。
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

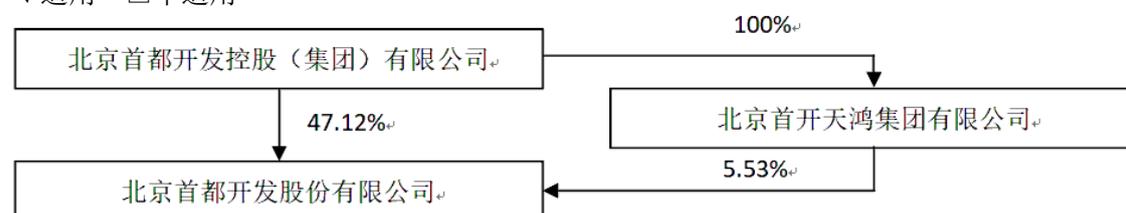
适用 不适用

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

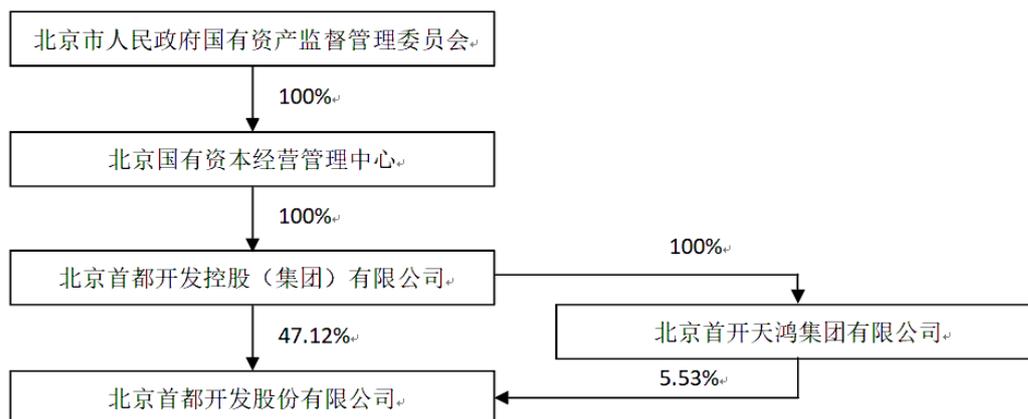
适用 不适用

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

第七节 优先股相关情况

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
李岩	董事长	男	52	2019-8-2	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
潘文	董事	男	58	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
阮庆革	董事	男	51	2012-11-22	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
潘刚升	董事	男	60	2019-8-1	2020-12-30	0	0	0	--	201.13	否
	总经理			2019-8-2	2020-12-30						否
王洪斌	董事	男	41	2017-5-4	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
王立川	董事	男	39	2020-3-18	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
蒋翔宇	董事	男	35	2020-12-9	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
孙茂竹	独立董事	男	62	2018-5-10	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
邱晓华	独立董事	男	63	2017-8-9	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
白涛	独立董事	女	56	2016-12-16	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
秦虹	独立董事	女	58	2020-12-9	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
秘勇	监事会主席	男	50	2016-11-30	2020-6-23	0	0	0	--	0	是
咸秀玲	监事	女	56	2020-12-9	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
	监事会主席			2020-12-11	2022-8-1						是
王栎新	监事	男	52	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
陈刚	监事	男	48	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	92.69	否
张国宏	监事	男	52	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	146.09	否
裴艳	监事	女	39	2015-12-30	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
赵龙节	副总经理	男	50	2008-2-20	2022-8-1	0	0	0	--	175.53	否
刘安	副总经理	男	55	2012-11-22	2022-8-1	0	0	0	--	163.53	否

2020 年年度报告

田萌	副总经理	女	52	2011-6-21	2022-8-1	0	0	0	--	176.28	否
胡瑞深	总工程师	男	56	2008-2-20	2022-8-1	0	0	0	--	160.03	否
王宏伟	总经济师	男	54	2008-2-20	2022-8-1	0	0	0	--	159.53	否
王怡	董事会秘书	男	54	2008-2-20	2022-8-1	14,449	14,449	0	--	159.53	否
容宇	总会计师	女	53	2019-8-2	2022-8-1	0	0	0	--	135.66	否
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449	0	/	1,615.00	/

姓名	主要工作经历
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月起，任首开集团董事、总经理。2016年12月起，任首开股份副董事长。2019年8月起，任首开股份董事长。
阮庆革	1969年10月出生，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-2016年6月，任首开集团总经济师，2016年6月起，任首开集团副总经理。2015年月起，任首开集团总法律顾问。2012年11月起，任首开股份董事。
潘文	1963年4月出生，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。2019年8月起，任首开股份董事。
潘刚升	1960年10月出生，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、首开股份副总经理、首开股份总经理。2019年8月后，任首开股份董事，2020年12月退休，不再担任首开股份董事、总经理。
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。2021年1月起，任君康人寿保险股份有限公司总裁助理、首席投资官。2017年5月起，任首开股份董事。
王立川	1981年9月出生，大学本科学历，2016年8月起，历任横琴人寿保险有限公司办公室总经理、行政总监和投资总监等职，现任横琴人寿保险有限公司职工监事、风控总监。2020年3月起，任首开股份董事。
蒋翔宇	1986年1月出生，研究生学历。2014年6月至2016年9月，任百年人寿保险股份有限公司资产管理中心高级投资经理。2017年1月起，任百年保险资产管理有限责任公司权益投资部副总经理。2020年12月起，任首开股份董事。
孙茂竹	男，1959年2月出生，研究生学历，注册会计师。中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。现任北京城建设计发展集团股份有限公司、西藏天路股份有限公司独立董事、上海卓然技术股份有限公司独立董事。2018年5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。

邱晓华	1958年1月出生，经济学博士学位。曾任民生证券首席经济学家，广东华兴银行首席经济学家，泛海控股董事、研究院院长等；2018年5月至今，任阳光资产管理股份有限公司首席战略官；2017年9月至今，任金砖（厦门）股权投资基金有限公司董事长；现任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、龙洲集团股份有限公司独立董事。2019年11月至今，任阳光保险集团股份有限公司首席经济学家。2017年8月起，任首开股份独立董事。
秦虹	1963年1月出生，经济学硕士学历。曾任住房和城乡建设部政策研究中心副主任、主任；2019年5月至今任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；2019年11月至2020年6月任房天下独立董事；现任红星美凯龙家居集团股份有限公司独立董事、华润万家生活（港股01209）独立董事。2020年12月起，任首开股份独立董事。
秘勇	1970年9月出生，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日至2020年6月，任首开股份监事会主席、监事。
咸秀玲	1965年3月出生，会计学硕士。2018年6月至2020年04月，任北京祥龙资产经营有限责任公司财务总监；2020年4月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师。2020年12月起，任首开股份监事、监事会主席。
王栢新	1968年6月出生，研究生学历，高级会计师。2011年5月起，任首开集团副总会计师兼财务部经理。2019年8月起，任首开股份监事。
张国宏	1968年9月出生，研究生学历，2010年2月至2019年5月，任首开集团总经理助理；2019年6月起，任首开股份党委副书记。2019年8月任首开股份职工监事。
陈刚	1972年11月出生，研究生学历，高级工程师。2017年9月起，任首开股份纪委副书记。2018年10月起，担任首开股份纪检监察部部长。2019年8月起，任首开股份监事。
裴艳	1981年12月出生，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月至今在首开股份纪检监察部任职，2018年11月起，任首开股份纪检监察部副部长。2020年1月起，任首开集团纪检监察部审计调查室主任。2015年12月起，任首开股份职工监事。
赵龙节	1970年9月出生，博士研究生学历，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，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，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，研究生学历，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，博士研究生学历，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。
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。
容宇	1968年5月出生，大学本科学历，高级会计师。曾任首开集团财务部副经理，首开股份财务部部长。现任首开股份总会计师。

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
李岩	首开集团	董事、总经理	2016年8月	
潘文	首开集团	副总经理	2011年9月	
阮庆革	首开集团	副总经理、总法律顾问、资产管理部经理	2016年6月	
阮庆革	天鸿集团	董事长	2011年11月	
秘勇	首开集团	财务总监	2010年6月	2020年6月
咸秀玲	首开集团	总会计师	2020年4月	
王栎新	首开集团	副总会计师、财务部经理	2011年5月	
王栎新	天鸿集团	董事		
裴艳	首开集团	纪检监察部审计调查室主任	2020年1月	
王洪斌	君康人寿保险股份有限公司	总裁助理、首席投资官	2021年1月	
王立川	横琴人寿保险有限公司	职工监事、风控总监	2020年11月	
蒋翔宇	百年保险资产管理有限责任公司	权益投资部副总经理	2017年1月	
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
阮庆革	国奥投资	董事长	2015年11月	
潘刚升	北京华德房产有限公司	执行董事		
潘刚升	北京成铭大厦有限公司	董事长、法定代表人		

王洪斌	哈尔滨君康春夏秋冬置业有限公司	董事		
王洪斌	洛阳有色金属交易中心有限公司	董事		
孙茂竹	中国人民大学商学院	财务与金融系教授，博士生导师	1987 年 6 月	
孙茂竹	中国会计学会	管理会计专业委员会委员		
孙茂竹	北京城建设计发展集团股份有限公司	独立董事	2013 年 12 月	
孙茂竹	西藏天路股份有限公司独立董事	独立董事	2021 年 3 月	2024 年 3 月
孙茂竹	上海卓然技术股份有限公司	独立董事		
邱晓华	阳光资产管理股份有限公司	首席战略官	2018 年 5 月	
邱晓华	阳光保险集团股份有限公司	首席经济学家	2019 年 11 月	
邱晓华	金砖（厦门）股权投资基金有限公司	董事长	2017 年 9 月	
邱晓华	龙洲集团股份有限公司	独立董事	2018 年 8 月	2021 年 8 月
邱晓华	海洋石油工程股份有限公司	独立董事	2016 年 11 月	2023 年 12 月
邱晓华	易联众信息技术股份有限公司	独立董事	2017 年 6 月	2021 年 6 月
白涛	北京市君合律师事务所	合伙人，律师	2002 年 4 月	
白涛	国信证券股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月	
白涛	博彦科技股份有限公司	独立董事	2017 年 4 月	
秦虹	红星美凯龙家居集团股份有限公司	独立董事	2020 年 11 月	2022 年 12 月
秦虹	华润万家生活	独立董事	2020 年 12 月	
王栎新	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	执行董事、法定代表人	2020 年 3 月	
张国宏	首开天恒	董事长、法定代表人	2017 年 8 月	
赵龙节	海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	董事长、法定代表人	2018 年 10 月	
胡瑞深	北京市住宅产业化集团股份有限公司	董事	2017 年 12 月	
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 2019 年第三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 1,615.00 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
王立川	董事	选举	股东提名
蒋翔宇	董事	选举	股东提名
秦虹	独立董事	选举	董事会提名
潘刚升	董事、总经理	离任	年龄原因辞职
秘勇	监事、监事会主席	离任	个人原因辞职
咸秀玲	监事、监事会主席	选举	监事会提名

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	144
主要子公司在职员工的数量	1,880
在职员工的数量合计	2,024
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	371
销售人员	234
技术人员	880
财务人员	221
行政人员	318
合计	2,024
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	405
大学本科	1,155
大学专科	223
中专及以下	241
合计	2,024

注：包括非主要子公司在内，并表企业年平均职工人数为 3055 人。

(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，公司坚持激励与约束机制相结合的原则，本着有效激励、市场竞争、内部公平、动态调整的理念，不断完善以绩效为导向的薪酬激励制度。在工资总额管理上，通过统筹确定企业工资效益联动挂钩机制，进一步加强薪酬总额动态监控，以促进各预算企业组织效能的提升。在薪酬分配方面，继续遵行绩效导向原则，充分体现“团队协作，风险共担”的绩效理念和“高风险，高绩效、高收益”的薪酬理念。公司继续探索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

根据公司“十三五”规划战略目标及工作会要求，2020年初完成了培训需求调研及课程、师资、供应商的选择工作，并形成了2020年度培训计划方案。受到新冠肺炎疫情影响，公司及及时调整培训实施方式，将一些课程由线下调整到线上。通过这种方式，一方面避免人员聚集，另一方面增加了培训覆盖面，提高了培训效率。

在培训内容上，为更好地服务于公司经营战略，重点推动管理层战略规划分析解读培训和“引擎工程”房地产项目经理系列培训。培训工作更加突出当前政策、市场形势与实际工作的结合，增强了培训的实时性、专业性，在帮助学员获得知识的同时，也更好地提升了参训员工的实际工作能力。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	42.57 万小时
劳务外包支付的报酬总额	1,887 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

公司严格按照中国证监会《上市公司股东大会规范意见》以及公司《章程》、《股东大会议事规则》的要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，并聘请律师见证会议的合法性和合规性，出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效；公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东能和大股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。报告期内，公司组织召开临时股东大会 4 次、年度股东大会 1 次，审议通过议题 42 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。报告期内，召开董事会 28 次，审议通过议题 143 项，主要集中在对外投资、融资担保、项目合作等事项。

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 11 项，主要集中在定期报告、选举等事项。

(二) 2020 年董事会工作重点

2020 年，面对突如其来的新冠疫情和错综复杂的国内外经济形势，公司董事会和经营层坚定信心，科学统筹各项工作，成功经受疫情防控考验，如期完成“十三五”收官之年各项任务目标，为公司“十四五”良好开局和高质量可持续发展奠定了坚实基础。

新冠肺炎疫情给董事会和股东大会的组织管理带来很多困难，为此公司加强了与董事、监事的沟通，建立了董事、监事沟通及履职的网络信息化平台，多次以现场加视频方式召开会议，在特殊时期有效减少人员聚集，保障董事会和股东大会的正常运转。

疫情期间，公司 2019 年年报和 2020 年一季报编制及披露也受到了一定程度的影响。公司及时与监管部门和上海证券交易所进行沟通，在法定时间内如期完成了定期报告的披露工作。

2020 年，公司持续完善公司治理，根据北京市国资委相关文件要求，结合公司实际情况，修订公司《章程》和《董事会议事规则》，董事会人数由 9 人增加为 11 人，在公司《章程》中明确总法律顾问的高级管理人员定位，通过建立总法律顾问制度，推进公司法治工作。

为进一步提高决策效率，公司董事会还继续积极探索、不断完善公司治理的决策授权体系。在以往涉及年度担保和年度日常关联交易等授权审议的基础上，新设立了股东大会对公司债务融资事项的授权和董事会对部分投资事项的授权，在合规与可控风险的前提下，适度优化了相关事项的决策流程，缩短了决策周期，进而提升了日常事项的审批效率，也使董事会的决策事项更集中在重大投融资决策和监管要求的事项。

（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》等制度，报告期内，在规定媒体上共披露定期报告 4 篇、临时公告 93 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。

2020 年，公司多次进行了多起机构投资者交流，参加了“2020 年北京辖区上市公司投资者集体接待日”活动，就项目的开发、公司战略、国企改革、房地产金融投资、财务资金情况、融资渠道、保障性住房、销售情况、棚改项目以及项目储备、长租公寓等与机构代表们进行了深入的沟通与交流。

（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
2020 年第一次临时股东大会	2020-3-18	www.sse.com.cn	2020-3-19
2019 年年度股东大会	2020-5-22	www.sse.com.cn	2020-5-23
2020 年第二次临时股东大会	2020-8-7	www.sse.com.cn	2020-8-8
2020 年第三次临时股东大会	2020-9-28	www.sse.com.cn	2020-9-29
2020 年第四次临时股东大会	2020-12-9	www.sse.com.cn	2020-12-10

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
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李岩	否	28	3	25	0	0	否	1

潘文	否	28	4	24	0	0	否	3
阮庆革	否	28	4	24	0	0	否	1
潘刚升	否	27	4	23	0	0	否	5
王洪斌	否	28	1	26	0	1	否	5
孙茂竹	是	28	2	26	0	0	否	5
邱晓华	是	28	0	28	0	0	否	5
白涛	是	28	1	27	0	0	否	4
王立川	否	25	1	24	0	0	否	3
蒋翔宇	否	3	0	3	0	0	否	0
秦虹	是	3	0	3	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	28
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	24
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(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，召开提名、薪酬与考核委员会会议 3 次，审议通过议题 4 项；召开审计委员会 4 次，审议通过议题 8 项，听取汇报议题 2 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《2020 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《2020 年度内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

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	0	4.80	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	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	0	5.50	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	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	4.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	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	3.20	3.59	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	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	1.00	3.57	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)	18 首股01	150654. SH	2018-8-29	2023-8-29	30.00	5.70	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19 首股01	151570. SH	2019-5-22	2024-5-22	20.00	4.39	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19 首股02	162068. SH	2019-8-28	2024-8-28	16.80	4.14	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期)	20 首股01	166076. SH	2020-02-26	2025-02-26	27.00	3.74	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第二期)	20 首股02	166217. SH	2020-03-06	2025-03-06	12.00	3.69	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第三期)	20 首股03	167845. SH	2020-09-29	2025-09-29	19.05	4.27	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年1月11日,公司按时足额完成16首股01的2019年度的利息兑付。

2020年4月17日,公司决定对14首开债行使发行人赎回选择权,全部赎回,于该债券第五个年度付息日(2020年6月3日)后5个工作日内偿付本期利息及全部票面本金。

2020年5月22日,公司按时足额完成19首股01的2019年度的利息兑付。

2020年8月28日,公司按时足额完成19首股02的2019年度的利息兑付。

2020年8月29日,公司按时足额完成18首股01的2019年度的利息兑付。

2020年9月5日,公司按时足额完成16首股02的2019年度的利息兑付。

2020年10月28日,公司按时足额完成15首股01的本金兑付和2019年度的利息支付。

2020年10月28日,公司按时足额完成16首股03的2019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

2020年6月3日，公司赎回全部14首开债，赎回面额人民币40亿元，支付本息41.92亿元，14首开债从上交所摘牌。

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	010-60833551、010-60837491
债券受托管理人	名称	中德证券有限责任公司
	办公地址	北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层
	联系人	辛志军
	联系电话	010-59026649
债券受托管理人	名称	招商证券股份有限公司
	办公地址	深圳市福田区福华街道福华一路111号
	联系人	梁鹏、荣贵山
	联系电话	0755-82943666
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。

18首股01在扣除相关发行费用后，全部按照募集说明书的约定使用。截至报告期末，18首股01的募集资金已使用完毕。

19首股01在扣除相关发行费用后，全部按照募集说明书的约定使用。截至报告期末，19首股01的募集资金已使用完毕。

19首股02在扣除相关发行费用后，全部按照募集说明书的约定使用。截至报告期末，19首股02的募集资金已使用完毕。

20首股01在扣除相关发行费用后，全部按照募集说明书的约定使用。截至报告期末，20首股01的募集资金已使用完毕。

20首股02在扣除相关发行费用后，全部按照募集说明书的约定使用。截至报告期末，20首股02的募集资金已使用完毕。

20 首股 03 在扣除相关发行费用后，全部按照募集说明书的约定使用。截至报告期末，20 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。

2018 年 6 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。

2019 年 6 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。

2020 年，由于 14 首开债已全部赎回，发行人未聘请评级机构就公司债项目发布新的评级报告。

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 首开债已经提前赎回，15 首股 01 按时足额完成了兑付兑息，16 首股 01、16 首股 02、16 首股 03、18 首股 01、19 首股 01、19 首股 02 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 14 首开债、15 首股 01、16 首股 01、16 首股 02 和 16 首股 03 的受托管理人均为中信证券股份有限公司。公司发行 18 首股 01、19 首股 01 的受托管理人为中德证券有限责任公司。公司发行 19 首股 02、20 首股 01、20 首股 02、20 首股 03 的受托管理人为招商证券股份有限公司。

报告期内，中信证券股份有限公司、中德证券有限责任公司、招商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。

报告期内，中信证券股份有限公司、中德证券有限责任公司、招商证券股份有限公司完成了公司 2019 年度债券受托管理事务报告及重大事项临时受托管理报告，并披露在上海证券交易所网站。

目前受托管理人尚未披露 2020 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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	10,505,016,198.62	12,203,554,086.32	-13.92%	本期利润总额降低
流动比率	1.91	1.78	7.30%	货币资金增加
速动比率	0.62	0.53	16.98%	货币资金增加
资产负债率 (%)	80.42	80.92	-0.62%	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.10	-28.81%	本期利润总额降低
利息保障倍数	1.23	1.56	-21.36%	本期利润总额降低
现金利息保障倍数	0.67	0.22	198.62%	本期经营活动产生的现金净流量增加
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.59	-32.91%	本期利润总额降低
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	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，涉及付息事项的其他债券和债务融资工具包括 2017 年第二期中期票据、2017 年首开购房尾款资产支持证券、018 年丽庭宝辰 abs、2018 年第一期债权融资计划、2018 年第二期债权融资计划、2019 年第一期债权融资计划、2018 年度度一期中期票据、2018 年度三期债权融资计划、2019 年度第一期中期票据、2019 年度第一期定向债务融资工具、2019 年度第二期定向债务融资工具、2019 年度第二期债权融资计划、2019 年度第三期债权融资计划、2019 年度第四期债权融资计划、2019 年度第一期短期融资券、2019 年度第一期超短期融资券、2020 年度第一期超短期融资券、2020 年度第二期超短期融资券、2020 年度第三期超短期融资券、2020 年度第四期超短期融资券。

报告期内，涉及兑付事项的其他债券和债务融资工具为 2017 年第二期中期票据，偿付本金为 40 亿元；2017 年首开购房尾款资产支持证券，偿付本金 29.05 亿；2018 年丽庭宝辰 abs，偿付本金 13.14 亿；2018 年第一期债权融资计划，偿付本金 5 亿；2018 年第二期债权融资计划，偿付本金 5 亿；2019 年第一期债权融资计划，偿付本金 10 亿；2019 年度第一期短期融资券，偿还本金 15 亿；2019 年度第一期超短期融资券，偿还本金 10 亿；2020 年度第一期超短期融资券，偿还本金 20 亿；2020 年度第二期超短期融资券，偿还本金 20 亿；2020 年度第三期超短期融资券，偿还本金 10 亿；2020 年度第四期超短期融资券偿还本金 20 亿，均按时兑付完成。

报告期内，对应按期总共还本付息 209.2 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 2020 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 1816.05 亿元，已使用银行授信总额为人民币 683.35 亿元，尚剩余授信额度 1132.7 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

