首开地产

北京首都开发股份有限公司

600376

2012 年年度报告

北京首都开发股份有限公司
BEIJING CAPITAL DEVELOPMENT CO.,LTD.

重要提示

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

五、 本报告中所涉及的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。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节 释义及重大风险提示 4
第二节 公司简介 5
第三节 会计数据和财务指标摘要 7
第四节 董事会报告 9
第五节 重要事项 38
第六节 股份变动及股东情况 46
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 51
第八节 公司治理 63
第九节 内部控制 70
第十节 财务会计报告 71
第十一节 备查文件目录 176

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司、本公司、首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
报告期	指	2012 年度
控股股东、首开集团	指	北京市首都开发控股（集团）有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、市场竞争风险、财务风险和毛利率下降风险等，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险因素及对策”部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年度报告公司基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来主营业务未发生变化，主营业务为房地产开发与经营.

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市以来控股股东未发生变化，为北京首都开发控股（集团）有限公司。截止 2012 年 12 月 31 日，控股股东持有 743,820,676 股，占公司总股本的 49.76%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（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	关黎明
		郭丽娟

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	12,675,546,401.82	9,042,481,279.82	40.18	7,765,492,447.22
归属于上市公司股东的净利润	1,617,055,322.00	1,876,684,051.52	-13.83	1,344,539,666.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,574,303,846.01	1,720,865,412.16	-8.52	1,199,870,319.21
经营活动产生的现金流量净额	2,143,060,042.48	-5,871,096,674.85	136.50	-5,811,195,445.96
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	13,058,882,413.36	12,031,775,814.90	8.54	10,473,040,288.18
总资产	70,864,100,912.44	61,792,429,246.16	14.68	42,741,284,220.94

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益（元／股）	1.0819	1.2556	-13.83	1.1694
稀释每股收益（元／股）	1.0819	1.2556	-13.83	1.1694
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	1.0533	1.1513	-8.51	1.0436
加权平均净资产收益率（%）	12.87	16.69	减少 3.82 个百分点	13.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.53	15.31	减少 2.78 个百分点	12.09

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-895,080.54	776,989.92	95,440,276.18
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	901,767.90	914,000.00	2,565,000

受的政府补助除外			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	24,946,016.04	52,063,474.22	28,612,690.55
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		13,944,420.16	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-206,760.22	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	22,387,696.60		1,016,304.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		144,970.70	13,169,971.92
对外委托贷款取得的损益			11,681,682.54
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00	1,250,000.00	1,250,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,275,437.77	12,994,484.05	-4,040,937.44
多次交易分步实现非同一控制下企业合并之收益		117,084,920.00	
少数股东权益影响额	-307,946.95	-14,892,901.54	-687,007.84
所得税影响额	-11,806,414.83	-28,254,957.93	-4,338,632.36
合计	42,751,475.99	155,818,639.36	144,669,347.65

三、 采用公允价值计量的项目

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
可供出售金融资产	151,314,214.56	156,502,292.41	5,188,077.85	24,509,422.72
合计	151,314,214.56	156,502,292.41	5,188,077.85	24,509,422.72

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，中国经济 GDP 在前三季度逐步回落后，四季度企稳回升，阶段性经济复苏趋势基本确认。2012 年，房地产调控政策保持稳中趋紧，在稳增长背景下，继续通过限购、差别化信贷和税收等政策措施，保护合理自住需求，抑制投资投机等不合理需求。住宅消费属性逐渐回归，刚性需求主导市场，但房地产市场在不同城市分化凸显，行业内各企业的竞争和分化趋势也不断加剧。

报告期内，公司秉承“现金为王、销售为先、效率为本”的经营原则，严格实施“促销售、广合作、慎扩张、控风险”的经营策略，通过加强营销策划、推进产品研发设计、强化开发建设管理、拓展贷款融资渠道等经营举措，全面完成年初确定的各项任务目标，确保公司持续健康发展。主要经营业绩如下：

1）2012 年公司实现营业收入 126.76 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 16.17 亿元，分别比上一年增长 40.2％、减少 13.8%。截至 2012 年末，公司总资产 708.64 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益 130.59 亿元，分别比上一年增长 14.7％、8.5%。

全年结转各类房地产项目面积 104 万平米，同比增长 123%。（参见公司 2012 年主要房地产开发项目结算情况表）

2）报告期内，公司在建项目规模达 795.8 万平米，新开工 213.7 万平米，竣工 119.7 万平米，分别同比增长 16.5%，下降 13%，及增长 22%。随着近几年在京外拓展多个项目进入建设期，公司开复工规模继续扩大，且京外在建和新开工规模已超出京内项目，2012 年京外项目在建面积 450 万平米，新开工 136 万平米，竣工 45 万平米。

3）、公司根据房地产市场逐渐复苏的态势和不同区域及城市的市场特点，合理把握推盘节奏，重点推出适合刚需人群的产品和户型，全年新推盘面积为 132 万平米（不含地下车库），其中京内 71 万平米，京外 61 万平米。通过差异化的营销策略和多种促销手段，充分发掘营销潜力，全年实现销售面积 133 万平米（不含地下车库），签约金额 177 亿元，均比上一年增长 55%左右。销售面积与新推盘面积持平，表明公司推盘节奏和规模与销售工作保持了较好的适应性。京内项目签约额首次超过 100 亿元，达到 115 亿元，而京外项目销售面积首次与京内项目基本持平。