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（2021）第 110A009378 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司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五、38 和附注七、61。

1、 事项描述

2020 年度首开股份房地产开发项目的收入占营业收入总额的 98.16%。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) 了解及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五、15、附注五、43 和附注七、9。

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,2020 年末首开股份的存货占总资产的 58.19%,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) 了解及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动的价值进行比较，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五、43、附注六和附注七、40、附注七、44、附注七、62。

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) 了解及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（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括首开股份2020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，披露与持续经营相关的事项（如适用），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，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（如适用）。

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 张培琴

中国·北京

二〇二一年 四月十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		35,553,026,548.48	25,244,974,331.72
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		561,003,955.28	247,414,951.49
应收款项融资		-	-
预付款项		378,329,575.90	2,498,403,335.13
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款		48,104,317,960.11	44,847,386,882.04
其中：应收利息		15,989,113.81	2,758,410.96
应收股利		498,276,724.90	833,565,874.90
买入返售金融资产		-	-
存货		190,759,962,506.51	184,399,789,521.52
合同资产		60,189,530.15	-
持有待售资产		-	32,476,348.51
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		6,352,275,160.59	4,989,756,902.75
流动资产合计		281,769,105,237.02	262,260,202,273.16
非流动资产：			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		26,037,419,250.08	20,975,307,678.75
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		2,945,921,541.50	2,254,817,954.53
投资性房地产		11,419,325,645.65	11,422,940,440.13
固定资产		1,144,661,378.32	1,185,080,078.22
在建工程		685,221,399.55	329,887,050.98
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		81,465,730.29	83,863,589.06
开发支出		-	-

商誉		18,736,622.33	18,736,622.33
长期待摊费用		186,840,276.96	109,603,304.64
递延所得税资产		3,540,690,074.42	4,713,315,441.37
其他非流动资产		13,529,238.61	14,049,656.53
非流动资产合计		46,073,811,157.71	41,107,601,816.54
资产总计		327,842,916,394.73	303,367,804,089.70
流动负债：			
短期借款		10,000,000.00	1,714,009,000.00
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		378,102,908.05	532,653,947.93
应付账款		11,026,300,611.68	9,515,370,699.89
预收款项		68,906,281.05	68,543,515,461.98
合同负债		67,275,488,554.15	-
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬		55,849,196.07	104,706,497.62
应交税费		2,165,222,123.97	3,745,432,628.46
其他应付款		24,566,885,307.72	27,949,634,605.96
其中：应付利息		1,119,022,252.25	1,058,006,163.58
应付股利		8,525,769.05	6,653,769.05
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	2,625,321.54
一年内到期的非流动负债		25,943,790,249.60	23,953,364,051.77
其他流动负债		16,375,656,601.34	11,265,564,174.99
流动负债合计		147,866,201,833.63	147,326,876,390.14
非流动负债：			
保险合同准备金		-	-
长期借款		72,167,170,693.80	68,469,650,672.24
应付债券		35,767,431,747.88	29,419,245,606.57
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		7,300,388,557.24	-
长期应付职工薪酬		443,951.41	582,457.24
预计负债		-	-
递延收益		63,191,333.33	14,376,000.00
递延所得税负债		502,033,451.83	243,474,402.57
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		115,800,659,735.49	98,147,329,138.62
负债合计		263,666,861,569.12	245,474,205,528.76
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积		7,496,440,746.68	7,472,830,726.93
减：库存股		-	-
其他综合收益		-597,062.48	2,596,463.73
专项储备		-	-
盈余公积		1,934,746,046.42	1,934,746,046.42
一般风险准备		-	-
未分配利润		14,583,773,322.37	12,501,336,937.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		31,593,928,294.99	29,491,075,416.77
少数股东权益		32,582,126,530.62	28,402,523,144.17
所有者权益（或股东权益）合计		64,176,054,825.61	57,893,598,560.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		327,842,916,394.73	303,367,804,089.70

法定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		13,655,977,582.68	3,803,796,878.63
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		120,609,474.58	31,761,276.00
应收款项融资		-	-
预付款项		-	1,989,160,000.00
其他应收款		62,504,068,435.05	68,976,187,911.06
其中：应收利息		-	-
应收股利		2,472,663.07	2,472,663.07
存货		7,237,294,214.03	7,958,715,134.96
合同资产		-	-
持有待售资产		-	15,300,000.00
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		1,425,788,882.67	1,196,743,920.82
流动资产合计		84,943,738,589.01	83,971,665,121.47
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		7,507,790,129.89	-

长期股权投资		59,169,850,520.13	50,817,236,235.83
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
投资性房地产		71,700,283.53	75,052,140.76
固定资产		6,129,536.96	5,734,806.82
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		1,984,069.77	2,587,536.85
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		186,701.31	317,800.67
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		13,318,603.98	1,198,768,810.34
非流动资产合计		66,772,459,845.57	52,101,197,331.27
资产总计		151,716,198,434.58	136,072,862,452.74
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		3,076,869,820.41	3,320,281,099.71
预收款项		2,456,508.13	779,827,448.94
合同负债		997,454,481.27	-
应付职工薪酬		13,920,172.09	13,913,631.28
应交税费		247,426,086.45	89,227,049.46
其他应付款		41,750,240,143.85	37,388,661,594.61
其中：应付利息		1,044,819,825.34	995,639,988.37
应付股利		4,763,769.05	4,763,769.05
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		15,231,752,316.24	18,150,366,835.72
其他流动负债		3,696,298,750.73	3,332,433,468.00
流动负债合计		65,016,418,279.17	63,074,711,127.72
非流动负债：			
长期借款		24,865,182,712.15	17,452,376,713.65
应付债券		35,767,431,747.88	29,419,245,606.57
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		735,356,934.58	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		61,367,971,394.61	46,871,622,320.22
负债合计		126,384,389,673.78	109,946,333,447.94

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积		9,798,926,802.37	9,798,926,802.37
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		1,385,592,329.80	1,385,592,329.80
未分配利润		6,567,724,386.63	7,362,444,630.63
所有者权益（或股东权益）合计		25,331,808,760.80	26,126,529,004.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		151,716,198,434.58	136,072,862,452.74

法定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
其中：营业收入		44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		39,120,535,321.87	38,884,023,300.02
其中：营业成本		31,860,087,935.62	29,737,833,325.54
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加		2,300,735,304.78	4,087,176,517.96
销售费用		1,387,344,746.71	1,568,301,369.94
管理费用		1,027,009,653.67	930,800,429.53
研发费用		-	2,528,196.02
财务费用		2,545,357,681.09	2,557,383,461.03
其中：利息费用		3,822,639,306.04	3,551,412,204.94
利息收入		1,347,222,006.02	1,079,623,988.13
加：其他收益		39,999,240.99	20,718,673.90
投资收益（损失以“-”号填列）		1,425,355,151.84	123,041,842.64

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		675,234,489.85	72,039,023.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		511,191,770.39	284,628,244.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-40,692,321.69	-109,426,170.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-376,655,417.38	-726,392,505.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）		155,624.93	94,118.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,665,246,109.01	8,354,039,293.98
加：营业外收入		70,837,763.04	91,543,655.03
减：营业外支出		327,012,356.20	15,942,958.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,409,071,515.85	8,429,639,990.71
减：所得税费用		2,224,753,636.34	2,793,472,514.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,184,317,879.51	5,636,167,476.30
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,184,317,879.51	5,636,167,476.30
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,139,603,149.39	2,757,945,937.25
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,044,714,730.12	2,878,221,539.05
六、其他综合收益的税后净额		-3,193,526.21	-1,033,069.58
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,193,526.21	-1,033,069.58
1. 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变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-3,193,526.21	-1,033,069.58

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动		-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备		-	-
(5) 现金流量套期储备		-	-
(6) 外币财务报表折算差额		-3,193,526.21	-1,033,069.58
(7) 其他		-	-
(二) 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		4,181,124,353.30	5,635,134,406.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		3,136,409,623.18	2,756,912,867.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,044,714,730.12	2,878,221,539.05
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.1311	0.9446
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.1311	0.9446

定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

母公司利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入		2,943,279,620.07	2,899,806,488.76
减：营业成本		1,535,528,567.95	1,348,657,917.01
税金及附加		80,068,098.93	321,061,043.44
销售费用		108,754,902.22	132,660,667.47
管理费用		205,155,719.69	168,887,348.35
研发费用		-	2,528,196.02
财务费用		2,322,729,041.28	2,008,651,445.77
其中：利息费用		3,474,131,644.80	3,316,638,932.00
利息收入		1,207,196,605.98	1,362,496,318.24
加：其他收益		4,809,488.20	432,656.90
投资收益（损失以“-”号填列）		1,788,013,899.97	3,271,232,019.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		366,581,407.15	788,402,529.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,052,261.92	-2,039,590.99

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		478,814,416.25	2,186,984,956.40
加：营业外收入		107,912.34	954,040.96
减：营业外支出		200,578.12	278,010.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		478,721,750.47	2,187,660,986.73
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		478,721,750.47	2,187,660,986.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		478,721,750.47	2,187,660,986.73
（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		-	-
（一）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变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		478,721,750.47	2,187,660,986.73
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：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		54,109,131,983.74	55,076,531,602.56
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		-	-
收到再保业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
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		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		382,711,224.24	112,668,233.54
收到其他与经营活动有关的现金		37,156,335,181.18	32,091,013,277.06
经营活动现金流入小计		91,648,178,389.16	87,280,213,113.16
购买商品、接受劳务支付的现金		30,570,768,487.51	31,139,280,670.67
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		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		1,070,471,029.21	1,284,502,034.47
支付的各项税费		7,709,405,031.10	8,205,398,424.17
支付其他与经营活动有关的现金		46,707,879,449.31	44,926,725,346.84
经营活动现金流出小计		86,058,523,997.13	85,555,906,476.15
经营活动产生的现金流量净额		5,589,654,392.03	1,724,306,637.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		377,682,088.24	362,317,559.89
取得投资收益收到的现金		120,961,397.49	73,668,647.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		208,069.17	350,436.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		188,780,650.83	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,045,419,028.18	730,700,010.27
投资活动现金流入小计		1,733,051,233.91	1,167,036,654.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		633,956,397.94	581,068,403.85
投资支付的现金		3,873,890,000.00	2,412,321,298.04
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		2,139,492.16	-
支付其他与投资活动有关的现金		594,538,791.23	183,746,170.96
投资活动现金流出小计		5,104,524,681.33	3,177,135,872.85

投资活动产生的现金流量净额		-3,371,473,447.42	-2,010,099,218.08
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		8,170,721,840.00	4,163,020,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,170,721,840.00	2,163,020,000.00
取得借款收到的现金		64,056,007,291.87	50,522,745,943.24
收到其他与筹资活动有关的现金		18,466,217.28	9,351,905.84
筹资活动现金流入小计		72,245,195,349.15	54,695,117,849.08
偿还债务支付的现金		52,047,094,454.19	48,723,897,399.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,799,044,384.37	7,982,828,233.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		25,500,000.00	142,939,933.09
支付其他与筹资活动有关的现金		3,521,681,766.11	5,193,358,260.06
筹资活动现金流出小计		64,367,820,604.67	61,900,083,893.14
筹资活动产生的现金流量净额		7,877,374,744.48	-7,204,966,044.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,646,396.72	-914,768.05
五、现金及现金等价物净增加额		10,091,909,292.37	-7,491,673,393.18
加：期初现金及现金等价物余额		24,883,164,787.41	32,374,838,180.59
六、期末现金及现金等价物余额		34,975,074,079.78	24,883,164,787.41

法定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,886,414,398.04	2,812,671,339.54
收到的税费返还		38,926,176.76	101,275.19
收到其他与经营活动有关的现金		102,740,266,956.10	61,920,633,932.73
经营活动现金流入小计		105,665,607,530.90	64,733,406,547.46
购买商品、接受劳务支付的现金		7,548,634,656.12	5,113,717,459.90
支付给职工及为职工支付的现金		169,981,180.03	199,203,101.07
支付的各项税费		249,851,272.33	262,129,316.36
支付其他与经营活动有关的现金		86,303,595,660.24	52,610,151,225.43
经营活动现金流出小计		94,272,062,768.72	58,185,201,102.76
经营活动产生的现金流量净额		11,393,544,762.18	6,548,205,444.70
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金		101,732,467.82	278,468,519.00
取得投资收益收到的现金		96,359,255.76	195,088,275.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	650,000,000.00
投资活动现金流入小计		198,091,723.58	1,123,556,794.21

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,903,381.92	1,446,032.36
投资支付的现金		7,612,540,340.00	5,646,561,757.25
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		217,600,000.00	408,000,000.00
投资活动现金流出小计		7,832,043,721.92	6,056,007,789.61
投资活动产生的现金流量净额		-7,633,951,998.34	-4,932,450,995.40
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		3,000,000,000.00	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金		44,050,809,904.03	27,760,976,125.85
收到其他与筹资活动有关的现金		5,044,214.59	9,351,905.84
筹资活动现金流入小计		47,055,854,118.62	29,770,328,031.69
偿还债务支付的现金		32,676,463,001.76	21,789,922,345.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,269,597,843.06	4,531,519,165.37
支付其他与筹资活动有关的现金		3,186,268,018.20	5,164,479,372.01
筹资活动现金流出小计		41,132,328,863.02	31,485,920,882.77
筹资活动产生的现金流量净额		5,923,525,255.60	-1,715,592,851.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		9,683,118,019.44	-99,838,401.78
加：期初现金及现金等价物余额		3,803,796,878.63	3,903,635,280.41
六、期末现金及现金等价物余额		13,486,914,898.07	3,803,796,878.63

法定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	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	小计		
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,472,830,726.93	-	2,596,463.73	-	1,934,746,046.42	12,501,336,937.69	29,491,075,416.77	28,402,523,144.17	57,893,598,560.94
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	221,059,332.09	221,059,332.09	174,160,809.50	395,220,141.59
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	5,000,000,000.00	7,472,830,726.93	-	2,596,463.73	-	1,934,746,046.42	12,722,396,269.78	29,712,134,748.86	28,576,683,953.67	58,288,818,702.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	23,610,019.75	-	-3,193,526.21	-	-	1,861,377,052.59	1,881,793,546.13	4,005,442,576.95	5,887,236,123.08
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-3,193,526.21	-	-	3,139,603,149.39	3,136,409,623.18	1,044,714,730.12	4,181,124,353.30
(二)所有者投入和减少资本	-	-	23,610,019.75	-	-	-	-	-	23,610,019.75	4,537,599,846.83	4,561,209,866.58

2020 年年度报告

1. 所有者投入的普通股										6,773,602,840.00	6,773,602,840.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			23,610,019.75						23,610,019.75	-2,236,002,993.17	-2,212,392,973.42
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配									-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80	-1,576,872,000.00
4. 其他									-246,400,000.00	-246,400,000.00	
(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)											

2020 年年度报告

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,496,440,746.68		-597,062.48		1,934,746,046.42	14,583,773,322.37	31,593,928,294.99	32,582,126,530.62	64,176,054,825.61

项目	2019 年度										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 永续债	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	小计		
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	7,985,000,000.00	7,474,209,635.52		56,690,572.47		1,934,746,046.42	10,856,092,690.86	30,886,304,187.27	22,781,474,720.61	53,667,778,907.88
加：会计政策变更					-53,061,039.16			236,874,406.38	183,813,367.22		183,813,367.22

2020 年年度报告

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	7,985,000,000.00	7,474,209,635.52	-	3,629,533.31	-	1,934,746,046.42	11,092,967,097.24	31,070,117,554.49	22,781,474,720.61	53,851,592,275.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-2,985,000,000.00	-1,378,908.59	-	-1,033,069.58	-	-	1,408,369,840.45	-1,579,042,137.72	5,621,048,423.56	4,042,006,285.84
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-1,033,069.58	-	-	2,757,945,937.25	2,756,912,867.67	2,878,221,539.05	5,635,134,406.72
（二）所有者投入和减少资本	-	-2,985,000,000.00	-1,378,908.59	-	-	-	-	-	-2,986,378,908.59	3,589,338,299.84	602,959,391.25
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,738,710,000.00	2,738,710,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-2,985,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-2,985,000,000.00	-	-2,985,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-1,378,908.59	-	-	-	-	-	-1,378,908.59	850,628,299.84	849,249,391.25
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,349,576,096.80	-1,349,576,096.80	-846,511,415.33	-2,196,087,512.13
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2020 年年度报告

2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80	-846,511,415.33	-1,878,337,512.13	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-317,750,000.00	-317,750,000.00	-	-317,750,000.00	-
（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. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2020 年年度报告

2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,472,830,726.93	-	2,596,463.73	-	1,934,746,046.42	12,501,336,937.69	29,491,075,416.77	28,402,523,144.17	57,893,598,560.94

法定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度								
	实收资本（或股本）	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
		永续债							
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	7,362,444,630.63	26,126,529,004.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	4,784,102.33	4,784,102.33
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	7,367,228,732.96	26,131,313,107.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-799,504,346.33	-799,504,346.33
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	478,721,750.47	478,721,750.47
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,278,226,096.80	-1,278,226,096.80

2020 年年度报告

1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-246,400,000.00	-246,400,000.00
（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. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	6,567,724,386.63	25,331,808,760.80

项目	2019 年度								
	实收资本（或股本）	其他权益工具 永续债	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
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	7,985,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	6,378,079,932.10	28,127,164,306.27
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	146,279,808.60	146,279,808.60
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	7,985,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	6,524,359,740.70	28,273,444,114.87
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	838,084,889.93	-2,146,915,110.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,187,660,986.73	2,187,660,986.73
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,985,000,000.00
		2,985,000,000.00							

2020 年年度报告

1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	2,985,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-2,985,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,349,576,096.80	-1,349,576,096.80
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-317,750,000.00	-317,750,000.00
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	7,362,444,630.63	26,126,529,004.80

法定代表人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 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：李岩。

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九届董事会第四十九次会议于 2021 年 4 月 15 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 91 家二级子公司、31 家三级子公司、5 家四级子公司，其中本年度增加 8 家二级子公司，4 家三级子公司，减少 2 家二级子公司，3 家三级子公司。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2. 持续经营

√适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

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，确定固定资产折旧、无形资产摊销、以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、23、附注五、29、和附注五、38。

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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、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方的金融资产，并形成其他方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

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产

在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（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、以摊余成本计量的金融负债。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。

以摊余成本计量的金融负债

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、45（1）。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义下的合同资产；

持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收账款

应收账款组合 1：关联方组合

应收账款组合 2：信用风险组合

B、合同资产

合同资产组合 1：房地产销售

合同资产组合 2：项目管理

合同资产组合 3：物业服务

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金、保证金及备用金

其他应收款组合 2：应收关联公司款项

其他应收款组合 3：应收少数股东款项

其他应收款组合 4：其他信用风险组合

对于划分为组合的应收账款、合同资产、其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 1 年，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(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. 应收票据**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

12. 应收账款**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

见附注五、10

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

见附注五、10

15. 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。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。

16. 合同资产**(1). 合同资产的确认方法及标准**

√适用 □不适用

详见附注五、38

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、38

17. 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，先抵减处置组中商誉的账面价值，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。

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 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

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、17。

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、30。

22. 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、30。

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。

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

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。

(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。

24. 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、30。

25. 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。

26. 生物资产 适用 不适用**27. 油气资产** 适用 不适用**28. 使用权资产** 适用 不适用**29. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**√适用 不适用

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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、30。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 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、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31. 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。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

详见附注五、38

33. 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。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 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。

36. 股份支付

□适用 √不适用

37. 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。

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销；对于控制权转移与客户支付

价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。满足下列条件之一时，本公司属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、10（5））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）收入确定的具体方法

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。

（2）. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

40. 政府补助

√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。

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，计入当期损益或冲减相关成本；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或冲减相关成本。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，计入其他收益或冲减相关成本费用。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。

41. 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。

42. 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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

43. 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。

44. 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)	
		项目	金额(元)
因执行新收入准则，本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产。		应收账款	-1,581,088.71
		合同资产	1,581,088.71
		其他流动资产	518,207,627.23
		递延所得税资产	-4,559,481.10
		合同负债	63,686,617,156.22
		其他流动负债	4,792,720,970.33
		预收款项	-68,479,338,126.55
		递延所得税负债	118,428,004.54
		未分配利润	221,059,332.09
		少数股东权益	174,160,809.50
财政部于2019年12月发布了《企业会计准则解释第13号》(财会〔2019〕21号)(以下简称“解释第13号”)。解释第13号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。解释第13号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。解释13号自2020年1月1日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。		采用解释第13号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。	
财政部于2020年6月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》(财会〔2020〕10号)，可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。		本公司对于自2020年1月1日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法(参见附注五、45、(4))，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。作为出租人，上述简化方	

		法对本期租金收入的影响金额为-5,496.89万元(含税)。 本公司对2020年1月1日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。
--	--	--

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	25,244,974,331.72	25,244,974,331.72	-
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	247,414,951.49	245,833,862.78	-1,581,088.71
应收款项融资	-	-	-
预付款项	2,498,403,335.13	2,498,403,335.13	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	44,847,386,882.04	44,847,386,882.04	-
其中: 应收利息	2,758,410.96	2,758,410.96	-
应收股利	833,565,874.90	833,565,874.90	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	184,399,789,521.52	184,399,789,521.52	-
合同资产	--	1,581,088.71	1,581,088.71
持有待售资产	32,476,348.51	32,476,348.51	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	4,989,756,902.75	5,507,964,529.98	518,207,627.23
流动资产合计	262,260,202,273.16	262,778,409,900.39	518,207,627.23
非流动资产:			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	20,975,307,678.75	20,975,307,678.75	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	2,254,817,954.53	2,254,817,954.53	-

投资性房地产	11,422,940,440.13	11,422,940,440.13	-
固定资产	1,185,080,078.22	1,185,080,078.22	-
在建工程	329,887,050.98	329,887,050.98	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	83,863,589.06	83,863,589.06	-
开发支出	-	-	-
商誉	18,736,622.33	18,736,622.33	-
长期待摊费用	109,603,304.64	109,603,304.64	-
递延所得税资产	4,713,315,441.37	4,708,755,960.27	-4,559,481.10
其他非流动资产	14,049,656.53	14,049,656.53	-
非流动资产合计	41,107,601,816.54	41,103,042,335.44	-4,559,481.10
资产总计	303,367,804,089.70	303,881,452,235.83	513,648,146.13
流动负债:			
短期借款	1,714,009,000.00	1,714,009,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	532,653,947.93	532,653,947.93	-
应付账款	9,515,370,699.89	9,515,370,699.89	-
预收款项	68,543,515,461.98	64,177,335.43	-68,479,338,126.55
合同负债	-	63,686,617,156.22	63,686,617,156.22
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
应付职工薪酬	104,706,497.62	104,706,497.62	-
应交税费	3,745,432,628.46	3,745,432,628.46	-
其他应付款	27,949,634,605.96	27,949,634,605.96	-
其中: 应付利息	1,058,006,163.58	1,058,006,163.58	-
应付股利	6,653,769.05	6,653,769.05	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	2,625,321.54	2,625,321.54	-
一年内到期的非流动负债	23,953,364,051.77	23,953,364,051.77	-
其他流动负债	11,265,564,174.99	16,058,285,145.32	4,792,720,970.33
流动负债合计	147,326,876,390.14	147,326,876,390.14	-
非流动负债:			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	68,469,650,672.24	68,469,650,672.24	-
应付债券	29,419,245,606.57	29,419,245,606.57	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	582,457.24	582,457.24	-

预计负债	-	-	-
递延收益	14,376,000.00	14,376,000.00	-
递延所得税负债	243,474,402.57	361,902,407.11	118,428,004.54
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	98,147,329,138.62	98,265,757,143.16	118,428,004.54
负债合计	245,474,205,528.76	245,592,633,533.30	118,428,004.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	-
其他权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
资本公积	7,472,830,726.93	7,472,830,726.93	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	2,596,463.73	2,596,463.73	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	12,501,336,937.69	12,722,396,269.78	221,059,332.09
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合 计	29,491,075,416.77	29,712,134,748.86	221,059,332.09
少数股东权益	28,402,523,144.17	28,576,683,953.67	174,160,809.50
所有者权益（或股 东权益）合计	57,893,598,560.94	58,288,818,702.53	395,220,141.59
负债和所有者权 益（或股东权益）总 计	303,367,804,089.70	303,881,452,235.83	513,648,146.13

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,803,796,878.63	3,803,796,878.63	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	31,761,276.00	31,761,276.00	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	1,989,160,000.00	1,989,160,000.00	-
其他应收款	68,976,187,911.06	68,976,187,911.06	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07	-
存货	7,958,715,134.96	7,958,715,134.96	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	15,300,000.00	15,300,000.00	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1,196,743,920.82	1,201,528,023.15	4,784,102.33

流动资产合计	83,971,665,121.47	83,976,449,223.80	4,784,102.33
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	50,817,236,235.83	50,817,236,235.83	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00	-
投资性房地产	75,052,140.76	75,052,140.76	-
固定资产	5,734,806.82	5,734,806.82	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	2,587,536.85	2,587,536.85	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	317,800.67	317,800.67	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	1,198,768,810.34	1,198,768,810.34	-
非流动资产合计	52,101,197,331.27	52,101,197,331.27	-
资产总计	136,072,862,452.74	136,077,646,555.07	4,784,102.33
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	3,320,281,099.71	3,320,281,099.71	-
预收款项	779,827,448.94	2,376,949.27	-777,450,499.67
合同负债	-	743,353,020.86	743,353,020.86
应付职工薪酬	13,913,631.28	13,913,631.28	-
应交税费	89,227,049.46	89,227,049.46	-
其他应付款	37,388,661,594.61	37,388,661,594.61	-
其中：应付利息	995,639,988.37	995,639,988.37	-
应付股利	4,763,769.05	4,763,769.05	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	18,150,366,835.72	18,150,366,835.72	-
其他流动负债	3,332,433,468.00	3,366,530,946.81	34,097,478.81
流动负债合计	63,074,711,127.72	63,074,711,127.72	-
非流动负债：			
长期借款	17,452,376,713.65	17,452,376,713.65	-
应付债券	29,419,245,606.57	29,419,245,606.57	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-

递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	46,871,622,320.22	46,871,622,320.22	-
负债合计	109,946,333,447.94	109,946,333,447.94	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	-
其他权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
资本公积	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80	-
未分配利润	7,362,444,630.63	7,367,228,732.96	4,784,102.33
所有者权益（或股东权益）合计	26,126,529,004.80	26,131,313,107.13	4,784,102.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	136,072,862,452.74	136,077,646,555.07	4,784,102.33

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、合同负债等。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

45. 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

本公司将基础资产对应的收款权、债权等，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当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。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对房屋及建筑物等类别租赁采用简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

②减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项；对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金

支付义务时，冲减资产成本或费用等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项；对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，还应调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

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、9、10、11
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
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
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

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

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	1,115,314.82	1,698,727.79
银行存款	35,533,993,511.10	25,235,607,559.05
其他货币资金	17,917,722.56	7,668,044.88
合计	35,553,026,548.48	25,244,974,331.72
其中：存放在境外的款项总额	—	347,822.86

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 577,952,468.70 元。

2、交易性金融资产

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

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	465,460,242.97
1 至 2 年	70,526,951.37
2 至 3 年	1,741,951.93
3 年以上	74,404,923.39
减：坏账准备	-51,130,114.38
合计	561,003,955.28

(2). 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	
按单项计提坏账准备	15,249,852.30	2.49	13,095,595.30	85.87	2,154,257.00	13,087,713.34	4.45	13,087,713.34	100.00	--
按组合计提坏账准备	596,884,217.36	97.51	38,034,519.08	/	558,849,698.28	281,018,230.71	95.55	33,603,279.22	/	247,414,951.49
其中：										
信用风险组合	469,651,521.98	76.72	38,034,519.08	8.10	431,617,002.90	275,400,961.71	93.64	33,603,279.22	12.20	241,797,682.49
关联方组合	127,232,695.38	20.79	--	--	127,232,695.38	5,617,269.00	1.91	--	--	5,617,269.00
合计	612,134,069.66	100	51,130,114.38	100	561,003,955.28	294,105,944.05	100	46,690,992.56	100	247,414,951.49

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京欧典投资管理 有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	无法收回
北京市西城区机关 事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	无法收回
北京保障住房中心	2,154,257.00	--	--	预计可回收
新兴工程有限公司	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回
其他小额款项	53,415.30	53,415.30	100.00	无法收回
合计	15,249,852.30	13,095,595.30	85.87	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:信用风险组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	338,187,547.59	--	--
1至2年	68,372,694.37	6,837,269.44	10.00
2至3年	1,741,951.93	522,585.58	30.00
3年以上	61,349,328.09	30,674,664.06	50.00
合计	469,651,521.98	38,034,519.08	8.10

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变 动	
坏账准备 金额	46,690,992.56	4,439,121.82	-	-	-	51,130,114.38
合计	46,690,992.56	4,439,121.82	-	-	-	51,130,114.38

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 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

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 434,747,301.73 元，占应收账款期末余额合计数的比例 71.03%。

单位名称	应收账款期末余额 (元)	占应收账款期末余额合计数的比例%
福州市鼓楼区建设投资管理中心	225,575,460.28	36.85
昌信硕泰	115,545,131.38	18.88
福州市仓山区自然资源和规划局	54,634,354.57	8.93
福州市城乡建设发展有限公司	23,992,355.50	3.92
国土储备海淀分中心	15,000,000.00	2.45
合计	434,747,301.73	71.03

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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、 应收款项融资

适用 不适用

7、 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	46,904,256.48	12.40	706,808,286.71	28.29
1 至 2 年	71,754,383.85	18.96	1,788,636,699.81	71.59
2 至 3 年	256,915,047.47	67.91	2,798,348.61	0.11
3 年以上	2,755,888.10	0.73	160,000.00	0.01
合计	378,329,575.90	100.00	2,498,403,335.13	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

单位名称	预付款项期末余额（元）	占预付款项期末余额合计数的比例%
北京市密云区密云镇人民政府	325,000,000.00	85.90%
修一装饰	19,370,985.16	5.12%
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	6,536,469.32	1.73%
鸿城实业	4,917,386.80	1.30%
国网浙江省电力公司杭州供电公司	1,726,666.55	0.46%
合计	357,551,507.83	94.51%

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	15,989,113.81	2,758,410.96
应收股利	498,276,724.90	833,565,874.90
其他应收款	47,590,052,121.40	44,011,062,596.18
合计	48,104,317,960.11	44,847,386,882.04

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	15,989,113.81	2,758,410.96
合计	15,989,113.81	2,758,410.96

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	--	335,289,150.00
万城永辉	165,000,000.00	165,000,000.00
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
减：坏账准备	-99,294,366.96	-99,294,366.96
合计	498,276,724.90	833,565,874.90

(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	是
万城永辉	165,000,000.00	1-2年	尚未支付	否
合计	595,098,428.79	/	/	/

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96
2020年1月1日余额在本期	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	--	--	--	--
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2020年12月31日余额	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	21,069,326,872.56
1 至 2 年	6,886,655,491.42
2 至 3 年	7,325,383,298.07
3 年以上	12,531,648,891.38
减：坏账准备	-222,962,432.03
合计	47,590,052,121.40

(2). 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	45,976,339,452.07	42,439,036,093.17
代收代付款	308,895,470.78	304,837,855.93
押金保证金、备用金	1,485,331,011.94	1,404,146,597.77
应收业务款	36,335,861.57	45,703,573.58
其他	6,112,757.07	4,199,560.26
合计	47,813,014,553.43	44,197,923,680.71

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	97,515,954.75	--	89,345,129.78	186,861,084.53
2020年1月1日余额在本期	97,515,954.75	--	89,345,129.78	186,861,084.53
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--

本期计提	31,604,737.87	--	4,648,462.00	36,253,199.87
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	-151,852.37	--	--	-151,852.37
2020年12月31日余额	128,968,840.25	--	93,993,591.78	222,962,432.03

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
常熟虞茂	往来款	3,728,914,183.37	1年以内	7.80	--
龙湖中佰	往来款	1,674,550,217.52	4年以内	3.50	--
北京保利营	往来款	1,674,550,217.52	4年以内	3.50	--
深圳联新	往来款	1,674,550,217.51	4年以内	3.50	--
厦门莹泰	往来款	1,458,958,554.33	3年以内	3.05	--
合计	--	10,211,523,390.25	--	21.35	--

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 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

9、 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	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	156,009,643,511.49	718,629,411.71	155,291,014,099.78	160,167,729,518.65	1,253,375,499.33	158,914,354,019.32
开发产品	36,021,224,819.94	556,303,484.28	35,464,921,335.66	26,120,213,086.40	638,803,285.32	25,481,409,801.08
其他商品及耗材	4,027,071.07	--	4,027,071.07	4,025,701.12	--	4,025,701.12
合计	192,034,895,402.50	1,274,932,895.99	190,759,962,506.51	186,291,968,306.17	1,892,178,784.65	184,399,789,521.52

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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						
葫芦岛国风海岸	36,771,794.70	--	--	6,412,357.68	--	30,359,437.02
沈阳国风润城	9,500,791.51	--	--	5,607,341.72	--	3,893,449.79
苏州国风华府	64,356.37	--	--	--	--	64,356.37
望京住宅及商业	21,930,639.90	--	--	--	--	21,930,639.90
海门紫郡	8,224,947.78	--	--	--	--	8,224,947.78
熙和悦花园	252,122,932.72	37,178,112.77	--	60,672,528.76	--	228,628,516.73

福州香开新城	8,900,000.00	6,209,326.06	--	2,593,712.08	--	12,515,613.98
央玺	301,287,822.34	--	--	--	301,287,822.34	--
棠颂	--	21,694,721.55	--	--	--	21,694,721.55
首开成都金茂府	--	--	211,111,699.43	66,875,080.94	--	144,236,618.49
晟品景园	--	84,755,182.67	--	--	--	84,755,182.67
开发成本						
大连东港 H10 项目	210,669,800.00	--	--	--	--	210,669,800.00
绵阳仙海龙湾	4,500,713.00	--	--	4,500,713.00	--	--
武汉东湖金茂府	235,356,973.23	--	--	--	--	235,356,973.23
上海央玺	536,133,750.43	--	--	--	536,133,750.43	--
首开金茂府	211,111,699.43	--	-211,111,699.43	--	--	--
首开金茂熙悦	55,602,563.24	27,060,075.24	--	--	--	82,662,638.48
廊安土 2017-4 地块	--	189,940,000.00	--	--	--	189,940,000.00
合计	1,892,178,784.65	366,837,418.29	--	146,661,734.18	837,421,572.77	1,274,932,895.99

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	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 4,372,080,084.56 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

开发成本（单位：元 币种：人民币）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	2020. 12. 31	2019. 12. 31	期末跌价准备
和悦华锦	2018	2021	90.53	7,898,968,072.60	7,541,553,267.82	--
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2014	2021	132.81	7,630,425,728.23	7,083,082,495.38	--
方庄大绿地	2013	2021	113	6,962,204,044.23	6,180,014,587.75	--
西北旺项目	2020	2022	64.13	6,051,640,491.48	--	--
庆峪嘉园	2019	2022	74	5,771,228,337.73	5,350,625,635.77	--
高丽营二期	2020	2023	63.38	4,880,061,775.48	4,351,043,665.78	--
无锡蠡湖金茂府	2016	2021	80	4,683,137,327.57	6,745,210,348.41	--
锦都家园	2016	2021	53.07	4,589,138,183.15	4,222,543,519.06	--
武汉东湖金茂府	2017	2022	129.63	4,385,193,019.11	7,245,779,032.59	235,356,973.23
太原坞城村项目	2019	2024	68.19	4,251,425,192.14	6,021,969.61	--
熙悦宸著	2020	--	45.92	4,084,193,425.98	--	--
首开杭州金茂府	2016	2021	42.38	3,980,047,471.46	8,550,897,081.59	--
马驹桥镇国家环保产业园区 YZ00-0703-6004、6005、6006 地块	2020	2023	59.26	3,822,455,257.72	3,346,964,792.13	--
首开龙湖云著	2019	2023	72.02	3,640,661,062.59	3,254,532,381.19	--
璀璨平江如苑	2020	2023	57	3,636,869,167.50	--	--
首开金茂府	2017	2021	35.7	3,571,954,646.00	5,854,994,022.73	--
白云湖东侧地块项目	2020	2023	50.09	3,434,766,956.26	--	--
首开融侨·首融府	2016	2021	36	3,219,169,573.25	3,088,759,415.18	--
贵阳紫郡	2011	2023	83.22	3,134,041,815.26	2,815,281,242.67	--
首开紫樾花园	2016	2021	37.3	3,111,914,101.76	2,841,580,559.84	--
香开万里	2019	2023	58.75	3,008,353,573.63	2,679,927,879.69	--
和悦华玺	2018	2021	28.26	2,950,411,094.61	2,807,988,869.86	--
崔各庄 0603 项目	2019	2022	39.63	2,938,850,378.55	2,600,632,469.03	--
棠前如苑	2019	2022	41.03	2,726,952,828.56	2,483,651,512.62	--
回龙观 G 区商业	2017-2018	2021	34.86	2,700,710,158.59	2,777,872,093.96	--
雨花台区 2019G87	2020	2022	40.64	2,673,808,402.19	--	--
尚城家园	2019	2022	42.75	2,634,080,375.69	2,545,548,697.79	--
顺义西丰乐棚改项目	2018	2021	46.59	2,610,117,259.54	1,984,219,907.00	--
2017TP05	2018	2021	31.71	2,573,792,762.33	2,370,667,253.64	--
熙悦林语	2018	2021	37.02	2,550,924,586.30	2,381,746,265.98	--
福州榕心映月	2019	2021	40	2,316,526,572.78	2,085,812,838.73	--
华樾嘉园	2020	2024	25.85	2,198,467,629.87	--	--
建国门外华侨村二期 5 号地	2018	2023	69	1,952,184,134.50	1,802,121,563.97	--
熙悦观湖	2019	2021	20.13	1,749,945,521.49	1,411,288,424.72	--
云洲郡	2021	2025	6.06	1,583,928,685.61	--	--

厦门时代上城	2018	2025	65.12	1,533,082,410.88	2,265,945,122.13	--
大连东港 H10 项目	2021	2025	45	1,689,454,636.83	1,688,429,006.48	210,669,800.00
延庆下屯棚改项目	2019	2022	37	1,426,292,857.04	1,156,561,999.49	-
熙和悦花园	2017	2021	31.87	1,366,945,232.76	1,297,451,019.04	82,662,638.48
怡心湖 69 亩项目	2021	2023	24.41	1,269,273,112.20	--	--
南京首开 G17	2020	2023	17.65	1,230,814,535.34	--	--
葫芦岛国风海岸	2010	2024	84.04	1,204,199,973.00	1,083,477,897.04	--
太原国风柳樾	2016	2021	71.88	1,143,615,300.76	728,035,755.79	--
海口美墅湾	2016	2021	35.13	1,140,639,637.54	1,714,709,234.58	--
廊安土 2017-4 地块	2020	2022	15	987,079,096.96	984,775,434.62	189,940,000.00
时代紫芳璞琨	2016	2021	40.63	949,908,017.64	773,317,487.01	--
首开天青里	2019	2021	10.47	909,704,703.94	754,817,116.69	--
海门紫郡	2016	2024	16.2	873,195,759.58	828,567,248.42	--
熙悦九里	2020	2022	17.87	855,923,383.49	670,002,218.13	--
沈阳首开·如院	2019	2024	13.87	827,959,668.92	623,152,606.54	--
白马映书台	2020	2022	9.32	810,023,724.64	753,697,917.92	--
通州区宋庄镇保障房项目	2016	2021	16.58	804,534,866.10	804,534,866.10	--
首开龙湖天奕院	2020	2021	11.31	803,581,849.58	--	--
廊坊国风悦郡	2017	2021	20	769,096,040.18	776,438,501.15	--
G61 地块	2017	2021	25	757,205,904.38	1,644,165,608.78	--
绵阳仙海龙湾	2012	2021	40	548,883,931.98	983,596,472.52	--
首开国风尚城	2020	2027	27	536,154,072.98	352,749,653.98	--
花满庭	2020	2022	5.98	446,927,553.89	--	--
回龙观项目	2006	2021	66.35	423,904,486.85	423,904,486.85	--
沈阳国风润城	2017	2022	5.7	380,971,953.00	232,800,086.41	--
中晟新城	2013	2021	46.32	329,335,033.02	320,672,032.16	--
钰公馆	2017	2021	6	310,163,407.97	268,758,166.77	--
畅顺园	2012	2021	5.84	272,365,935.67	259,619,996.36	--
密云区水源路北侧住宅项目	2019	2022	5.64	241,728,216.47	149,042,558.13	--
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	2016	2023	35.89	237,741,002.59	64,254,386.20	--
缙香郡	2013	2021	35.35	213,905,299.62	1,184,748,282.10	--
首开香颂花园	2021	2024	22	209,200,000.00	--	--
其他				597,282,291.95	30,969,142,562.77	--
合计				156,009,643,511.49	160,167,729,518.65	718,629,411.71

开发产品（单位：元 币种：人民币）

项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
首开东城金茂府	2020	--	4,534,913,878.18	--	4,534,913,878.18	--
东湖金茂府	2019	362,590,781.09	3,522,925,654.28	571,165,014.69	3,314,351,420.68	--
熙和悦花园	2019	3,771,386,889.48	73,060,687.07	1,104,687,907.29	2,739,759,669.26	228,628,516.73
中寰广场	2020	--	4,082,441,547.84	1,555,769,245.80	2,526,672,302.04	--
白云天奕	2020	1,332,222,965.74	3,414,672,548.91	2,410,821,896.35	2,336,073,618.30	--
棠颂	2019-2020	322,937,040.00	2,634,668,701.64	867,805,580.71	2,089,800,160.93	21,694,721.55

首开成都金茂府	2020-2021	--	2,826,208,313.78	1,073,655,899.05	1,752,552,414.73	144,236,618.49
缙香郡	2018	538,598,435.33	1,117,731,363.65	136,897,072.11	1,519,432,726.87	--
葫芦岛国风海岸	2017-2019	1,080,354,478.32	--	65,821,810.58	1,014,532,667.74	30,359,437.02
蠡湖金茂府	2019	4,807,136.73	4,383,717,575.38	3,430,900,823.84	957,623,888.27	--
中晟新城	2019	657,780,352.61	2,154,787,689.92	1,870,826,852.94	941,741,189.59	--
香溪郡	2016	1,331,782,030.77	--	433,071,083.61	898,710,947.16	--
贵阳紫郡	2014-2020	682,662,573.27	429,697,434.67	295,634,107.02	816,725,900.92	--
景粼原著	2019	1,659,316,989.25	21,803,476.22	923,343,721.78	757,776,743.69	--
首开华润城	2018	1,097,697,449.84	--	416,118,851.91	681,578,597.93	--
方庄住宅及商业项目	2000-2016	823,327,618.82	218,165,890.73	374,846,716.49	666,646,793.06	--
时代上城	2020	--	804,513,569.90	252,193,798.12	552,319,771.78	--
香开连天广场	2020	--	993,604,449.01	454,311,911.45	539,292,537.56	--
首开仙海龙湾	2015	5,355,203.35	620,043,913.99	90,967,936.98	534,431,180.36	--
厦门领翔上郡	2018	745,332,914.46	14,298,849.20	236,907,113.66	522,724,650.00	--
熙悦广场	2017	553,428,874.37	920,240.34	87,271,681.04	467,077,433.67	--
回龙观住宅项目	2007-2016	405,208,896.06	6,497,630.07	28,432,206.90	383,274,319.23	--
城市之光	2016	59,363,799.23	1,374,075,413.63	1,054,263,534.62	379,175,678.24	--
四季怡园	2019	959,113,429.84	170,767,531.04	780,480,384.36	349,400,576.52	--
美墅湾	2020	--	750,953,753.21	409,364,034.75	341,589,718.46	--
香开连天花园	2020	--	1,730,889,837.08	1,424,721,522.78	306,168,314.30	--
首开国风上观	2016	312,949,213.35	--	9,850,768.23	303,098,445.12	--
首开龙湖天钜院	2019	390,739,861.76	--	129,655,372.91	261,084,488.85	--
首开国风琅樾	2019-2020	295,783,841.22	--	88,221,774.40	207,562,066.82	--
望京住宅及商业	1994-2009	226,310,470.52	--	33,293,200.77	193,017,269.75	21,930,639.90
熙悦安郡	2020	--	2,140,047,886.43	1,951,601,827.00	188,446,059.43	--
畅颐园	2018	187,010,350.39	10,049,031.69	12,844,085.04	184,215,297.04	--
大连首开铂郡	2017	328,783,779.58	1,506,474.62	152,386,085.61	177,904,168.59	--
国风上樾项目	2019	723,146,124.56	--	545,840,200.31	177,305,924.25	--
领翔国际	2018	190,603,832.30	698,946.87	22,421,442.06	168,881,337.11	--
首开杭州金茂府	2020	--	5,523,825,827.90	5,363,439,353.05	160,386,474.85	--
首开·紫宸江湾	2019	120,349,131.13	410,412,708.61	379,282,831.56	151,479,008.18	--
首信祥和苑	2013-2014	197,926,790.47	41,064,564.12	95,297,636.76	143,693,717.83	--
首开琅樾	2017	674,520,962.79	--	552,359,343.53	122,161,619.26	--
沈阳国风润城	2019	160,009,107.37	--	54,622,942.12	105,386,165.25	3,893,449.79
如苑	2019	514,365,223.55	--	412,403,289.45	101,961,934.10	--
晟品景园	2020	--	96,395,234.17	--	96,395,234.17	84,755,182.67
广州天宸原著二期	2018	122,389,807.69	383,481.29	37,334,588.94	85,438,700.04	--
回迁区1-4#	2014	86,682,075.11	--	3,664,977.00	83,017,098.11	--
小屯馨城	2011-2015	82,167,508.13	--	--	82,167,508.13	--
熙兆嘉园	2014	92,929,590.15	--	19,384,920.84	73,544,669.31	--
福州香槟国际	2018	70,929,537.86	--	2,231,181.42	68,698,356.44	--
海门紫郡	2014	78,993,954.39	772,325.10	11,091,761.48	68,674,518.01	8,224,947.78
扬州水印西堤	2015	80,101,033.91	11,061,029.18	25,996,154.36	65,165,908.73	--