截止报告期末，公司已售未结算面积约 131 万平米，对应签约金额约 169 亿元。

4）、公司秉承"责任地产"理念，继续加大保障房建设力度。报告期内公司继续开发建设大兴康庄限价房、丰台小屯限价房等多个保障房项目，在施面积达 67.6 万平米，完成了大兴康庄限价房项目整体竣工和小屯限价房项目部分竣工，共计 30.3 万平米。全年销售保障房面积 3.9 万平米，签约额 2 亿元。目前，公司在建、拟建保障房规划建筑面积约 104 万平米，其中京内保障房项目或配建保障房面积约 87 万平米。

5）、公司继续有序拓展后续项目。公司坚持立足并巩固北京地区发展根基，积极寻求合作拿地机会，在北京地区先后与保利集团、万科集团合作在大兴和通州分别取得三块开发用地，商品房平均楼面地价约 10000 元/平米，在京外地区，公司在沈阳沈北道义区也取得了后续项目，楼面地价约为 1000 元/平米。具体情况如下表所示。

单位：万平米，亿元

序号	项目位置	权益比例	总用地面积	地上规划面积	可售商品房面积	配建保障房面积	总地价
1	大兴生物医药基地12#15#	49%	11.08	19.52	17.51	0	13.8
2	通州台湖镇 017#	50%	3.90	9.13	5.74	3.2	7.8
3	通州台湖镇 014#	50%	4.98	11.94	3.66	8.04	6.4
4	沈阳沈北道义区3#	100%	16.17	32.22	31.68	0	3.2
合　计			36.13	72.81	58.59	11.24	31.2
按权益计算			26.04	52.32	44.96	5.62	17.06

截止报告期末，扣除全部已竣工面积及 2012 年已转让的海门理想城和烟台滨海广场酒店项目，公司全部在建、拟建项目总规划建筑面积约 1622 万平米，其中在施面积约 672 万平米，未开工面积约 950 万平米。总规划可售面积约 1416 万平米，扣除已售面积 275 万平米，剩余可售面积 1141 万平米（参见：公司 2012 年度主要开发项目生产经营情况表和公司 2013 年度主要开发项目生产计划情况表）。

6)商业地产业务稳步开局。商业地产公司于 2012 年 6 月注册成立并开始正式运营，确定了“持有型物业经营+商业项目开发”的业务模式，首批商业项目收购计划如期执行。

7)公司品牌声誉稳步提升。报告期内获评 2012 沪深房地产上市公司“综合实力 TOP10”第七名、“财富创造能力 TOP10”第六名；荣获“2011 年度金牛上市公司百强”，成为北京地区唯一获此殊荣的地产公司；取得 2012 年度投资者保护指数主板第四名，位列房地产开发经营类第一，成为入选前五名的唯一一家房地产公司。

(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	12,675,546,401.82	9,042,481,279.82	40.18
营业成本	7,399,853,768.28	4,170,954,024.59	77.41
销售费用	509,008,380.59	622,837,619.51	-18.28
管理费用	575,064,047.30	587,084,562.73	-2.05
财务费用	1,129,760,662.74	821,136,620.67	37.58
经营活动产生的现金流量净额	2,143,060,042.48	-5,871,096,674.85	136.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,401,018,330.63	499,725,167.39	-380.36
筹资活动产生的现金流量净额	2,451,824,635.97	5,944,053,691.93	-58.75

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司报告期内营业收入同比增长 40.18%，主要因为公司已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房产销售	土地、开发建设及其他	7,236,528,736.56	97.83	3,963,847,189.79	95.03	82.56
土地开发、转让	拆迁补偿等	8,646,700.33	0.12	56,743,388.67	1.36	-84.76
酒店物业经营等	直接材料、商品进价等	151,871,787.33	2.05	150,363,446.13	3.61	1.00
合计		7,397,047,224.22	100	4,170,954,024.59	100	77.35

4、 费用

公司报告期内财务费用同比增长 37.58%，主要因为公司的融资规模增加，资金成本较 2011 年有所增加。

5、 现金流

公司报告期内经营活动产生的现金流量净额同比增加 136.50%，主要因为房屋销售等经营性现金流入增加；

公司报告期内投资活动产生的现金流量净额同比减少 380.36%，主要因为对外投资增加；

公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额同比减少 58.75%，主要是因为金融机构借款增加的幅度小于归还金融机构借款的幅度。

6、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

公司企业愿景是致力成为"中国最受信赖与尊敬的房地产企业"，总体发展战略是致力协调发展房地产开发和持有型物业两大业务结构，并促进资本运营与产业经营的良好互动，通过全面市场化转型，优化产品结构和品质、加强成本控制、加快开发周转速度，保证公司稳健、可持续发展。