福州香开新城	2016	63,641,309.78	5,539.57	17,507,091.09	46,139,758.26	12,515,613.98
苏州国风华府	2015	88,504,759.75	--	59,819,799.91	28,684,959.84	64,356.37
其他		4,638,106,962.08	2,716,215,517.70	6,601,955,446.78	752,367,033.00	--
合计		26,120,213,086.40	46,833,798,516.99	36,932,786,783.45	36,021,224,819.94	556,303,484.28

10、合同资产

(1). 合同资产情况

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
合同资产	60,189,530.15	-	60,189,530.15	1,581,088.71	-	1,581,088.71
合计	60,189,530.15	-	60,189,530.15	1,581,088.71	-	1,581,088.71

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

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
合同取得成本	634,083,128.75	518,207,627.23
进项税额	1,323,882,375.55	1,376,075,567.54
多交或预缴的增值税额	2,264,394,222.57	1,785,792,430.35
待认证进项税额	19,829,545.86	14,614,915.98
预交税费	2,070,313,896.75	1,775,463,034.82
预付保险费、维护费、修缮费等	1,892,794.91	1,778,002.95

委托贷款	27,900,000.00	27,900,000.00
其他	9,979,196.20	8,132,951.11
合计	6,352,275,160.59	5,507,964,529.98

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 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											
住总首开	534,622,217.83	--	--	49,636,597.11	--	--	--	--	--	584,258,814.94	--
首开野村	40,001,723.80	--	--	9,920,843.16	--	--	9,068,693.26	--	--	40,853,873.70	--
润和信通	--	150,000,000.00	--	-14,415,247.72	--	--	--	--	--	135,584,752.28	--
首开美驰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京俊泰	22,484,771.11	--	--	-475,055.67	--	--	--	--	--	22,009,715.44	--
小计	597,108,712.74	150,000,000.00	--	44,667,136.88	--	--	9,068,693.26	--	--	782,707,156.36	--
二、联营企业											
南京锦泰	152,528,959.75	187,000,000.00	--	-9,428,479.66	--	--	--	--	-330,100,480.09	--	--
天津海景	402,979,453.39	--	--	-286,899,649.33	--	--	--	--	--	116,079,804.06	--
首开万科和泰	239,810,580.21	--	--	-37,643,943.71	--	--	--	--	--	202,166,636.50	--
朗泰房地产	737,967,869.37	--	--	84,186,894.45	--	--	--	--	--	822,154,763.82	--
尚泰信华	767,310,683.06	--	--	16,475,939.54	--	--	--	--	--	783,786,622.60	--
知泰房地产	959,971,923.01	--	--	44,781,396.69	--	--	--	--	--	1,004,753,319.70	--
友泰房地产	6,716,714.79	--	--	-6,716,714.79	--	--	--	--	--	--	--
千方置业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2020 年年度报告

首开万科置业	275,831,549.50	--	--	116,970,778.36	--	--	--	--	--	392,802,327.86	--
寸草养老	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开文投	11,736,815.83	--	--	1,113,342.00	--	--	--	--	--	12,850,157.83	--
首开龙湖盈泰	995,535,354.28	--	--	-4,544,401.09	--	--	--	--	--	990,990,953.19	--
苏州首龙	458,516,903.80	--	--	11,080,749.41	--	--	--	--	--	469,597,653.21	--
苏州安茂	1,122,791,259.29	--	--	79,717,315.39	--	--	36,750,000.00	--	--	1,165,758,574.68	--
成都龙湖锦祥	129,839,496.56	--	--	-4,322,392.00	--	--	122,500,000.00	--	--	3,017,104.56	--
广州君庭	1,085,288,789.58	--	--	110,761,535.46	--	--	--	--	--	1,196,050,325.04	--
金良兴业	147,844,033.93	--	--	18,839,035.22	--	--	--	--	--	166,683,069.15	--
潭柘兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
和信金泰	1,458,909,048.48	250,000,000.00	--	6,759,895.35	--	--	--	--	--	1,715,668,943.83	--
深圳熙梁	85,832,965.80	--	--	879,832.72	--	--	--	--	--	86,712,798.52	--
城志置业	435,983,667.81	--	--	-3,276,435.03	--	--	--	--	--	432,707,232.78	--
首开丝路	866,394,458.15	--	--	50,678,982.85	--	--	50,540,562.50	--	--	866,532,878.50	--
腾泰亿远	201,712,389.04	--	--	-4,535,177.21	--	--	--	--	--	197,177,211.83	--
祐泰通达	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开万科物业	1,706,556.37	--	--	627,465.61	--	--	--	--	--	2,334,021.98	--
滨湖恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厚泰房地产	68,238,554.38	--	--	-2,984,600.93	--	--	--	--	--	65,253,953.45	--
芜湖高和	4,891,092.06	--	--	--	--	--	--	--	--	4,891,092.06	--
碧和信泰	554,277,885.24	--	--	2,349,944.39	--	--	--	--	--	556,627,829.63	--
北京国家速滑馆	128,156,176.02	--	--	-122,204.03	--	--	--	--	--	128,033,971.99	--
房地钧洋	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏州屿秀	73,852,985.28	--	--	5,809,907.06	--	--	--	--	--	79,662,892.34	--
昌信硕泰	19,581,742.99	--	--	-2,384,736.17	--	--	--	--	--	17,197,006.82	--
杭州开茂	1,003,973,384.90	--	--	-12,021,718.52	--	--	--	--	--	991,951,666.38	--
厦门兆淳	-	--	--	68,957,773.06	--	--	--	--	--	68,957,773.06	--
远和置业	164,396,417.56	--	--	-106,624,895.67	--	--	--	--	--	57,771,521.89	--
苏州隆泰	970,986,314.22	--	--	-18,052,777.00	--	--	--	--	--	952,933,537.22	--
北京怡和	842,421,197.76	--	--	-25,445,849.82	--	--	--	--	--	816,975,347.94	--
龙万华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2020 年年度报告

宁波金郡	255,400,668.79	--	--	181,114,321.63	--	--	--	--	436,514,990.42	--
成都辰启	206,019,786.97	290,000,000.00	--	48,361,591.42	--	--	--	--	544,381,378.39	--
成都辰华	7,984,442.41	240,000,000.00	--	-16,067,189.55	--	--	--	--	231,917,252.86	--
廊坊伟图	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
金谷创信	--	66,000,000.00	--	-9,538,958.96	--	--	--	--	56,461,041.04	--
怡城置业	--	750,000,000.00	--	-29,177,353.54	--	--	--	--	720,822,646.46	--
福州中泰投资	--	828,400,000.00	--	-10,781,126.68	--	--	--	--	817,618,873.32	--
常熟耀泰	--	330,000,000.00	--	-3,930,023.90	--	--	--	--	326,069,976.10	--
中开盈泰	--	380,000,000.00	--	-4,733,196.09	--	--	--	--	375,266,803.91	--
祥晟辉年	--	120,000,000.00	--	-1,085,233.46	--	--	--	--	118,914,766.54	--
北京隽兴	--	490,000.00	--	-490,000.00	--	--	--	--	--	--
北京旭泰	--	--	750,000,000.00	-78,039,113.70	--	--	500,000,000.00	--	2,869,395,917.80	1,541,356,804.10
金开连泰	--	--	--	-5,766,199.18	--	--	--	--	599,589,514.50	593,823,315.32
首城置业	901,311,263.81	--	--	23,393,450.76	--	--	--	--	924,704,714.57	--
国奥投资	260,289,065.93	--	--	23,322,938.21	--	--	--	--	283,612,004.14	--
方庄物业	4,300,691.36	--	--	632,417.73	--	--	--	--	4,933,109.09	--
万城永辉	82,510,347.55	--	--	14,275,492.82	--	--	--	--	96,785,840.37	--
上海众承	--	--	--	-9,954,014.20	--	--	--	--	423,276,030.85	413,322,016.65
沈阳首开国盛	298,026,780.06	--	298,026,780.06	--	--	--	--	--	--	--
厦门琯泰	1,218,634,020.44	--	1,086,575,000.00	573,504,872.71	--	--	--	--	705,563,893.15	--
厦门焯泰	30,865,516.82	--	--	-17,958,521.78	--	--	--	--	12,906,995.04	--
厦门莹泰	787,705,474.13	--	--	-4,823,985.67	--	--	--	--	782,881,488.46	--
厦门跃泰	593,534,944.98	--	--	-25,086,358.38	--	--	--	--	568,448,586.60	--
无锡润泰	453,941,797.39	--	--	-6,207,606.62	--	--	--	--	447,734,190.77	--
大广汽车城	218,388,809.28	--	--	-3,565,508.21	--	--	--	--	214,823,301.07	--
珠海卓轩	341,565,196.31	--	--	10,503,825.42	--	--	--	--	352,069,021.73	--
珠海润乾	168,741,520.15	--	--	-2,272,583.96	--	--	--	--	166,468,936.19	--
福州中泓盛	16,308,435.14	--	--	-2,658,686.22	--	--	--	--	13,649,748.92	--
武汉明泰	118,965,826.04	--	--	-16,658,118.33	--	--	--	--	102,307,707.71	--
首开天恒	33,034,958.71	--	--	236,739.67	--	--	--	--	33,271,698.38	--
合安房地产	4,684,197.33	22,272,000.00	--	-116,849.11	--	--	--	--	-26,839,348.22	--
小计	20,378,198,966.01	3,464,162,000.00	2,134,601,780.06	721,421,835.43	--	--	709,790,562.50	--	3,535,321,634.84	25,254,712,093.72
合计	20,975,307,678.75	3,614,162,000.00	2,134,601,780.06	766,088,972.31	--	--	718,859,255.76	--	3,535,321,634.84	26,037,419,250.08

其他说明

开创金润、北京骏泰、万龙华开、北京辉广、和信丰泰、苏州沪泰、城安辉泰、金旭开泰、常熟虞茂截至期末尚未实际出资。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53
合计	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53

其他说明：

适用 不适用

20、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	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	6,582,265,160.34	5,545,878,229.75	12,128,143,390.09
2. 本期增加金额	762,813,945.78	807,291,748.93	1,570,105,694.71
(1) 外购	121,274,679.91	394,749,414.08	516,024,093.99
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	641,539,265.87	412,542,334.85	1,054,081,600.72
3. 本期减少金额	1,455,523,040.46	--	1,455,523,040.46
(1) 处置	1,846,704.64	--	1,846,704.64
(2) 其他转出	1,453,676,335.82	--	1,453,676,335.82
4. 期末余额	5,889,556,065.66	6,353,169,978.68	12,242,726,044.34
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	684,893,168.24	--	684,893,168.24
2. 本期增加金额	149,037,360.25	--	149,037,360.25
(1) 计提或摊销	149,037,360.25	--	149,037,360.25
3. 本期减少金额	40,657,910.61	--	40,657,910.61
(1) 处置	862,152.58	--	862,152.58
(2) 其他转出	39,795,758.03	--	39,795,758.03

4. 期末余额	793,272,617.88	--	793,272,617.88
三、减值准备			
1. 期初余额	20,309,781.72	--	20,309,781.72
2. 本期增加金额	--	9,817,999.09	9,817,999.09
(1) 计提	--	9,817,999.09	9,817,999.09
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	20,309,781.72	9,817,999.09	30,127,780.81
四、账面价值			
1. 期末账面价值	5,075,973,666.06	6,343,351,979.59	11,419,325,645.65
2. 期初账面价值	5,877,062,210.38	5,545,878,229.75	11,422,940,440.13

(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

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,144,661,378.32	1,185,080,078.22
固定资产清理	--	--
合计	1,144,661,378.32	1,185,080,078.22

其他说明：

□适用 √不适用

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	1,690,534,250.60	45,958,626.12	40,992,520.09	170,052,203.33	1,947,537,600.14
2. 本期增加金额	23,915,563.41	582,046.30	776,269.90	10,001,045.75	35,274,925.36
(1) 购置	3,574,877.80	582,046.30	776,269.90	10,001,045.75	14,934,239.75
(2) 存货转入	20,340,685.61	--	--	--	20,340,685.61
3. 本期减少金额	--	154,273.06	2,106,467.85	9,593,805.26	11,854,546.17
(1) 处置或报废	--	154,273.06	1,594,314.00	8,508,062.62	10,256,649.68
(2) 其他减少	--	--	512,153.85	1,085,742.64	1,597,896.49
4. 期末余额	1,714,449,814.01	46,386,399.36	39,662,322.14	170,459,443.82	1,970,957,979.33
二、累计折旧					
1. 期初余额	568,548,485.96	29,659,450.28	29,951,245.94	125,152,861.98	753,312,044.16
2. 本期增加金额	53,478,013.60	2,475,806.49	3,388,876.93	14,849,896.83	74,192,593.85
(1) 计提	53,478,013.60	2,475,806.49	3,388,876.93	14,849,896.83	74,192,593.85
3. 本期减少金额	--	139,243.26	1,732,890.54	8,481,380.96	10,353,514.76
(1) 处置或报废	--	139,243.26	1,502,045.55	7,867,388.80	9,508,677.61
(2) 其他减少	--	--	230,844.99	613,992.16	844,837.15
4. 期末余额	622,026,499.56	31,996,013.51	31,607,232.33	131,521,377.85	817,151,123.25

三、减值准备					
1. 期初余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--
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	1,083,844,702.06	13,823,520.48	8,055,089.81	38,938,065.97	1,144,661,378.32
2. 期初账面价值	1,113,407,152.25	15,732,310.47	11,041,274.15	44,899,341.35	1,185,080,078.22

(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

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	685,221,399.55	329,887,050.98
合计	685,221,399.55	329,887,050.98

其他说明：

□适用 √不适用

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
酒店	553,552,479.46	--	553,552,479.46	299,681,719.91	--	299,681,719.91
望京体育公园装修改造工程	48,217,607.72	--	48,217,607.72	10,748,262.00	--	10,748,262.00
其他	83,451,312.37	--	83,451,312.37	19,457,069.07	--	19,457,069.07
合计	685,221,399.55	--	685,221,399.55	329,887,050.98	--	329,887,050.98

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
绵阳喜来登酒店	740,510,000.00	299,681,719.91	253,870,759.55	--	--	553,552,479.46	74.75	74.75	26,145,066.22	26,145,066.22	6.42	股东借款
望京体育公园装修改造工程	51,721,200.00	10,748,262.00	37,469,345.72	--	--	48,217,607.72	93.23	93.23	--	--	--	股份拨入
宝景大厦装修改造	65,060,000.00	474,560.00	50,192,496.67	--	--	50,667,056.67	77.88	77.88	--	--	--	自筹
北京西站南路1号装修改造	42,626,800.00	--	20,730,211.37	--	--	20,730,211.37	48.63	48.63	--	--	--	自筹
其他	-	18,982,509.07	4,891,627.43	--	11,820,092.17	12,054,044.33	--	--	--	--	--	--
合计	899,918,000.00	329,887,050.98	367,154,440.74	--	11,820,092.17	685,221,399.55	--	--	26,145,066.22	26,145,066.22	--	--

(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

工程物资

(1). 工程物资情况

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、使用权资产

适用 不适用

26、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	91,552,956.36	18,210,964.00	109,763,920.36
2. 本期增加金额	--	1,416,339.73	1,416,339.73
(1) 购置	--	1,416,339.73	1,416,339.73
(2) 其他增加	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
(1) 处置	--	--	--
(2) 失效且终止确认的部分	--	--	--
(3) 其他减少	--	--	--
4. 期末余额	91,552,956.36	19,627,303.73	111,180,260.09
二、累计摊销			

1. 期初余额	12,175,636.92	13,724,694.38	25,900,331.30
2. 本期增加金额	2,081,878.28	1,732,320.22	3,814,198.50
(1) 计提	2,081,878.28	1,732,320.22	3,814,198.50
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	14,257,515.20	15,457,014.60	29,714,529.80
三、减值准备			
1. 期初余额	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1. 期末账面价值	77,295,441.16	4,170,289.13	81,465,730.29
2. 期初账面价值	79,377,319.44	4,486,269.62	83,863,589.06

(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

27、开发支出

□适用 √不适用

28、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	其他	处置	其他	
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
苏州茂泰	281,494.41	--	--	--	--	281,494.41
杭州兴茂	8,714,022.17	--	--	--	--	8,714,022.17
合计	18,736,622.33	--	--	--	--	18,736,622.33

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、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
装修改造费	63,565,700.36	112,748,880.52	33,217,629.36	—	143,096,951.52
临时设施	39,871,057.50	9,108,699.85	10,333,729.64	—	38,646,027.71
其他	6,166,546.78	822,374.70	1,891,623.75	—	5,097,297.73
合计	109,603,304.64	122,679,955.07	45,442,982.75	—	186,840,276.96

30、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
内部交易未实现利润	9,257,204.01	2,314,301.01	9,753,376.10	2,438,344.03
可抵扣亏损	799,327,063.86	199,831,765.98	817,544,695.93	204,386,173.99
三项费用	54,058,883.49	13,514,720.88	119,638,100.95	29,909,525.26
坏账准备	211,595,389.16	52,898,847.29	184,261,002.88	46,065,250.76
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	6,371,344,818.01	1,592,836,204.49	7,487,110,559.61	1,871,777,639.88
存货跌价准备	257,287,613.17	64,321,903.29	266,187,613.17	66,546,903.29
应付未付款项	5,214,855,027.86	1,303,713,756.94	6,520,443,341.75	1,630,110,835.45
完工清算成本差异	1,243,408,355.16	310,852,088.77	3,447,375,744.05	861,843,935.99
长期待摊费用摊销	1,355,943.07	338,985.77	677,330.88	169,332.72
合计	14,162,760,297.79	3,540,690,074.42	18,853,261,765.32	4,713,315,441.37

(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
固定资产折旧	4,047,776.81	1,011,944.20	467,665.16	116,916.29
公允价值计量收益	1,069,309,356.61	267,327,339.15	558,117,586.22	139,529,396.55
视同处置联营企业收益	214,377,131.76	53,594,282.94	214,377,131.76	53,594,282.94
存货税会差异	120,428,093.96	30,107,023.49	120,428,093.97	30,107,023.49
固定资产原值税会差异	78,249,747.92	19,562,436.98	80,507,133.18	20,126,783.30
递延费用（佣金、保险、维修）	52,953,324.74	13,238,331.18	-	-
合同取得成本	468,768,375.50	117,192,093.89	-	-
合计	2,008,133,807.30	502,033,451.83	973,897,610.29	243,474,402.57

(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	6,278,177,462.51	6,192,316,839.26
可抵扣亏损	7,112,932,948.57	4,918,611,055.54
合计	13,391,110,411.08	11,110,927,894.80

(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
2020 年	—	448,892,531.80	
2021 年	730,815,691.80	775,708,684.18	
2022 年	615,903,669.11	515,709,880.56	
2023 年	759,217,144.47	781,423,504.26	
2024 年	2,411,584,427.23	2,396,876,454.74	
2025 年	2,595,412,015.96	—	
合计	7,112,932,948.57	4,918,611,055.54	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
曙光花园车位	146,548,492.07	133,229,888.09	13,318,603.98	146,998,698.43	133,229,888.09	13,768,810.34
其他	210,634.63	-	210,634.63	280,846.19	-	280,846.19
合计	146,759,126.70	133,229,888.09	13,529,238.61	147,279,544.62	133,229,888.09	14,049,656.53

32、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	--	23,650,000.00
信用借款	10,000,000.00	1,690,359,000.00
合计	10,000,000.00	1,714,009,000.00

(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

说明：公司用于抵押的财产详见附注七、81

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

√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	378,102,908.05	398,755,876.42
银行承兑汇票	--	133,898,071.51
合计	378,102,908.05	532,653,947.93

36、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	10,640,119,612.22	9,133,761,048.52
销售代理及服务费	385,367,748.46	381,525,620.02
其他	813,251.00	84,031.35
合计	11,026,300,611.68	9,515,370,699.89

(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

37、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	—	—
物业租金等	68,906,281.05	64,177,335.43
合计	68,906,281.05	64,177,335.43

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	67,266,082,815.81	63,676,454,689.33
酒店预收款	7,745,360.98	8,653,032.93
其他	1,660,377.36	1,509,433.96
合计	67,275,488,554.15	63,686,617,156.22

合同负债中大额预售房款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2020.12.31	2020.1.1	预计竣工时间
和悦华锦	7,619,646,973.05	4,362,035,974.83	2021年
首开杭州金茂府	4,326,848,685.32	9,248,470,955.05	2021年

首开东城金茂府	3,845,134,609.17	1,852,183,046.88	2020年
首开融侨·首融府	3,794,058,586.24	2,947,614,457.80	2021年
庆峪嘉园	3,270,192,894.04	707,133,938.38	2022年
首开龙湖云著	3,026,068,188.07	400,098,044.95	2023年
中寰广场	2,752,639,987.17	2,789,752,725.70	2020年
无锡蠡湖金茂府	2,663,358,131.19	4,562,982,770.64	2021年
锦都家园	2,517,747,833.73	1,701,972,310.74	2021年
和悦华玺	2,462,813,529.16	1,824,085,902.75	2021年
合计	36,278,509,417.14	30,396,330,127.72	/

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、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	99,184,305.49	1,036,810,377.62	1,083,246,332.58	52,748,350.53
二、离职后福利—设定提存计划	4,280,501.47	43,599,859.45	45,101,022.25	2,779,338.67
三、辞退福利	1,241,690.66	1,271,685.87	2,191,869.66	321,506.87
合计	104,706,497.62	1,081,681,922.94	1,130,539,224.49	55,849,196.07

(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	75,869,958.36	805,516,404.98	849,751,554.47	31,634,808.87
二、职工福利费	12,448,202.11	39,257,070.10	39,297,700.21	12,407,572.00
三、社会保险费	3,832,712.44	40,832,235.30	42,026,637.33	2,638,310.41
其中：医疗保险费	3,641,402.25	38,925,526.83	39,999,807.78	2,567,121.30
工伤保险费	70,618.61	314,178.18	352,828.50	31,968.29
生育保险费	120,691.58	1,592,530.29	1,674,001.05	39,220.82
四、住房公积金	492,735.88	58,686,055.12	58,781,029.78	397,761.22
五、工会经费和职工教育经费	4,981,020.39	10,907,347.24	12,451,436.16	3,436,931.47
六、短期带薪缺勤	—	124,961.38	124,961.38	—
七、其他短期薪酬	1,559,676.31	81,486,303.50	80,813,013.25	2,232,966.56
合计	99,184,305.49	1,036,810,377.62	1,083,246,332.58	52,748,350.53

(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
1. 基本养老保险费	3,694,379.00	20,832,034.33	22,251,915.02	2,274,498.31
2. 失业保险费	285,437.89	900,795.46	981,577.38	204,655.97
3. 企业年金缴费	300,684.58	21,867,029.66	21,867,529.85	300,184.39
合计	4,280,501.47	43,599,859.45	45,101,022.25	2,779,338.67

其他说明：

□适用 √不适用

40、 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	432,106,699.95	431,762,808.03
企业所得税	1,037,596,398.13	2,103,308,432.83
个人所得税	15,487,321.58	17,197,571.91
城市维护建设税	26,343,397.43	29,351,268.10
教育费附加	19,679,330.62	21,595,600.12
房产税	3,738,229.68	4,793,654.33
土地增值税	619,115,890.72	1,127,821,882.21
土地使用税	4,950,416.40	4,190,365.01
其他	6,204,439.46	5,411,045.92
合计	2,165,222,123.97	3,745,432,628.46

41、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,119,022,252.25	1,058,006,163.58
应付股利	8,525,769.05	6,653,769.05
其他应付款	23,439,337,286.42	26,884,974,673.33
合计	24,566,885,307.72	27,949,634,605.96

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	63,392,426.91	62,366,175.21

企业债券利息	984,288,909.11	944,253,687.00
短期借款应付利息	71,340,916.23	51,386,301.37
合计	1,119,022,252.25	1,058,006,163.58

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

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-首开集团	4,763,769.05	4,763,769.05
应付股利-北京北辰实业集团公司	2,268,000.00	1,890,000.00
应付股利-北京城建集团有限责任公司	654,000.00	--
应付股利-北京住总集团有限责任公司	654,000.00	--
应付股利-清华同方股份有限公司	186,000.00	--
合计	8,525,769.05	6,653,769.05

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	21,527,320,576.57	24,939,180,472.49
购房定金	672,817,712.89	748,835,617.82
押金保证金	329,996,071.16	358,155,448.43
代收代付款	766,287,237.90	663,936,732.47
其他	142,915,687.90	174,866,402.12
合计	23,439,337,286.42	26,884,974,673.33

(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
厦门璋泰	840,788,345.67	-
首开万科置业	640,652,310.00	-
武汉华侨城实业发展有限公司	364,598,673.13	-
住总首开	328,545,236.15	-
万城永辉	319,925,327.78	-
合计	2,494,509,892.73	/

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	14,136,637,933.36	12,937,997,216.05
1年内到期的应付债券	11,807,152,316.24	11,015,366,835.72
合计	25,943,790,249.60	23,953,364,051.77

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

项目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	20,000,000.00	248,000,000.00
抵押借款	2,116,133,333.36	3,255,497,216.05
保证借款	12,000,504,600.00	9,334,500,000.00
信用借款	--	100,000,000.00
合计	14,136,637,933.36	12,937,997,216.05

说明：公司用于抵押、质押的财产见附注七、81。

(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
2016年公司债券 (第一期)	2,000,000,000.00	2016/1/11	5年	2,000,000,000.00
2016年公司债券 (第二期)	3,000,000,000.00	2016/9/5	3+2年	3,000,000,000.00
2016年公司债券 (第三期)	1,000,000,000.00	2016/10/27	5年	1,000,000,000.00
2018年度第一期中 期票据(18首开 MNT001)	2,500,000,000.00	2018/3/22	3年	2,500,000,000.00
2018年度第三期债 权融资计划(18京 首开ZR003)	3,000,000,000.00	2018/8/31	3年	3,000,000,000.00
2019年度第二期债 权融资计划(19京 首开ZR002)	1,200,000,000.00	2019/5/31	2年	1,200,000,000.00
2019年度第三期债 权融资计划(19京 首开ZR003)	1,100,000,000.00	2019/7/5	2年	1,100,000,000.00
2019年度第四期债 权融资计划(19京 首开ZR004)	800,000,000.00	2019/10/11	2年	800,000,000.00
海通华泰-华樾北京 资产支持专项计划	800,000,000.00	2020/8/31	2020/8/31- 2021/10/22	800,000,000.00
小计	15,400,000,000.00			15,400,000,000.00

一年内到期的应付债券(续)

债券名称	2019. 12. 31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020. 12. 31
2016 年公司债券（第一期）	1,996,947,482.44	--	87,800,000.00	2,971,764.77	--	1,999,919,247.21
2016 年公司债券（第二期）	320,000,000.00	--	11,488,000.00	--	--	320,000,000.00
2016 年公司债券（第三期）	100,000,000.00	--	3,570,000.00	--	--	100,000,000.00
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	2,492,575,643.55	--	136,500,000.00	6,007,796.90	--	2,498,583,440.45
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	2,985,480,452.94	--	198,600,000.00	8,605,133.95	--	2,994,085,586.89
2019 年度第二期债权融资计划（19 京首开 ZR002）	1,195,376,377.15	--	68,400,000.00	3,255,756.00	--	1,198,632,133.15
2019 年度第三期债权融资计划（19 京首开 ZR003）	1,093,643,250.09	--	61,600,000.00	4,178,385.56	--	1,097,821,635.65
2019 年度第四期债权融资计划（19 京首开 ZR004）	795,728,933.70	--	44,960,000.00	2,381,339.19	--	798,110,272.89
海通华泰-华懋北京资产支持专项计划	--	800,000,000.00	10,810,000.00	--	--	800,000,000.00
合计	10,979,752,139.87	800,000,000.00	623,728,000.00	27,400,176.37	--	11,807,152,316.24

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	1,285,269,926.53	1,418,848,755.07
预提项目土地增值税	6,263,473,057.84	7,342,153,098.45
短期应付债券融资券	2,999,865,277.78	2,498,663,150.76
预提展销费、推广费、维护费	7,568,602.71	2,419,170.71
待转销项税	5,534,283,691.61	4,792,720,970.33
预计补偿款	269,500,000.00	--
预计损失	12,996,044.87	--
其他	2,700,000.00	3,480,000.00
合计	16,375,656,601.34	16,058,285,145.32

短期应付债券的增减变动:

√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
2019 年度第一期短期融资券 15 亿 (19 首开 CP001)	100.00	2019-3-5	366 天	1,500,000,000.00	1,499,463,150.76	--	8,815,068.49	536,849.24	1,500,000,000.00	--
2019 年度第一期超短期融资券 10 亿 (19 首开 SCP001)	100.00	2019-8-26	270 天	1,000,000,000.00	999,200,000.00	--	12,060,273.97	800,000.00	1,000,000,000.00	--
2020 年度第一期超短期融资券 20 亿 (20 首开 SCP001)	100.00	2020-3-4	50 天	2,000,000,000.00	--	2,000,000,000.00	7,265,753.42	--	2,000,000,000.00	--
2020 年度第二期超短期融资券 20 亿 (20 首开 SCP002)	100.00	2020-4-20	84 天	2,000,000,000.00	--	2,000,000,000.00	6,904,109.59	--	2,000,000,000.00	--
2020 年度第三期超短期融资券 10 亿 (20 首开 SCP003)	100.00	2020-4-29	90 天	1,000,000,000.00	--	1,000,000,000.00	3,945,205.48	--	1,000,000,000.00	--
2020 年度第四期超短期融资券 20 亿 (20 首开 SCP004)	100.00	2020-7-9	134 天	2,000,000,000.00	--	2,000,000,000.00	15,052,054.79	--	2,000,000,000.00	--

2020 年度第五期超短期融资券 10 亿 (20 首开 SCP005)	100.00	2020-7-24	180 天	1,000,000,000.00	--	1,000,000,000.00	10,557,377.05	-26,388.89	--	999,973,611.11
2020 年度第六期超短期融资券 20 亿 (20 首开 SCP006)	100.00	2020-11-17	84 天	2,000,000,000.00	--	2,000,000,000.00	6,639,344.26	-108,333.33	--	1,999,891,666.67
合计	/	/	/	12,500,000,000.00		2,498,663,150.76	10,000,000,000.00	71,239,187.05	1,202,127.02	9,500,000,000.00

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	1,914,000,000.00	2,162,000,000.00
抵押借款	17,020,990,524.01	22,201,546,783.64
保证借款	53,436,069,103.15	53,544,101,104.65
信用借款	13,932,749,000.00	3,500,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款	-14,136,637,933.36	-12,937,997,216.05
合计	72,167,170,693.80	68,469,650,672.24

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

长期借款的利率区间为 3.80%-7.70%; 公司用于抵押、质押的财产详见附注七、81。

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	--	3,995,977,907.92
2016 年公司债券（第一期）	--	1,996,947,482.44
2016 年公司债券（第二期）	--	320,000,000.00
2016 年公司债券（第三期）	--	100,000,000.00
2018 丽亭宝辰收益权资产支持计划	--	1,311,588,659.52
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	--	2,492,575,643.55
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	2,996,304,880.73	2,991,191,553.50
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	--	2,985,480,452.94
2019 首开 MTN001 号中期票据	2,493,665,477.86	2,488,642,493.15
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	2,994,823,294.91	2,990,184,698.63
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	997,292,150.00	995,812,550.27
2019 年度第二期债权融资计划（19 京首开 ZR002）	--	1,195,376,377.15
2019 年度第三期债权融资计划（19 京首开 ZR003）	--	1,093,643,250.09
2019 年度第四期债权融资计划（19 京首开 ZR004）	--	795,728,933.70
非公开发行 2019 公司债券（第一期）（19 首股 01）	1,995,486,915.99	1,992,050,980.82
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	1,676,292,396.75	1,674,044,622.89
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,692,282,911.78	--
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,196,532,382.68	--
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	2,987,133,746.83	--
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	996,522,084.93	--
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	4,185,315,576.82	--
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	996,384,773.98	--
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	747,130,548.56	--
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	1,991,080,259.62	--
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	498,762,483.70	--
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	997,298,318.90	--
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	1,898,022,259.53	--
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	1,834,855,626.67	--
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	1,592,245,657.64	--
合计	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57

(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	100.00	2015-6-3	7 年	4,000,000,000.00	3,995,977,907.92	--	80,262,295.08	4,022,092.08	4,000,000,000.00	--
2015 年公司债券（第一期）	100.00	2015-10-27	5 年	3,000,000,000.00	2,120,046,805.48	--	95,434,918.03	3,953,194.52	2,124,000,000.00	--
2016 年公司债券（第一期）	100.00	2016-1-11	5 年	2,000,000,000.00	1,996,947,482.44	--	87,800,000.00	2,971,764.77	--	1,999,919,247.21
2016 年公司债券（第二期）	100.00	2016-9-5	3+2 年	3,000,000,000.00	320,000,000.00	--	11,488,000.00	--	--	320,000,000.00
2016 年公司债券（第三期）	100.00	2016-10-27	5 年	1,000,000,000.00	100,000,000.00	--	3,570,000.00	--	--	100,000,000.00
2017 首开 MTN003 号中期票据	100.00	2017-6-15	3 年	4,000,000,000.00	3,995,066,158.45	--	88,180,327.87	4,933,841.55	4,000,000,000.00	--
2017 首开购房尾款资产支持证券	100.00	2017-9-28	3 年	2,910,000,000.00	2,905,921,839.19	2,756,019,000.26	115,484,065.57	4,078,160.81	5,666,019,000.26	--

2020 年年度报告

2018 丽亭宝辰收益权资产支持计划	100.00	2018-1-17	3 年	1,469,000,000.00	1,311,588,659.52	--	60,376,534.74	2,411,340.48	1,314,000,000.00	--
2018 年度第一期中期票据 (18 首开 MNT001)	100.00	2018-3-22	3 年	2,500,000,000.00	2,492,575,643.55	--	136,500,000.00	6,007,796.90	--	2,498,583,440.45
非公开发行 2018 公司债券 (第一期)	100.00	2018-8-29	3 年	3,000,000,000.00	2,991,191,553.50	--	171,000,000.00	5,113,327.23	--	2,996,304,880.73
2018 年度第一期债权融资计划 (18 京首开 ZR001)	100.00	2018-7-2	2 年	500,000,000.00	499,223,184.11	--	16,409,836.07	776,815.89	500,000,000.00	--
2018 年度第二期债权融资计划 (18 京首开 ZR002)	100.00	2018-9-25	2 年	500,000,000.00	498,860,385.48	--	24,073,770.49	1,139,614.52	500,000,000.00	--
2018 年度第三期债权融资计划 (18 京首开 ZR003)	100.00	2018-8-31	3 年	3,000,000,000.00	2,985,480,452.94	--	198,600,000.00	8,605,133.95	--	2,994,085,586.89

2020 年年度报告

2019 年 度第一期 中期票据 (首开 MTN001)	100.00	2019- 4-3	5 年	2,500,000,000.00	2,488,642,493.15	--	99,500,000.00	5,022,984.71	--	2,493,665,477.86
2019 年 度第一期 定向债务 融资工具 (19 首 开 PPN001)	100.00	2019- 3-8	5 年	3,000,000,000.00	2,990,184,698.63	--	132,000,000.00	4,638,596.28	--	2,994,823,294.91
2019 年 度第二期 定向债务 融资工具 (19 首 开 PPN002)	100.00	2019- 10-15	5 年	1,000,000,000.00	995,812,550.27	--	40,000,000.00	1,479,599.73	--	997,292,150.00
2019 年 度第一期 债权融资 计划(19 京首开 ZR001)	100.00	2019- 1-11	2 年	1,000,000,000.00	996,248,463.01	--	61,491,803.28	3,751,536.99	1,000,000,000.00	--
2019 年 度第二期 债权融资 计划(19 京首开 ZR002)	100.00	2019- 5-31	2 年	1,200,000,000.00	1,195,376,377.15	--	68,400,000.00	3,255,756.00	--	1,198,632,133.15
2019 年 度第三期 债权融资 计划(19 京首开 ZR003)	100.00	2019- 7-5	2 年	1,100,000,000.00	1,093,643,250.09	--	61,600,000.00	4,178,385.56	--	1,097,821,635.65

2020 年年度报告

2019 年 度第四期 债权融资 计划（19 京首开 ZR004）	100.00	2019- 10-11	2 年	800,000,000.00	795,728,933.70	--	44,960,000.00	2,381,339.19	--	798,110,272.89
非公开发 行 2019 公司债券 （第一 期）（19 首股 01）	100.00	2019- 5-22	5 年	2,000,000,000.00	1,992,050,980.82	--	87,800,000.00	3,435,935.17	--	1,995,486,915.99
非公开发 行 2019 公司债券 （第二 期）（19 首股 02）	100.00	2019- 8-28	5 年	1,680,000,000.00	1,674,044,622.89	--	69,552,000.00	2,247,773.86	--	1,676,292,396.75
非公开发 行 2020 年公司债 券（第一 期）	100.00	2020- 2-26	3+2 年	2,700,000,000.00	--	2,689,200,000.00	85,529,508.20	3,082,911.78	--	2,692,282,911.78
非公开发 行 2020 年公司债 券（第二 期）	100.00	2020- 3-6	3+2 年	1,200,000,000.00	--	1,195,200,000.00	36,416,065.57	1,332,382.68	--	1,196,532,382.68
2020 年 度第一期 资产支持 票据（20 首开 ABN001）	100.00	2020- 1-21	3+3+3+3 +3+3+2 年	3,000,000,000.00	--	2,991,000,000.00	67,384,918.03	2,743,746.83	6,610,000.00	2,987,133,746.83

2020 年年度报告

2020 年 度第一期 定向债务 融资工具 (20 首 开 PPN001)	100.00	2020- 4-16	3+2 年	1,000,000,000.00	--	995,500,000.00	24,934,426.23	1,022,084.93	--	996,522,084.93
2020 年 度第二期 中期票据 (20 首 开 MTN002)	100.00	2020- 4-27	3+2 年	4,200,000,000.00	--	4,181,100,000.00	77,149,180.33	4,215,576.82	--	4,185,315,576.82
2020 年 度第二期 定向债务 融资工具 (20 首 开 PPN002)	100.00	2020- 5-21	3+2 年	1,000,000,000.00	--	995,500,000.00	21,516,393.44	884,773.98	--	996,384,773.98
2020 年 度第一期 债权融资 计划(20 京首开 ZR001)	100.00	2020- 6-18	2 年	750,000,000.00	--	746,100,000.00	20,144,057.38	1,030,548.56	--	747,130,548.56
2020 年 度第二期 债权融资 计划(20 京首开 ZR002)	100.00	2020- 6-24	2 年	2,000,000,000.00	--	1,988,000,000.00	53,438,251.37	3,080,259.62	--	1,991,080,259.62

2020 年年度报告

2020 年 度第三期 债权融资 计划（20 京首开 ZR003）	100.00	2020- 8-21	2 年	500,000,000.00	--	498,500,000.00	9,357,240.44	262,483.70	--	498,762,483.70
2020 年 度第三期 定向债务 融资工具 （20 首 开 PPN003）	100.00	2020- 9-11	3+2 年	1,000,000,000.00	--	997,000,000.00	12,699,453.55	298,318.90	--	997,298,318.90
非公开发 行 2020 年公司债 券（第三 期）	100.00	2020- 9-29	3+2 年	1,905,000,000.00	--	1,897,380,000.00	20,669,250.00	642,259.53	--	1,898,022,259.53
中金-首 开丽亭宝 辰端泰资 产支持专 项计划	100.00	2020- 10-16	3+3+3 年	1,840,000,000.00	--	1,835,480,000.00	16,645,464.48	375,626.67	1,000,000.00	1,834,855,626.67
招商创融 -首开股 份 2020 年购房尾 款资产支 持专项计 划	100.00	2020- 12-9	2 年	1,600,000,000.00	--	1,677,000,000.00	4,826,229.51	245,657.64	85,000,000.00	1,592,245,657.64
海通华泰 -华樾北 京资产支 持专项计 划	100.00	2020- 8-31	2020/8/ 31- 2021/10 /22	800,000,000.00	--	800,000,000.00	10,810,000.00	--	--	800,000,000.00

减：一年内到期的应付债券					11,015,366,835.72						11,807,152,316.24
合计	/	/	/	68,654,000,000.00	29,419,245,606.57	26,242,979,000.26	2,216,003,989.66	93,621,621.83	19,196,629,000.26		35,767,431,747.88

(1) 本公司于 2020 年在全国银行间债券市场公开发行北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据 30 亿元，期限为 20 年，本期资产支持票据的利率为固定利率。

(2) 本公司于 2020 年向中国银行间交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2020 年度第二期中期票据 42 亿元，期限为 5 年，本期中期票据的利率为固定利率，发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定。

(3) 本公司于 2020 年向中国银行间交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具 10 亿元，2020 年度第二期定向债务融资工具 10 亿元，2020 年度第三期定向债务融资工具 10 亿元，期限均为 5 年，均采用固定利率方式付息。

(4) 本公司于 2020 年在北京金融资产交易所有限公司发行以非公开方式挂牌募集资金的债权性固定收益类产品，2020 年度第一期债权融资计划挂牌金额为 7.5 亿元，2020 年度第二期债权融资计划挂牌金额为 20 亿元，2020 年度第三期债权融资计划挂牌金额为 5 亿元，期限均为 2 年，债权融资计划通过挂牌定价、集中配售的结果确定发行利率。

(5) 本公司于 2020 年面向合格投资者非公开发行第一期公司债券 27 亿元，第二期公司债券 12 亿元，第三期公司债券 19.05 亿元，期限均为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(6) 本公司于 2020 年面向合格投资者非公开发行招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划 16 亿，期限为 2 年。

(7) 本公司于 2020 年面向合格投资者非公开发行中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划 18.4 亿，期限为 9 年。

(8) 本公司之子公司金开祯泰于 2020 年在上海证券交易所市场面向合格投资者公开发行海通华泰-华樾北京资产支持专项计划 8 亿元，期限为 14 个月，发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定。

(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、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	7,300,388,557.24	--
专项应付款	--	--
合计	7,300,388,557.24	--

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
往来款	7,300,388,557.24	--
合计	7,300,388,557.24	--

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、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	765,458.28	1,824,147.90
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	-321,506.87	-1,241,690.66
合计	443,951.41	582,457.24

(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**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	-	-	-	-	-
超低能耗奖励资金	12,500,000.00	10,000,000.00	--	22,500,000.00	--
废水处理奖励	216,000.00	--	108,000.00	108,000.00	--
建筑产业现代化专项引导资金补助	1,660,000.00	--	1,660,000.00	--	--
租赁型住房项目补贴	--	40,735,000.00	151,666.67	40,583,333.33	--
合计	14,376,000.00	50,735,000.00	1,919,666.67	63,191,333.33	--

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

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	2019.12.18	权益工具	4.67%	--	--	2,000,000,000.00	无	--	--
永续债	2020.2.28	权益工具	3.88%	--	--	3,000,000,000.00	无	--	--
合计						5,000,000,000.00			

说明：公司发行的永续债为无固定期限中期票据，于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，利息在未发生强制付息情形（向股东分配利润或者减少注册资本）时可以递延且不受递延次数的限制。

(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	--	5,000,000,000.00	--	3,000,000,000.00	--	3,000,000,000.00	--	5,000,000,000.00
合计	--	5,000,000,000.00	--	3,000,000,000.00	--	3,000,000,000.00	--	5,000,000,000.00

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）	7,438,744,150.73	23,610,019.75	--	7,462,354,170.48
其他资本公积	34,086,576.20	--	--	34,086,576.20
合计	7,472,830,726.93	23,610,019.75	--	7,496,440,746.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期股本溢价增加 18,444,140.11 元, 系本公司收购首开保利仁泰少数股东股权形成。

(2) 本期股本溢价增加 4,284,200.33 元, 系本公司之子公司金开辉泰的其他股东对其增资导致本公司持股比例变动形成。

(3) 本期股本溢价增加 1,119,917.14 元, 系本公司转让孙公司福州首融房地产开发有限公司、福州首开纵成置业有限公司股权但未丧失控制权形成。

(4) 本期股本溢价减少 238,237.83 元, 系本公司收购温州首开中庚少数股东股权形成。

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	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,596,463.73	-3,193,526.21	-3,193,526.21	--	-597,062.48
外币财务报表折算差额	2,596,463.73	-3,193,526.21	-3,193,526.21	--	-597,062.48
其他综合收益合计	2,596,463.73	-3,193,526.21	-3,193,526.21	--	-597,062.48

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	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42
合计	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42

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	12,501,336,937.69	10,856,092,690.86
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	221,059,332.09	236,874,406.38

调整后期初未分配利润	12,722,396,269.78	11,092,967,097.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,139,603,149.39	2,757,945,937.25
减：提取法定盈余公积	--	--
应付普通股股利	1,031,826,096.80	1,031,826,096.80
应付其他权益持有者的股利	246,400,000.00	317,750,000.00
转作股本的普通股股利	--	--
期末未分配利润	14,583,773,322.37	12,501,336,937.69

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 221,059,332.09 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16	47,304,593,919.21	29,642,167,507.75
其他业务	236,334,643.53	47,976,161.46	340,804,471.01	95,665,817.79
合计	44,226,427,381.80	31,860,087,935.62	47,645,398,390.22	29,737,833,325.54

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

单位：元 币种：人民币

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	43,411,721,629.18	31,431,341,565.04	46,645,260,731.42	29,338,663,464.57
酒店物业经营等	578,371,109.09	380,770,209.12	659,333,187.79	303,504,043.18
合计	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16	47,304,593,919.21	29,642,167,507.75

主营业务收入、主营业务成本按地区划分

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	16,338,119,859.98	9,329,149,944.60	20,730,181,536.92	13,664,481,638.65
京外地区	27,651,972,878.29	22,482,961,829.56	26,574,412,382.29	15,977,685,869.10
小计	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16	47,304,593,919.21	29,642,167,507.75

营业收入分解信息

	本期发生额
主营业务收入	
其中：在某一时刻确认	43,287,726,954.80
在某一时段确认	250,634,903.19
房产出租	451,730,880.28
其他业务收入	
租赁收入	103,375,184.38
其他	132,959,459.15

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	1,472,612.53	19,326,863.51
城市维护建设税	107,725,579.46	149,867,928.34
教育费附加	81,588,195.88	111,879,955.23
土地增值税	1,926,548,409.74	3,615,508,392.74
其他税费	183,400,507.17	190,593,378.14
合计	2,300,735,304.78	4,087,176,517.96

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	684,759,647.76	681,970,617.57
广告宣传费	245,507,324.37	391,357,225.14
售楼处费用	236,351,805.73	217,792,488.29
人员费用	124,752,725.43	119,007,855.83
办公费用	63,491,538.79	73,373,331.78
酒店经营费用	10,270,115.18	11,211,459.92
其他	22,211,589.45	73,588,391.41
合计	1,387,344,746.71	1,568,301,369.94

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	672,423,119.41	557,338,008.21
服务费	70,607,687.59	105,474,866.96
办公费用	110,287,985.17	117,444,090.75
办公用房费用	57,559,901.81	74,290,840.95
折旧及摊销	55,367,473.94	57,006,175.35
其他	60,763,485.75	19,246,447.31
合计	1,027,009,653.67	930,800,429.53

65、研发费用

√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
技术协作费	--	2,528,196.02
合计	--	2,528,196.02

66、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
利息费用	8,349,123,770.00	7,703,684,820.33
减：利息资本化	-4,526,484,463.96	-4,152,272,615.39
减：利息收入	-1,347,222,006.02	-1,079,623,988.13
汇兑损益	452,870.51	-118,301.53
手续费及其他	24,904,916.03	32,481,349.06
担保及财务顾问费	44,509,981.43	53,092,852.74
未确认融资费用摊销	72,613.10	139,343.95
合计	2,545,357,681.09	2,557,383,461.03

其他说明：

利息资本化金额已计入存货、在建工程及在建投资性房地产。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.68%（上期：5.13%）

67、其他收益

√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
纳税、节能等奖励款	22,087,668.65	14,854,580.65
产业扶持资金	7,100,000.00	4,427,000.00
残疾人岗位补贴	3,108,968.51	56,465.80
进项税加计扣除	604,910.47	513,993.23
个税返还款	2,036,367.32	866,634.22

疫情期间补贴	5,061,326.04	--
合计	39,999,240.99	20,718,673.90

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	675,234,489.85	72,039,023.75
处置长期股权投资产生的投资收益	43,154,653.19	43,994,763.64
交易性金融资产在持有期间的投资收益	24,602,141.73	18,900,372.76
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	682,363,867.07	--
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	--	-11,892,317.51
合计	1,425,355,151.84	123,041,842.64

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	511,191,770.39	284,628,244.36
合计	511,191,770.39	284,628,244.36

71、信用减值损失

√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
应收票据坏账损失	-4,439,121.82	2,842,402.14
其他应收款坏账损失	-36,253,199.87	-112,268,572.44
合计	-40,692,321.69	-109,426,170.30

72、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	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-366,837,418.29	-726,392,505.54
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-9,817,999.09	-
五、固定资产减值损失	-	-

六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	-376,655,417.38	-726,392,505.54

73、资产处置收益

√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
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	155,624.93	94,118.72
合计	155,624.93	94,118.72

74、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
政府补助	100,000.00	--	100,000.00
取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得	--	15,177,729.50	--
违约金收入	66,367,157.30	70,218,973.42	66,367,157.30
无法支付的款项	36,524.63	3,225,361.25	36,524.63
其他	4,334,081.11	2,921,590.86	4,334,081.11
合计	70,837,763.04	91,543,655.03	70,837,763.04

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
老旧汽车政府补贴	100,000.00	--	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

75、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
违约赔偿款	310,100,843.64	988,433.27	310,100,843.64
对外捐赠	6,021,333.30	8,540,000.00	6,021,333.30
滞纳金、罚款	4,686,716.38	1,368,881.69	4,686,716.38
其他	6,203,462.88	5,045,643.34	6,203,462.88
合计	327,012,356.20	15,942,958.30	327,012,356.20

76、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	957,502,509.67	2,472,232,213.47
递延所得税费用	1,267,251,126.67	321,240,300.94
合计	2,224,753,636.34	2,793,472,514.41

(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	6,409,071,515.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,602,267,878.96
子公司适用不同税率的影响	-139,408.94
调整以前期间所得税的影响	-133,089,416.93
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-162,183,668.32
非应税收入的影响	-6,269,245.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	48,146,066.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-48,235,168.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,055,271,836.06
其他	-131,015,237.33
所得税费用	2,224,753,636.34

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、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	35,741,885,559.95	30,985,833,104.77
利息收入	328,423,620.09	193,958,829.83
保证金、押金	419,050,432.69	573,000,623.62
收回受限货币资金	262,253,211.88	172,635,488.69
留抵退税款	288,737,343.27	109,242,909.93
其他	115,985,013.30	56,342,320.22
合计	37,156,335,181.18	32,091,013,277.06

(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	43,790,347,294.30	40,858,995,155.28
期间费用、支出	1,587,833,570.81	1,644,861,827.93
保证金、押金支出	796,144,280.73	2,209,236,610.33
支付受限货币资金	477,573,475.79	174,658,669.58
其他	55,980,827.68	38,973,083.72
合计	46,707,879,449.31	44,926,725,346.84

(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	1,045,419,028.18	730,700,010.27
合计	1,045,419,028.18	730,700,010.27

(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
处置子公司现金净额	586,926,975.74	183,746,170.96
其他	7,611,815.49	--
合计	594,538,791.23	183,746,170.96

(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
信托退保障基金	15,046,214.59	9,351,905.84
为取得借款而质押的定期存单到期	3,420,002.69	--
合计	18,466,217.28	9,351,905.84

(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	6,263,407.91	9,060,000.00
贷款担保费	15,750,000.00	15,750,000.00
支付的筹资手续费	54,603,009.20	58,047,570.06
支付永续债	3,000,000,000.00	5,000,000,000.00
购买北京房地新城置业有限公司少数股东股权	--	11,400,690.00
购买温州首开中庚少数股东股权	24,000,000.00	--
购买首开保利仁泰少数股东股权	268,650,340.00	--
信托业保障基金	91,050,000.00	99,100,000.00
融资费用	61,365,009.00	--
合计	3,521,681,766.11	5,193,358,260.06

79. 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,184,317,879.51	5,636,167,476.30
加：资产减值准备	376,655,417.38	726,392,505.54
信用减值损失	40,692,321.69	109,426,170.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	224,048,195.48	180,927,352.34
使用权资产摊销	--	--
无形资产摊销	3,814,198.50	3,745,558.36
长期待摊费用摊销	45,442,982.75	37,828,979.97
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）	778,691.25	-84,841.43
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	481,167.65	464,743.05
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-511,191,770.39	-284,628,244.36
财务费用（收益以“-”号填列）	3,193,166,204.00	2,443,381,309.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,425,355,151.84	-123,041,842.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,127,094,395.31	244,817,017.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	140,156,731.36	76,423,283.69
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,203,214,216.60	-10,792,021,172.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,896,307,190.90	6,120,891,698.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,289,074,536.88	-2,643,763,081.32
其他	--	-12,620,275.81
经营活动产生的现金流量净额	5,589,654,392.03	1,724,306,637.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--

3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41
减: 现金的期初余额	24,883,164,787.41	32,374,838,180.59
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	10,091,909,292.37	-7,491,673,393.18

(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	22,272,000.00
其中: 合安房地产	22,272,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,065,551,536.02
其中: 融侨和众	19,894,490.35
广州穗江	43,193,320.50
南京锦泰	982,331,217.33
和安房地产	20,132,507.84
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	-1,043,279,536.02

(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	23,686,227.00
其中: 首开中庚置业	23,686,227.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	586,989,002.20
其中: 北京旭泰	34,385,356.44
金开连泰	474,681,692.18
上海众承	77,859,927.12
首开中庚置业	62,026.46
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	-563,302,775.20

(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	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41
其中: 库存现金	1,115,314.82	1,706,680.72
可随时用于支付的银行存款	34,956,041,042.40	24,873,790,061.81
可随时用于支付的其他货币资金	17,917,722.56	7,668,044.88
二、现金等价物	--	--

三、期末现金及现金等价物余额	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	--	--

其他说明：

适用 不适用

80、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

81、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	577,952,468.70	保证金及项目资本金
存货	54,184,430,677.08	贷款抵押
固定资产	320,746,162.30	贷款抵押
长期股权投资	5,187,020,199.78	股权质押
投资性房地产	5,679,450,995.57	贷款抵押
合计	65,949,600,503.43	/

82、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	960,237.79	6.5249	6,265,455.56
港币	59,788,617.99	0.8416	50,318,100.90

(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

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

85、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广州穗江	2020.12.31	-	50.00	收购股权	2020.12.31	股权转让协议	--	--
融侨和众	2020.12.30	--	34.00	收购股权	2020.12.30	股权转让协议	--	-
合安房地产	2020.8.5	26,730,726.42	65.00	货币增资	2020.8.5	工商变更	--	-278,119.36

(2). 合并成本及商誉

□适用 √不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	广州穗江		融侨和众	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,478,873,175.05	3,477,630,975.72	239,568,288.38	239,522,828.14
货币资金	43,193,320.50	43,193,320.50	19,894,490.35	19,894,490.35
存货	3,434,766,956.26	3,433,524,756.93	219,539,883.78	219,494,423.54
其他应收款	--	--	84,991.00	84,991.00
其他流动资产	498,831.85	498,831.85	33,769.84	33,769.84
递延所得税资产	414,066.44	414,066.44	15,153.41	15,153.41
负债：	3,478,873,175.05	3,478,873,175.05	239,568,288.38	239,568,288.38
应交税费	4,863.10	4,863.10	--	--
其他应付款	1,000,000.00	1,000,000.00	--	--
长期应付款	3,477,868,311.95	3,477,868,311.95	239,568,288.38	239,568,288.38
净资产	--	-1,242,199.33	--	-45,460.24
减：少数股东权益	--	-621,099.66	--	-30,003.76
取得的净资产	--	-621,099.67	--	-15,456.48

	合安房地产	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	61,124,952.81	61,124,952.81
货币资金	20,132,507.84	20,132,507.84
其他流动资产	2,034,374.27	2,034,374.27
投资性房地产	38,958,070.70	38,958,070.70
负债：	20,000,833.99	20,000,833.99
应付款项	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	10,000,833.99	10,000,833.99
净资产	41,124,118.82	41,124,118.82
减：少数股东权益	14,393,392.40	14,393,392.40
取得的净资产	26,730,726.42	26,730,726.42

其他说明：

(1) 根据《企业会计准则解释第 13 号》“集中度测试”结果，公司购买广州穗江、融侨和众、合安房地产股权实质为购买资产，不涉及商誉确认。

(2) 根据项目合作协议，融侨集团股份有限公司为子公司福州福泰一致行动人，福州福泰可以控制项目公司。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

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: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
天鸿嘉诚	34,173,240.00	51	转让	2020年6月2日	工商变更完成	11,330,069.33	--	--	--	--	--	--
北京旭泰	61,159,178.00	1	转让	2020年3月18日	工商变更完成	17,418,536.98	50	2,187,032,050.73	2,869,395,917.80	682,363,867.07	中介评估、持续经营假设	--
金开连泰	--	10	稀释股权	2020年6月28日	工商变更完成	1,202,360.67	45	599,611,599.29	599,611,599.29	--	中介评估、市场法	--
首开中庚置业	23,686,227.00	100	转让	2020年12月17日	工商完成变更	8,403,263.25	-	-	-	-	-	-

其他说明:

√适用 □不适用

上海众承股东会决议通过了关于“解除一致行动人承诺的函”，导致上海众承自2020年12月开始不再纳入公司合并范围。

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

本期新增子公司 12 家，减少 5 家。其中：新设子公司包括金开旭泰、南京隆泰、北京毓秀、龙和信泰、苏州平泰、南京荣泰，新增子公司南京锦泰、广州穗江；新设孙公司福州首融房地产开发有限公司、成都首开铭泰置业有限公司，新增孙公司合安房地产、融侨和众。

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	
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	100	--	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	100	--	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
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
德远置业	北京	北京	房地产开发	100	--	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
博睿宏业	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
融尚恒泰	北京	北京	房地产开发	55	--	投资设立
首开美丽乡村	廊坊	廊坊	房地产开发	60	--	投资设立
新奥置业	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
金开祯泰	北京	北京	房地产开发	55	--	投资设立
太原首润	太原	太原	房地产开发	50	--	投资设立
苏州茂泰	苏州	苏州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
无锡泰茂	无锡	无锡	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
杭州兴茂	杭州	杭州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
发展大厦	北京	北京	出租经营	100	--	非同一控制下企业合并
首开中晟	北京	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
金开辉泰	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
成都晟泰	成都	成都	房地产开发	50	--	投资设立
首开网谷商业	杭州	杭州	出租经营	65	--	投资设立
温州首开中庚	温州	温州	房地产开发	51	--	投资设立
苏州首开佳泰	苏州	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
保定首开润怡	保定	保定	房地产开发	50	--	投资设立
北京融泰	北京	北京	房地产开发	46	--	投资设立
盈富瑞泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州绿榕投资	福州	福州	房地产开发	35	--	非同一控制下企业合并
惠信端泰	北京	北京	出租经营	60	--	非同一控制下企业合并
金开旭泰	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
南京隆泰	南京	南京	房地产开发	100	--	投资设立
北京毓秀	北京	北京	房地产开发	35	--	投资设立
龙和信泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立

苏州平泰	苏州	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
南京荣泰	南京	南京	房地产开发	51	--	投资设立
广州穗江	广州	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
南京锦泰	南京	南京	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、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。

C、根据章程约定，本公司在杭州兴茂董事会决议的表决权为 51%，在昭泰房地产董事会决议的表决权为 57.14%，在锦泰房地产、广州湖品、广州君梁、屹泰房地产、北京致泰、苏州依湖、北京首开万科、首开住总房地产、和信兴泰、万信房地产、创世瑞新、博睿宏业、太原首润、北京融泰、北京盈富瑞泰、福州绿榕、广州穗江董事会决议的表决权为 60%，在广州振梁、新奥置业、温州首开中庚、保定首开润怡、成都晟泰、龙和信泰董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰董事会决议的表决权为 70%，在北京毓秀、金开旭泰董事会决议的表决权为 57.14%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

D、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。

E、南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司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。

(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
博睿宏业	66.00%	-15,056,400.95	--	941,670,748.13
和信兴泰	50.07%	-1,747,598.42	--	2,032,157,745.78
无锡泰茂	49.00%	90,238,024.51	--	1,068,284,406.64
昭泰房地产	75.00%	-42,147,478.36	--	4,980,447,400.46
金开辉泰	66.00%	-19,698,884.62	--	1,314,341,636.25
北京毓秀	65.00%	-8,794,295.58	--	1,291,205,704.43
杭州兴茂	50.00%	-23,379,110.53	--	1,030,374,505.93
龙和信泰	50.00%	-7,801,062.58	--	992,198,937.42

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
博睿宏业	10,276,645,935.27	245,389,193.72	10,522,035,128.99	9,042,544,805.28	52,716,462.91	9,095,261,268.19	9,115,693,724.07	134,336,162.70	9,250,029,886.77	6,085,636,539.68	1,780,000,000.00	7,865,636,539.68
和信兴泰	4,189,896,686.96	6,024,466,349.06	10,214,363,036.02	3,243,275,070.48	2,906,729,575.72	6,150,004,646.20	2,890,628,322.65	5,602,531,103.18	8,493,159,425.83	1,809,749,530.31	3,250,000,000.00	5,059,749,530.31
无锡泰茂	7,309,763,124.22	135,608,010.46	7,445,371,134.68	4,948,012,644.73	317,186,231.50	5,265,198,876.23	9,156,296,283.64	111,556,085.16	9,267,852,368.80	5,639,016,328.95	1,650,000,000.00	7,289,016,328.95
昭泰房地产	7,836,756,924.78	193,813,307.15	8,030,570,231.93	1,389,973,697.98	--	1,389,973,697.98	8,659,300,171.49	175,158,921.31	8,834,459,092.80	2,137,665,921.03	--	2,137,665,921.03
金开辉泰	6,767,159,055.39	107,524,842.30	6,874,683,897.69	3,769,588,944.45	1,113,668,231.65	4,883,257,176.10	5,647,183,883.08	24,612,651.54	5,671,796,534.62	3,926,487,713.08	1,755,510,000.00	5,681,997,713.08
北京毓秀	6,819,974,525.21	27,680,363.88	6,847,654,889.09	4,261,184,574.59	600,000,000.00	4,861,184,574.59	--	--	--	--	--	--
杭州兴茂	6,373,657,007.69	73,027.38	6,373,730,035.07	4,312,981,023.22	--	4,312,981,023.22	4,946,360,275.47	58,628,678.62	5,004,988,954.09	2,234,784,492.17	662,697,229.00	2,897,481,721.17
龙和信泰	4,312,570,009.37	7,313,419.28	4,319,883,428.65	290,787,971.69	2,044,697,582.12	2,335,485,553.81	--	--	--	--	--	--

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
博睿宏业	--	-22,812,728.71	-22,812,728.71	579,877,521.03	--	-77,731,628.56	-77,731,628.56	-20,319,056.65
和信兴泰	--	-3,490,310.40	-3,490,310.40	-571,507,737.09	--	-30,333,872.83	-30,333,872.83	-2,648,298,487.22
无锡泰茂	3,640,577,923.13	184,159,233.70	184,159,233.70	1,005,681,885.04	575,495,690.83	43,555,645.70	43,555,645.70	2,171,025,429.04
昭泰房地产	1,220,490,887.16	-56,196,637.82	-56,196,637.82	93,525,427.21	8,706,648,056.06	1,668,842,157.32	1,668,842,157.32	2,220,894,947.76
金开辉泰	--	-29,846,794.88	-29,846,794.88	466,592,841.82	--	-25,201,178.46	-25,201,178.46	-1,500,118,369.09
北京毓秀	--	-13,529,685.50	-13,529,685.50	-1,877,437,828.70	--	--	--	--
杭州兴茂	--	-46,758,221.07	-46,758,221.07	587,331,056.09	--	-25,064,722.75	-25,064,722.75	284,543,666.09
龙和信泰	--	-15,602,125.16	-15,602,125.16	-2,995,827,409.21	--	--	--	--

(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	
宁波金郡	宁波	宁波	房地产开发	--	35	权益法
厦门焯泰	厦门	厦门	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	
	宁波金郡	厦门焯泰	宁波金郡	厦门焯泰
流动资产	3,575,286,900.69	1,968,186,366.35	3,202,541,868.89	8,125,562,702.07
非流动资产	26,653,145.21	69,989,581.81	55,114,144.06	36,597,926.89
资产合计	3,601,940,045.90	2,038,175,948.16	3,257,656,012.95	8,162,160,628.96
流动负债	2,354,754,358.97	598,249,635.62	2,337,939,816.41	5,675,152,423.99
非流动负债	--	--	190,000,000.00	--
负债合计	2,354,754,358.97	598,249,635.62	2,527,939,816.41	5,675,152,423.99
净资产	1,247,185,686.93	1,439,926,312.54	729,716,196.54	2,487,008,204.97
归属于母公司股东权益	1,247,185,686.93	1,439,926,312.54	729,716,196.54	2,487,008,204.97
按持股比例计算的净资产份额	436,514,990.42	705,563,893.15	255,400,668.79	1,218,634,020.44
调整事项	--	--	--	--

对联营企业权益投资的账面价值	436,514,990.42	705,563,893.15	255,400,668.79	1,218,634,020.44
营业收入	2,852,335,596.53	4,500,958,737.91	--	26,150,607.09
净利润	509,464,680.02	1,165,307,051.57	--	-37,203,101.98
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	509,464,680.02	1,165,307,051.57	--	-37,203,101.98
本年度收到的来自联营企业的股利	--	--	--	485,100,000.00

(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	782,707,156.36	597,108,712.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	44,667,136.88	41,170,974.12
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	44,667,136.88	41,170,974.12
联营企业：		
投资账面价值合计	24,112,633,210.15	18,904,164,276.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-33,197,358.91	-25,328,851.18
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	-33,197,358.91	-25,328,851.18

(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、应收票据、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他非流动金融资产、其他非流动资产中的委托贷款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债中的短期融资券、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，制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，涵盖了市场风险、信用风险和流动性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单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户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，详见附注十二、5及附注十四、2中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的71.03%（2019年：57.61%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的21.35%（2019年：23.00%）。

(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结算的义务时遇到资金短缺的风险。

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 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 1,132.70 亿元（2019 年 12 月 31 日：1,056.84 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）：

	2020. 12. 31				
	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	1,000	--	--	--	1,000
应付票据	37,810	--	--	--	37,810
应付账款	1,102,630	--	--	--	1,102,630
其他应付款	2,456,689	--	--	--	2,456,689
一年内到期的非流动负债	2,594,379	--	--	--	2,594,379
其他流动负债	1,637,566	--	--	--	1,637,566
长期借款	--	2,670,685	1,476,740	3,069,292	7,216,717
应付债券	--	482,922	1,480,331	1,613,490	3,576,743
长期应付款	--	--	--	730,039	730,039
金融负债合计	7,830,074	3,153,607	2,957,071	5,412,821	19,353,573

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	2019. 12. 31				
	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	171,401	--	--	--	171,401
应付票据	53,265	--	--	--	53,265
应付账款	2,794,963	--	--	--	2,794,963
其他应付款	2,827,400	--	--	--	2,827,400
一年内到期的非流动负债	2,395,336	--	--	--	2,395,336
其他流动负债	1,126,556	--	--	--	1,126,556
长期借款	--	1,758,831	2,488,848	2,599,286	6,846,965
应付债券	--	848,718	399,598	1,693,609	2,941,925
长期应付款	--	--	--	730,039	730,039
金融负债合计	7,493,058	2,607,549	2,888,446	4,292,895	17,281,948

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。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

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	--	--
金融负债	11,580,741	9,142,269
其中：短期借款/短期融资券	300,987	420,267
浮动利率金融工具	--	--
金融负债	2,108,085	3,463,224
其中：短期借款	--	1,000

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也小。

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，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具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2020年12月31日，本公司的资产负债率为80.42%（2019年12月31日：80.92%）。

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产	--	--	2,945,921,541.50	2,945,921,541.50

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

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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。

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

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）。

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

（1）第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
权益工具投资：			
非上市股权投资	2,945,921,541.50	净资产价值	不适用

（2）归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表（单位：元 币种：人民币）

项 目	其他非流动金融资产
2019.12.31	2,254,817,954.53
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	511,191,770.39
其中：计入损益	511,191,770.39
计入其他综合收益	--
购入	190,000,000.00
结算	10,088,183.42
2020.12.31	2,945,921,541.50
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	511,191,770.39

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、应收票据及应收账款、其他应收款、其他非流动资产中的委托贷款、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、其他流动负债中的短期融资券、长期借款和应付债券等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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	222,210.00	52.66	52.66

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

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

九、3 及七、17

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

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
首开天鸿	参股股东
亿方物业	股东的子公司
望京物业	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
世安住房	股东的子公司
鸿城实业	股东的子公司
岳安实业	股东的子公司
宝晟住房	股东的子公司
房地集团	股东的子公司
房地置业	股东的子公司
修一装饰	股东的子公司

福州鸿腾	其他
宁波龙禧	其他
正德丰泽	其他
宝信实业	其他
燕侨物业	股东的子公司
宝景物业	股东的子公司
首开千方科技	股东的子公司
天鸿宝地物业	股东的子公司

其他说明

宝信实业为股东代管公司；福州鸿腾、正德丰泽、宁波龙禧为公司联营企业之子公司。

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	879.74	959.56
方庄物业	接受劳务	2,033.68	2,291.28
望京物业	接受劳务	915.93	1,604.60
宝景物业	接受服务	36.97	--
首开万科物业	接受服务	920.46	--
首开千方科技	接受服务	0.09	--
燕侨物业	接受服务	1.66	--
天鸿宝地物业	接受服务	222.33	--

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
昌信硕泰	出售商品	41,315.97	--
首开集团	提供劳务	117.92	1,690.09
首开万科和泰	提供劳务	--	225.04
住总首开	提供劳务	--	330.95
万城永辉	提供劳务	--	49.97
首开万科置业	提供劳务	225.04	2,252.14
天津海景	提供劳务	--	281.83
成都龙湖锦祥	提供劳务	386.78	353.33
首开龙湖盈泰	提供劳务	752.83	684.91
远和置业	提供劳务	110.47	110.47
杭州开茂	提供劳务	206.60	933.96
首开文投	提供劳务	--	162.11
苏州安茂	提供劳务	397.97	397.97
望京物业	提供劳务	57.65	57.52
滨湖恒兴	提供劳务	169.81	--
北京怡和	提供劳务	840.57	--

尚泰信华	提供劳务	565.48	--
首城置业	提供劳务	368.20	--
朗泰房地产	提供劳务	325.61	--
正德丰泽	提供劳务	90.55	--
宝景物业	提供劳务	19.75	--
知泰房地产	提供劳务	69.17	--
厚泰房地产	提供劳务	830.16	--
成都旭泰	提供劳务	635.25	--
成都辰启	提供劳务	490.57	--
无锡润泰	提供劳务	200.82	--
南京锦泰	提供劳务	656.60	--

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
望京物业	房产	595.40	476.19
方庄物业	房产	280.23	86.20
首开野村	房产	6,356.06	6,267.92
亿方物业	房产	127.99	255.99
首开文投	房产	376.47	265.18
厚泰房地产	房产	67.86	--
首开龙湖盈泰	汽车	7.60	--
首开千方科技	场地	14.15	--
和信丰泰	房产	9.52	--
怡城置业	房产	54.58	--
北京怡和	房产	17.32	--

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
-------	--------	----------	----------

岳安实业	商业办公	142.63	102.10
首开集团	商业办公	6,349.00	917.74
首开天鸿	商业办公	1,264.70	261.63
城开材料	商业办公	--	38.65
望京物业	商业办公	--	197.04
惠信端泰	售楼处	--	342.46
惠信端泰	商业	--	2,599.00
燕侨物业	商业办公	74.61	--
世安住房	商业办公	189.85	--

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
城开集团	2,000,000,000.00	2019-6-27	2022-6-27	否
城开集团	850,000,000.00	2018-1-12	2021-1-12	否
城开集团	650,000,000.00	2018-2-7	2021-2-7	否
城开集团	200,000,000.00	2018-2-8	2021-2-8	否
城开集团	3,900,000,000.00	2018-3-20	2025-3-19	否
城开集团	2,000,000,000.00	2018-4-27	2025-3-19	否
城开集团	150,000,000.00	2020-12-30	2025-12-30	否
杭州润泰	10,000,000.00	2019-11-18	2022-6-30	否
中阳政泰	4,000,000,000.00	2017-7-13	2027-7-12	否
中阳政泰	200,000,000.00	2017-9-8	2027-7-12	否
中阳政泰	400,000,000.00	2018-3-29	2027-7-12	否
中庚投资	899,800,000.00	2019-11-27	2021-11-27	否
中庚投资	560,000,000.00	2019-11-25	2021-11-25	否
盈信投资	325,000,000.00	2019-5-31	2022-5-30	否
盈信投资	675,000,000.00	2020-3-27	2023-4-3	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
武汉首茂城	53,141,830.00	2018-3-27	2021-3-1	否
武汉首茂城	1,332,800.00	2018-4-17	2021-3-1	否
武汉首茂城	17,850,000.00	2018-9-30	2021-3-1	否
武汉首茂城	29,750,000.00	2018-10-12	2021-3-1	否
武汉首茂城	309,400.00	2018-10-30	2021-3-1	否
武汉首茂城	2,820,300.00	2018-11-23	2021-3-1	否
武汉首茂城	12,709,200.00	2018-12-21	2021-3-1	否
武汉首茂城	61,200,000.00	2019-9-26	2022-9-8	否
武汉首茂城	101,150,000.00	2019-10-25	2022-10-25	否
武汉首茂城	168,583,322.00	2019-10-31	2022-10-25	否

武汉首茂城	118,008,356.00	2019-11-8	2022-10-25	否
武汉首茂城	16,858,322.00	2020-3-3	2022-10-25	否
首开亿信	1,500,000,000.00	2017-4-13	2022-4-12	否
首开亿信	100,000,000.00	2017-8-29	2022-8-29	否
首开亿信	170,000,000.00	2017-9-19	2022-9-19	否
首开亿信	500,000,000.00	2016-6-27	2021-6-27	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	80,000,000.00	2017-8-7	2022-8-7	否
太原龙泰	465,000,000.00	2020-1-17	2023-1-6	否
厦门同理	1,699,800,000.00	2019-11-15	2021-11-15	否
贵阳龙泰	337,950,000.00	2020-9-8	2021-6-12	否
福州融城	103,000,000.00	2020-4-3	2022-4-3	否
福州融城	58,000,000.00	2020-4-10	2022-4-3	否
福州融城	136,000,000.00	2020-4-30	2022-4-3	否
福州融城	433,800,000.00	2020-5-28	2022-4-3	否
温州首开中庚	260,000,000.00	2020-12-28	2023-3-8	否
温州首开中庚	500,000,000.00	2020-12-25	2023-3-8	否
温州首开中庚	300,000,000.00	2020-11-4	2023-3-8	否
温州首开中庚	200,000,000.00	2020-10-13	2023-3-8	否
温州首开中庚	200,000,000.00	2020-10-12	2023-3-8	否
温州首开中庚	300,000,000.00	2020-10-1	2023-3-8	否
首开中晟	1,500,000,000.00	2019-11-29	2026-11-28	否
首开中晟	1,150,000,000.00	2020-7-24	2027-7-24	否
首开中晟	1,150,000,000.00	2020-7-30	2027-7-24	否
福州祯泰	77,616,000.00	2019-12-25	2022-12-25	否
福州祯泰	63,504,000.00	2019-12-26	2022-12-25	否
福州祯泰	15,540,000.00	2020-1-3	2022-12-25	否
福州祯泰	91,140,000.00	2020-1-3	2022-12-25	否
东银燕华	2,000,000,000.00	2020-2-24	2025-2-23	否
福州福泰	500,000,000.00	2020-8-20	2022-8-20	否
福州瑞泰	187,000,000.00	2020-5-21	2021-10-30	否
福州瑞泰	699,500,000.00	2020-5-15	2021-10-30	否
福州瑞泰	400,000,000.00	2019-10-30	2021-2-28	否
福州瑞泰	113,000,000.00	2019-10-30	2021-5-30	否
福州瑞泰	300,000,000.00	2019-10-30	2021-5-30	否
珠海润梁	110,000,000.00	2018-6-8	2021-6-7	否
珠海润梁	150,000,000.00	2020-8-4	2023-8-3	否
沈阳盛泰	320,000,000.00	2019-10-14	2022-10-13	否
沈阳京泰	100,000,000.00	2020-9-30	2023-9-21	否
无锡泰茂	315,000,000.00	2019-11-29	2022-11-14	否
寸草养老	10,000,000.00	2020-3-18	2021-3-19	否
寸草养老	5,000,000.00	2020-4-24	2021-6-3	否
寸草养老	10,000,000.00	2020-4-19	2021-4-28	否
寸草养老	7,976,794.59	2020-1-15	2021-1-15	否
寸草养老	522,230.50	2020-2-12	2021-2-12	否
寸草养老	789,773.66	2020-3-12	2021-3-12	否
寸草养老	674,879.93	2020-4-13	2021-4-13	否
北京俊泰	704,180,223.31	2017-9-17	2023-9-6	否

福州中泓盛	122,400,000.00	2020-1-22	2023-1-20	否
武汉明泰	166,500,000.00	2019-11-19	2022-9-24	否
福州鸿腾	51,150,000.00	2019-4-12	2024-2-27	否
天津海景	58,000,000.00	2020-8-28	2023-8-27	否
天津海景	581,000,000.00	2020-10-30	2023-10-29	否
天津海景	500,000,000.00	2018-12-19	2021-12-18	否
和信金泰	488,500,000.00	2018-5-17	2022-5-16	否
和信金泰	1,135,000,000.00	2018-5-17	2043-5-16	否
城志置业	191,590,000.00	2018-5-31	2021-5-31	否
祐泰通达	1,800,000,000.00	2020-1-19	2023-1-18	否
无锡润泰	345,345,000.00	2018-6-20	2021-6-11	否
北京怡和	356,584,800.00	2020-9-30	2021-9-22	否
苏州首龙	24,500,000.00	2020-11-20	2023-11-20	否
常熟耀泰	528,000,000.00	2020-12-23	2023-12-22	否
金开连泰	355,500,000.00	2020-12-1	2021-11-1	否
宁波龙禧	200,555.31	2019-10-22	2021-1-10	否
首开龙湖盈泰	60,676,532.58	2019-7-17	2022-7-16	否

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
城开集团	624,500,000.00	2019-6-25	2024-6-24	否
城开集团	314,748,000.00	2019-7-29	2024-6-24	否
城开集团	1,164,691.00	2019-10-29	2024-6-24	否
城开集团	3,414,028.00	2019-12-3	2024-6-24	否
城开集团	7,997,994.00	2019-12-25	2024-6-24	否
城开集团	151,214,511.00	2020-1-20	2024-6-24	否
城开集团	8,785,489.00	2020-1-21	2024-6-24	否
城开集团	48,367,999.00	2020-2-19	2024-6-24	否
城开集团	1,500,000,000.00	2017-1-20	2022-1-19	否
首开集团	700,000,000.00	2018-12-14	2023-12-14	否
首开集团	500,000,000.00	2018-12-19	2023-12-19	否
首开集团	1,250,000,000.00	2019-4-29	2024-4-29	否
首开集团	95,000,000.00	2019-9-12	2022-9-12	否
首开集团	525,000,000.00	2018-6-25	2021-6-24	否
首开集团	1,646,000,000.00	2019-4-26	2022-5-7	否
首开集团	699,600,000.00	2018-12-18	2021-12-18	否
首开集团	400,000,000.00	2019-3-21	2024-3-21	否
首开集团	100,000,000.00	2019-3-27	2024-3-27	否
首开集团	5,000,000,000.00	2017-5-25	2022-4-25	否
首开集团	3,000,000,000.00	2018-12-21	2021-7-31	否
首开集团	662,500,000.00	2017-11-29	2022-4-27	否
首开集团	1,000,000,000.00	2018-6-28	2027-12-31	否
首开集团	192,000,000.00	2020-9-30	2027-12-31	否
首开集团	400,000,000.00	2017-12-31	2027-12-31	否
首开集团	257,071,891.00	2019-4-24	2027-12-31	否
首开集团	212,000,000.00	2019-9-25	2027-12-31	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金额（含税）15,750,000.00 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
拆入	
无锡润泰	82,500,000.00
天津海景	656,811,726.03
首开万科和泰	58,507,308.54
朗泰房地产	150,123,507.47
住总首开	405,000,000.00
友泰房地产	120,000,000.00
首开龙湖盈泰	43,000,000.00
苏州首龙	10,603,201.22
苏州安茂	445,218,480.00
广州君庭	650,000,000.00
金良兴业	20,000,000.00
和信金泰	325,000,000.00
城志置业	181,300,000.00
腾泰亿远	32,500,000.00
祐泰通达	750,000,000.00
滨湖恒兴	23,000,000.00
厚泰房地产	109,756,495.63
芜湖高和	4,826,500.00
碧和信泰	2,310,000.00
苏州屿秀	11,550,000.00
昌信硕泰	297,614,572.00
杭州开茂	137,296,575.00
福州鸿腾	153,450,000.00
远和置业	115,000,000.00
苏州隆泰	2,746,905,041.63
北京怡和	2,279,105,270.75
宁波金郡	563,850,000.00
和信丰泰	732,537,396.09
中开盈泰	364,000,000.00
润和信通	142,500,000.00
祥晟辉年	260,250,000.00
龙万华开	503,677,200.00
万龙华开	50,000,000.00
正德丰泽	6,689,160.28
金谷创信	59,070,000.00
开创金润	226,100,000.00
成都辰启	1,120,000,000.00
成都辰华	615,000,000.00
怡城置业	1,660,440,000.00

大广汽车城	40,800,000.00
厦门焯泰	300,736.61
厦门莹泰	12,051,152.87
厦门跃泰	134,936,171.24
厦门琯泰	186,171.24
福州中泓盛	230,000,000.00
首城置业	194,531,111.11
国奥投资	102,525,000.00
武汉明泰	138,053,749.69
常熟虞茂	270,000,000.00
苏州沪泰	2,341,464,000.00
金开连泰	670,500,000.00
南京锦泰	819,944,000.00
首开集团	1,800,000,000.00
宝晟住房	17,032,999.00
房地置业	500,000,000.00
房地集团	500,000,000.00

关联方	拆借金额
拆出	
无锡润泰	132,000,000.00
天津海景	650,000,000.00
首开万科和泰	85,507,308.54
住总首开	200,000,000.00
知泰房地产	174,900,000.00
友泰房地产	181,000,000.00
首开万科置业	150,000,000.00
首开龙湖盈泰	208,000,000.00
苏州首龙	29,400,000.00
成都龙湖锦祥	31,850,000.00
深圳熙梁	4,000,000.00
厚泰房地产	13,000,000.00
碧和信泰	27,314,100.00
昌信硕泰	150,445,829.00
苏州隆泰	383,710,000.00
和信丰泰	51,319,000.00
中开盈泰	50,941,081.80
福州中泰	886,104,000.00
润和信通	14,670,000.00
常熟耀泰	355,448,089.37
祥晟辉年	26,080,352.91
城安辉泰	19,495,650.76
金谷创信	19,800,000.00
开创金润	13,420,000.00
成都辰华	60,000,000.00
怡城置业	90,000,000.00
厦门焯泰	9,800,000.00
厦门莹泰	538,050,000.00

福州中泓盛	20,000,000.00
首城置业	18,124,600.00
常熟虞茂	3,868,953,734.70
苏州沪泰	2,341,464,000.00
北京旭泰	105,647,825.30
成都旭泰	688,500,000.00
南京锦泰	683,944,000.00
合安房地产	10,000,000.00
首开集团	669,081,891.40
首开天鸿	2,278,644.00
望京物业	1,267,284.66
亿方物业	212,587.77
房地置业	500,000,000.00
房地集团	500,000,000.00
天鸿宝地物业	1,697,396.94

(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	1,615.00	1,430.84

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

- ①截至期末首开丝路累计为本公司及子公司首开中晟提供委托贷款 866,250 万元。
②截至期末本公司累计为潭柘兴业提供委托贷款 2,790 万元。

向联营合营企业收取利息情况

关联方	2020 年收取资金占用费(元)
无锡润泰	38,991,524.48
天津海景	23,825,059.36
首开万科和泰	24,447,555.04
友泰房地产	8,735,258.42
潭柘兴业	53,753,200.00
祐泰通达	37,092,812.50
滨湖恒兴	71,321,171.54
房地钧洋	17,257,630.74
昌信硕泰	5,562,869.37
杭州开茂	3,309,401.81
远和置业	33,127,602.07
北京怡和	41,705,270.75
和信丰泰	58,920,839.88
中开盈泰	16,099,965.38

福州中泰	22,068,675.69
润和信通	24,196,856.26
常熟耀泰	10,194,876.90
祥晟辉年	2,269,647.09
城安辉泰	8,380,820.79
龙万华开	14,177,388.49
万龙华开	28,661,798.27
正德丰泽	6,689,160.28
金谷创信	28,060,071.97
北京骏泰	13,844,727.12
开创金润	26,503,625.39
怡城置业	78,206,894.52
国奥投资	3,780,000.00
武汉明泰	19,798,094.56
首城置业	20,001,495.99
首开美驰	34,770,000.00
南京锦泰	15,161,733.33
常熟虞茂	129,960,448.67

向关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额（元）
首开集团	8,135,561.43
房地集团	297,945.21
房地置业	297,945.21
首开丝路	549,991,250.00
苏州安茂	10,512,439.79

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
应收账款	望京物业	10,000,000.00	--	5,000,000.00	--
应收账款	方庄物业	453,420.00	--	617,269.00	--
应收账款	首开文投	1,234,144.00	--	--	--
应收账款	昌信硕泰	115,545,131.38	--	--	--
预付账款	修一装饰	19,370,985.16	--	--	--
预付账款	鸿城实业	4,917,386.80	--	--	--
其他应收款	上海众承	1,239,274,304.71	--	--	--
其他应收款	无锡润泰	693,788,396.55	--	603,540,316.08	--
其他应收款	天津海景	385,463,265.31	--	368,449,931.98	--
其他应收款	首开万科和泰	607,578,518.57	--	556,130,963.53	--
其他应收款	尚泰信华	5,994,076.55	--	--	--
其他应收款	知泰房地产	70,288.00	--	70,288.00	--
其他应收款	友泰房地产	516,458,738.91	--	320,264,665.49	--
其他应收款	首开龙湖盈泰	1,426,150,000.00	--	1,261,150,000.00	--

其他应收款	苏州首龙	277,200,190.44	--	258,116,766.22	--
其他应收款	广州君庭	15,024,400.00	--	665,024,400.00	--
其他应收款	金良兴业	312,988,430.54	--	332,988,430.54	--
其他应收款	潭柘兴业	839,851,729.40	--	786,098,529.40	--
其他应收款	深圳熙梁	158,128,112.30	--	154,128,112.30	--
其他应收款	城志置业	662,205,844.44	--	843,505,844.44	--
其他应收款	腾泰亿远	126,000,000.00	--	158,500,000.00	--
其他应收款	祐泰通达	853,984,164.05	--	1,566,810,046.27	--
其他应收款	滨湖恒兴	1,399,849,583.25	--	1,353,328,411.71	--
其他应收款	厚泰房地产	47,280,000.00	--	96,756,495.63	--
其他应收款	碧和信泰	493,146,282.17	--	468,142,182.17	--
其他应收款	房地钧洋	378,408,021.62	--	361,150,390.88	--
其他应收款	昌信硕泰	136,608,698.37	--	--	--
其他应收款	杭州开茂	35,390,019.84	--	169,377,193.03	--
其他应收款	福州鸿腾	332,593,800.00	--	486,043,800.00	--
其他应收款	远和置业	493,314,656.59	--	575,187,054.52	--
其他应收款	苏州隆泰	1,547,718.33	--	1,194,166,648.44	--
其他应收款	和信丰泰	681,945,380.71	--	261,617,777.78	--
其他应收款	中开盈泰	623,041,047.18	--	--	--
其他应收款	福州中泰	908,172,675.69	--	--	--
其他应收款	润和信通	385,366,856.26	--	--	--
其他应收款	常熟耀泰	365,642,966.27	--	--	--
其他应收款	城安辉泰	614,619,119.55	--	--	--
其他应收款	龙万华开	82,104,283.80	--	571,604,095.31	--
其他应收款	万龙华开	510,834,451.34	--	532,172,653.07	--
其他应收款	北京辉广	61,236,000.00	--	61,236,000.00	--
其他应收款	正德丰泽	106,550,640.06	--	106,550,640.06	--
其他应收款	金谷创信	184,480,071.97	--	195,690,000.00	--
其他应收款	北京骏泰	352,314,434.79	--	338,469,707.67	--
其他应收款	开创金润	1,173,630,381.38	--	1,359,806,755.99	--
其他应收款	怡城置业	871,766,894.52	--	--	--
其他应收款	厦门煊泰	934,276,990.54	--	924,534,818.87	--
其他应收款	厦门莹泰	1,458,958,554.33	--	932,769,252.77	--
其他应收款	厦门跃泰	356,067,704.33	--	490,813,421.14	--
其他应收款	珠海润乾	23,590,584.97	--	23,590,584.97	--
其他应收款	福州中泓盛	482,272,000.00	--	692,272,000.00	--
其他应收款	首城置业	350,117,312.66	--	189,357,777.78	--
其他应收款	万城永辉	529,661.00	--	529,661.00	--
其他应收款	北京俊泰	236,119,000.00	--	236,119,000.00	--
其他应收款	首开美驰	811,775,860.63	--	777,005,860.63	--
其他应收款	武汉明泰	230,964,488.46	--	348,990,572.25	--
其他应收款	常熟虞茂	3,728,914,183.37	--	--	--
其他应收款	金旭开泰	231,200,000.00	--	--	--
其他应收款	住总首开	--	--	17,650,333.00	--
其他应收款	千方置业	--	--	522,036,793.88	--
其他应收款	首开万科置业	--	--	2,385,403.00	--
其他应收款	北京怡和	--	--	1,366,200,000.00	--
其他应收款	成都辰启	--	--	697,365,162.10	--
其他应收款	成都辰华	--	--	519,429,939.43	--

其他应收款	国奥投资	--	--	98,745,000.00	--
其他应收款	宝信实业	160,000,000.00	--	160,000,000.00	--
其他应收款	宝晟住房	--	--	17,032,999.00	--
应收股利	国奥投资	430,098,428.79	99,294,366.96	430,098,428.79	99,294,366.96
应收股利	首城置业	--	--	335,289,150.00	--
应收股利	万城永辉	165,000,000.00	--	165,000,000.00	--
应收股利	首开文投	2,472,663.07	--	2,472,663.07	--

(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	望京物业	141,178.11	--
应付账款	博维信	2,829,433.00	2,829,433.00
应付账款	世安股份	2,550,000.00	2,550,000.00
应付账款	亿方物业	1,031,606.20	1,031,606.20
应付账款	三瑞门窗	256,311.78	256,311.78
应付账款	宏基建筑	150,000.00	150,000.00
应付账款	房地集团	1,400,000.00	--
其他应付款	北京旭泰	411,289,264.83	--
其他应付款	天鸿嘉诚	14,916,854.43	--
其他应付款	金开连泰	646,039,461.59	--
其他应付款	保利首开兴泰	322,584.28	322,584.28
其他应付款	首开万科和泰	485,199.97	485,199.97
其他应付款	朗泰房地产	770,000,000.00	620,000,000.00
其他应付款	住总首开	455,728,513.94	250,728,513.94
其他应付款	尚泰信华	675,000,000.00	675,000,000.00
其他应付款	知泰房地产	29,754,405.17	260,167,733.45
其他应付款	首开万科置业	782,331,869.45	932,331,869.45
其他应付款	苏州安茂	--	283,844,494.79
其他应付款	成都龙湖锦祥	55,907,888.32	210,257,888.32
其他应付款	广州君庭	5,100,000.00	--
其他应付款	和信金泰	735,229,458.35	401,775,242.35
其他应付款	芜湖高和	4,826,500.00	--
其他应付款	苏州屿秀	11,550,000.00	--
其他应付款	厦门兆淳	35,475,000.00	35,475,000.00
其他应付款	苏州隆泰	1,126,859,366.30	--
其他应付款	北京怡和	871,200,000.00	--
其他应付款	宁波金郡	614,361,477.76	50,511,477.76
其他应付款	祥晟辉年	7,500,000.00	--
其他应付款	成都辰启	422,634,837.90	--
其他应付款	成都辰华	36,235,255.07	--
其他应付款	大广汽车城	213,070,000.00	172,270,000.00
其他应付款	厦门瑯泰	840,788,345.67	1,927,367,628.86
其他应付款	珠海卓轩	150,065,000.00	100,065,000.00
其他应付款	万城永辉	319,925,327.78	319,925,327.78
其他应付款	方庄物业	352,404.70	1,192,888.64

其他应付款	首开集团	1,927,827,959.54	735,166,449.60
其他应付款	首开天鸿	10,343,229.75	--
其他应付款	望京物业	567,447.62	545,847.64
其他应付款	世安住房	12,552,703.39	8,873,073.39
其他应付款	宝晟住房	1,573,546.48	1,573,546.48
其他应付款	燕侨物业	746,105.50	--
其他应付款	昌信硕泰	--	19,400,000.00
其他应付款	杭州开茂	--	157,147.00
其他应付款	首城置业	--	18,124,600.00
其他应付款	城开材料	--	386,480.58
长期应付款	苏州安茂	735,356,934.58	--

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

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

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

(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

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 2020 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

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	1,031,826,096.80
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**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). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	115,729,752.38
1 至 2 年	3,968,090.00
2 至 3 年	--
3 年以上	2,186,031.00
减：坏账准备	-1,274,398.80
合计	120,609,474.58

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按单项计提坏账准备	2,154,257.00	1.77	--	--	2,154,257.00	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	119,729,616.38	98.23	1,274,398.80	1.06	118,455,217.58	33,017,542.00	100	1,256,266.00	3.8	31,761,276.00
其中：										
关联方组合	115,545,131.38	94.80	--	--	115,545,131.38	--	--	--	--	--
信用风险组合	4,184,485.00	3.43	1,274,398.80	30.46	2,910,086.20	33,017,542.00	100	1,256,266.00	3.8	31,761,276.00
合计	121,883,873.38	100	1,274,398.80	1.05	120,609,474.58	33,017,542.00	100	1,256,266.00	3.8	31,761,276.00

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：信用风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	184,621.00	--	--
1 至 2 年	1,813,833.00	181,383.30	10.00
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	2,186,031.00	1,093,015.50	50.00
合计	4,184,485.00	1,274,398.80	30.46

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
		计提	
坏账准备金额	1,256,266.00	18,132.80	1,274,398.80
合计	1,256,266.00	18,132.80	1,274,398.80

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 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

(5). 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	期末余额	坏账准备
昌信硕泰	115,545,131.38	-
北京市通州区住房保障事务中心	3,426,081.00	987,507.30
北京保障住房中心	2,154,257.00	-
个人	499,910.00	249,955.00
北京市均豪物业管理股份有限公司	180,000.00	-
合计	121,805,379.38	1,237,462.30

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07
其他应收款	62,501,595,771.98	68,973,715,247.99
合计	62,504,068,435.05	68,976,187,911.06

其他说明：

适用 不适用

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

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 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
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
合计	2,472,663.07	2,472,663.07

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内小计	50,404,746,446.04
1至2年	2,695,555,485.47
2至3年	3,547,916,427.87
3年以上	5,865,107,384.65
减：坏账准备	-11,729,972.05
合计	62,501,595,771.98

(2). 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	61,922,224,112.83	68,422,367,406.46
押金保证金备用金	550,044,578.00	500,416,706.96
应收业务款	34,438,948.45	44,169,192.58
代收代付	6,152,259.39	12,991,939.56
其他	465,845.36	465,845.36
合计	62,513,325,744.03	68,980,411,090.92

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	6,695,842.93	-	-	6,695,842.93
2020年1月1日余额在本期	6,695,842.93	-	-	6,695,842.93
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	5,034,129.12	-	-	5,034,129.12
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020年12月31日余额	11,729,972.05	-	-	11,729,972.05

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 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
首开亿信	往来款	5,895,874,882.94	3年以内	9.43	--
厦门翔泰	往来款	3,997,727,815.34	3年以内	6.40	--
贵阳龙泰	往来款	2,827,746,846.12	3年以内	4.52	--
苏州平泰	往来款	2,569,894,543.62	1年以内	4.11	--
成都恒泰	往来款	2,528,999,247.38	1年以内	4.05	--
合计	/	17,820,243,335.40	/	28.51	--

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 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	38,911,764,452.63	--	38,911,764,452.63	32,800,479,432.54	-	32,800,479,432.54
对联营、合营企业投资	20,258,086,067.50	--	20,258,086,067.50	18,016,756,803.29	--	18,016,756,803.29
合计	59,169,850,520.13	--	59,169,850,520.13	50,817,236,235.83	-	50,817,236,235.83

(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
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	--	--
苏州永泰	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
扬州衡泰	703,965,800.00	--	503,965,800.00	200,000,000.00	--	--
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	222,500,000.00	--	--	222,500,000.00	--	--
北京荣泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
绵阳兴泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
福州中鼎	36,096,622.97	--	--	36,096,622.97	--	--
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	--	--
海门锦源	916,656,066.21	--	--	916,656,066.21	--	--
苏州融泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
沈阳京泰	50,000,000.00	250,000,000.00	--	300,000,000.00	--	--
苏州龙泰	70,000,000.00	--	--	70,000,000.00	--	--
苏州依湖	26,682,307.00	--	--	26,682,307.00	--	--
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	--	--
首开保利仁泰	255,000,000.00	268,650,340.00	--	523,650,340.00	--	--
北京首开万科	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	--	--
海南长流	718,000,000.00	--	--	718,000,000.00	--	--
浙江美都	102,052,951.65	--	--	102,052,951.65	--	--
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	--	--
盈信投资	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
万信房地产	68,000,000.00	--	--	68,000,000.00	--	--
屹泰房地产	43,175,016.65	--	--	43,175,016.65	--	--
福州福泰	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
福州融城	102,000,000.00	--	--	102,000,000.00	--	--
和信国际	48,940,752.00	--	--	48,940,752.00	--	--
北京旭泰	27,000,000.00	--	27,000,000.00	--	--	--
北京致泰	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
力博国际	6,999,887.19	--	--	6,999,887.19	--	--
首开住总安泰	288,773,439.36	--	--	288,773,439.36	--	--
苏州润泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
首开住总房地产	405,204,472.28	--	--	405,204,472.28	--	--
天津全泰	--	--	--	--	--	--
北京达泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
成都恒泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
广州至泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
和信兴泰	1,747,500,000.00	300,000,000.00	--	2,047,500,000.00	--	--
南京达泰	160,000,000.00	--	--	160,000,000.00	--	--
北京祐泰	--	--	--	--	--	--
北京维泰	--	--	--	--	--	--
北京平泰	--	--	--	--	--	--

上海连泰	--	--	--	--	--	--
德远置业	102,400,690.00	--	--	102,400,690.00	--	--
广州振梁	850,000,000.00	--	--	850,000,000.00	--	--
创世瑞新	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
厦门首泰合伙	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
发展大厦	293,255,792.89	--	--	293,255,792.89	--	--
博睿宏业	510,000,000.00	--	--	510,000,000.00	--	--
新奥置业	25,000,000.00	--	--	25,000,000.00	--	--
苏州茂泰	945,611,465.96	--	--	945,611,465.96	--	--
首开中晟	5,132,897,971.91	--	--	5,132,897,971.91	--	--
首开美丽乡村	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	--	--
杭州兴茂	1,075,000,000.00	--	--	1,075,000,000.00	--	--
无锡泰茂	926,532,747.17	--	--	926,532,747.17	--	--
太原首润	--	500,000,000.00	--	500,000,000.00	--	--
融尚恒泰	--	--	--	--	--	--
金开连泰	--	--	--	--	--	--
金开祯泰	550,000,000.00	--	--	550,000,000.00	--	--
金开辉泰	5,100,000.00	688,500,000.00	--	693,600,000.00	--	--
成都晟泰	750,000,000.00	--	--	750,000,000.00	--	--
首开网谷商业	32,500,000.00	--	--	32,500,000.00	--	--
温州首开中庚	588,000,000.00	24,000,000.00	--	612,000,000.00	--	--
苏州首开佳泰	1,350,000,000.00	--	--	1,350,000,000.00	--	--
福州绿榕投资	224,000,000.00	--	--	224,000,000.00	--	--
保定首开润怡	125,000,000.00	210,000,000.00	--	335,000,000.00	--	--
北京融泰	230,000,000.00	--	--	230,000,000.00	--	--
盈富瑞泰	5,000,000.00	895,000,000.00	--	900,000,000.00	--	--
惠信端泰	12,762,403.00	--	--	12,762,403.00	--	--
龙和信泰	--	1,000,000,000.00	--	1,000,000,000.00	--	--
金开旭泰	--	340,000,000.00	--	340,000,000.00	--	--
苏州平泰	--	20,000,000.00	--	20,000,000.00	--	--
北京毓秀	--	700,000,000.00	--	700,000,000.00	--	--
南京隆泰	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
广州穗江	--	800,000,000.00	--	800,000,000.00	--	--
南京荣泰	--	306,000,000.00	--	306,000,000.00	--	--
南京锦泰	--	330,100,480.09	--	330,100,480.09	--	--
合计	32,800,479,432.54	6,642,250,820.09	530,965,800.00	38,911,764,452.63	--	--

(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											
住总首开	534,622,217.83	--	--	49,636,597.11	--	--	--	--	--	584,258,814.94	--
首开野村	40,001,723.80	--	--	9,920,843.16	--	--	9,068,693.26	--	--	40,853,873.70	--
润和信通	--	150,000,000.00	--	-14,415,247.72	--	--	--	--	--	135,584,752.28	--
小计	574,623,941.63	150,000,000.00	--	45,142,192.55	--	--	9,068,693.26	--	--	760,697,440.92	--
二、联营企业											
南京锦泰	152,528,959.75	187,000,000.00	--	-9,428,479.66	--	--	--	--	-330,100,480.09	--	--
天津海景	402,979,453.39	--	--	-286,899,649.33	--	--	--	--	--	116,079,804.06	--
首开万科和泰	239,810,580.21	--	--	-37,643,943.71	--	--	--	--	--	202,166,636.50	--
朗泰房地产	737,967,869.37	--	--	84,186,894.45	--	--	--	--	--	822,154,763.82	--
尚泰信华	767,310,683.06	--	--	16,475,939.54	--	--	--	--	--	783,786,622.60	--
知泰房地产	959,971,923.01	--	--	44,781,396.69	--	--	--	--	--	1,004,753,319.70	--
友泰房地产	6,716,714.79	--	--	-6,716,714.79	--	--	--	--	--	--	--
千方置业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开万科置业	275,831,549.50	--	--	116,970,778.36	--	--	--	--	--	392,802,327.86	--
寸草养老	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开文投	11,736,815.83	--	--	1,113,342.00	--	--	--	--	--	12,850,157.83	--
首开龙湖盈泰	995,535,354.28	--	--	-4,544,401.09	--	--	--	--	--	990,990,953.19	--
苏州首龙	458,516,903.80	--	--	11,080,749.41	--	--	--	--	--	469,597,653.21	--
苏州安茂	1,122,791,259.29	--	--	79,717,315.39	--	--	36,750,000.00	--	--	1,165,758,574.68	--
成都龙湖锦祥	129,839,496.56	--	--	-4,322,392.00	--	--	122,500,000.00	--	--	3,017,104.56	--
广州君庭	1,085,288,789.58	--	--	110,761,535.46	--	--	--	--	--	1,196,050,325.04	--
金良兴业	147,844,033.93	--	--	18,839,035.22	--	--	--	--	--	166,683,069.15	--
潭拓兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
和信金泰	1,458,909,048.48	250,000,000.00	--	6,759,895.35	--	--	--	--	--	1,715,668,943.83	--

深圳熙梁	85,832,965.80	--	--	879,832.72	--	--	--	--	--	86,712,798.52	--
城志置业	435,983,667.81	--	--	-3,276,435.03	--	--	--	--	--	432,707,232.78	--
首开丝路	866,394,458.15	--	--	50,678,982.85	--	--	50,540,562.50	--	--	866,532,878.50	--
腾泰亿远	201,712,389.04	--	--	-4,535,177.21	--	--	--	--	--	197,177,211.83	--
祐泰通达	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开万科物业	1,706,556.37	--	--	627,465.61	--	--	--	--	--	2,334,021.98	--
滨湖恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厚泰房地产	68,238,554.38	--	--	-2,984,600.93	--	--	--	--	--	65,253,953.45	--
芜湖高和	4,891,092.06	--	--	--	--	--	--	--	--	4,891,092.06	--
碧和信泰	554,277,885.24	--	--	2,349,944.39	--	--	--	--	--	556,627,829.63	--
北京国家速滑馆	128,156,176.02	--	--	-122,204.03	--	--	--	--	--	128,033,971.99	--
房地钧洋	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏州屿秀	73,852,985.28	--	--	5,809,907.06	--	--	--	--	--	79,662,892.34	--
昌信硕泰	19,581,742.99	--	--	-2,384,736.17	--	--	--	--	--	17,197,006.82	--
杭州开茂	1,003,973,384.90	--	--	-12,021,718.52	--	--	--	--	--	991,951,666.38	--
厦门兆淳	--	--	--	68,957,773.06	--	--	--	--	--	68,957,773.06	--
远和置业	164,396,417.56	--	--	-106,624,895.67	--	--	--	--	--	57,771,521.89	--
苏州隆泰	970,986,314.22	--	--	-18,052,777.00	--	--	--	--	--	952,933,537.22	--
北京怡和	842,421,197.76	--	--	-25,445,849.82	--	--	--	--	--	816,975,347.94	--
龙万华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
宁波金郡	255,400,668.79	--	--	181,114,321.63	--	--	--	--	--	436,514,990.42	--
成都辰启	206,019,786.97	290,000,000.00	--	48,361,591.42	--	--	--	--	--	544,381,378.39	--
成都辰华	7,984,442.41	240,000,000.00	--	-16,067,189.55	--	--	--	--	--	231,917,252.86	--
北京骏泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
廊坊伟图	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
开创金润	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京辉广	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
万龙华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
金谷创信	--	66,000,000.00	--	-9,538,958.96	--	--	--	--	--	56,461,041.04	--
和信丰泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
怡城置业	--	750,000,000.00	--	-29,177,353.54	--	--	--	--	--	720,822,646.46	--
福州中泰	--	828,400,000.00	--	-10,781,126.68	--	--	--	--	--	817,618,873.32	--
常熟耀泰	--	330,000,000.00	--	-3,930,023.90	--	--	--	--	--	326,069,976.10	--
中开盈泰	--	380,000,000.00	--	-4,733,196.09	--	--	--	--	--	375,266,803.91	--
祥晟辉年	--	120,000,000.00	--	-1,085,233.46	--	--	--	--	--	118,914,766.54	--

隽兴房地产	--	490,000.00	--	-490,000.00	--	--	--	--	--	--	--
城安辉泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏州沪泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
金旭开泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京旭泰	1,994,310,349.49	--	750,000,000.00	163,206,240.31	--	--	500,000,000.00	--	--	907,516,589.80	--
金开连泰	602,432,391.59	--	--	-8,609,076.27	--	--	--	--	--	593,823,315.32	--
小计	17,442,132,861.66	3,441,890,000.00	750,000,000.00	403,256,807.51	--	--	709,790,562.50	--	-330,100,480.09	19,497,388,626.58	--
合计	18,016,756,803.29	3,591,890,000.00	750,000,000.00	448,399,000.06	--	--	718,859,255.76	--	-330,100,480.09	20,258,086,067.50	--

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,803,190,333.20	1,525,370,162.64	2,743,338,314.23	1,342,066,781.81
其他业务	140,089,286.87	10,158,405.31	156,468,174.53	6,591,135.20
合计	2,943,279,620.07	1,535,528,567.95	2,899,806,488.76	1,348,657,917.01

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

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	1,365,000,000.00	2,483,229,563.06
权益法核算的长期股权投资收益	366,581,407.15	788,402,529.18
处置长期股权投资产生的投资收益	56,432,492.82	-400,072.45
合计	1,788,013,899.97	3,271,232,019.79

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	51,681,613.34	
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）	40,099,240.99	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	157,707,478.95	
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	--	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	682,363,867.07	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	20,085,681.20	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	--	
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	-255,765,641.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
所得税影响额	30,760,365.43	
少数股东权益影响额	93,883,167.43	
合计	821,995,017.89	

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	11.42	1.1311	1.1311
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.21	0.8125	0.8125

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》、《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：李岩

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 15 日

修订信息

适用 不适用