2012 年，公司各类房地产项目开复工指标和销售指标均基本完成或超额完成按"十二五"规划分解的年度经营任务，但由于报告期内保障房项目结算面积增高、项目整体毛利率下降以及投资收益减少等原因，公司净利润指标同比有所下降。公司将加

大战略执行力度，提高项目运作水平和企业管理水平，确保公司战略发展规划的顺利实现。

(2) 其他

公司 2012 年度主要开发项目生产经营情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	权益（%）	项目类别	占地面积	规划建筑面积	总可售面积（不含车库）	当年开复工面积	当年新开工面积	当年竣工面积	累计竣工	当年销售面积	累计销售面积
一、北京地区												
（一）已竣工项目												
1	首开康乃馨城	90	两限房	12.76	29.9	27.75	29.9	0	29.9	29.9	0.67	25.65
2	首开璞缇	96.88	商品房	2.82	14.99	11.33	0	0	0	14.99	2.88	10.96
3	首开北京苏活	96.88	商品房	17.24	14.62	13.42	0	0	0	14.62	5.25	12.26
4	首开铂郡	100	商品房	2.5	14.64	10.04	0	0	0	14.64	3.58	7.29
5	首开国风上观	100	商品房	9.45	24.89	17.48	0	0	0	24.89	1.47	16.98
6	首开智慧社	100	商品房	5.22	14.13	12.49	7.03	0	7.03	14.13	0	10.98
7	回龙观 F01	100	商业	3.09	5.5	4.4	5.5	0	5.5	5.5	0	0
8	回龙观 F03 东-1、东-2	100	商业	3.32	6.56	4.99	6.56	0	6.56	6.56	0	0
	小计 1			56.4	125.23	101.9	48.99	0	48.99	125.23	13.85	84.12
（二）在建项目												
9	首开熙悦山一期	100	商品房	12.6	21.17	16.72	21.17	0	0	0	10.06	11.67
10	首开熙悦山二期	100	商品房	25.6	46.46	39.9	26.42	0	0	0	4.4	4.4
11	首开熙悦睿府	100	商品房	13.6	26.03	22.13	26.03	20.92	0	0	0	0

12	首开璞缇公馆	96.88	商品房	4.24	18.82	11.96	17.03	17.03	0	0	1.21	1.21
13	紫芳园六区二组团	96.88	商业	4.4	5.76	3	2.01	2.01	0	0.07	0	0
14	首开璞缇墅	96.88	商品房	14.09	11.72	7	11.72	0	0	0	1.06	1.06
15	顺义洼子	96.88	保障房	3.8	6.88	5.5	6.88	6.88	0	0	0	0
16	首开常青藤	100	商品房	50.29	59.05	46.38	37.34	0	10	30.8	12.42	30.93
17	首开国风美仓	100	商品房、回迁房	14.73	29.69	24.3	29.69	0	0	0	5.15	5.15
18	于家务 A、C 地块	100	商品房、公租房	22.93	45.12	35.61	18.32	18.32	0	0	0	0
19	首开国风美唐一期	100	商品房	5.52	21.43	14.5	21.43	0	7.97	7.97	1.65	12.07
20	首开国风美唐二期	100	商品房、两限房	20.38	55.16	37.36	55.16	6.45	0	0	8.7	8.7
21	首开同馨家园	100	两限房	11.14	28.72	26.57	23.43	6.44	8.1	13.38	2.23	9.22
	小计 2			203.32	376.01	290.93	296.63	78.05	26.07	52.22	46.88	84.41
（三）拟建项目												
22	知语城后期	100	商品房	1.97	5.99	5.14	0	0	0	0	0	0

23	华侨村二期	51	商品房	2.28	9.09	5.5	0	0	0	0	0	0
24	方庄大绿地（*）	96.88	保障房	44.55	36	36	0	0	0	0	0	0
25	宋庄 C02\C06	100	商品房	13.62	20.44	20.44	0	0	0	0	0	0
26	通州台湖 017（*）	50	商品房、公租房	3.9	9.13	8.94	0	0	0	0	0	0
27	通州台湖 014（*）	50	商品房、公租房	4.98	11.94	11.7	0	0	0	0	0	0
	小计 3			71.3	92.59	87.72	0	0	0	0	0	0
京内重点项目汇总				331.02	593.83	480.55	345.62	78.05	75.06	177.45	60.73	168.53
京内其他零星销售											6.54	
二、京外地区												
（一）已竣工项目												
28	扬州水晶城	100	商品房	7.25	12.93	10.24	0	0	0	12.93	1.15	10.16
29	苏州悦澜湾	100	商品房	12.62	24.44	19.29	11.23	0	11.23	24.44	2.19	18.83
	小计 4			19.87	37.37	29.53	11.23	0	11.23	37.37	3.34	28.99
（二）在建项目												
30	苏州国风华府	100	商品房	9.04	21.05	15.7	17.67	0	0	0	5.31	7.73
31	苏州班芙春天	100	商品房	11.33	34.2	28.05	34.2	0	11.22	11.22	7.28	11.81
32	扬州水印西堤	100	商品房	18.17	39.28	30.68	39.28	0.21	0	0	7.5	8.2

33	扬州邗江 639	60	商品房、酒店	16.1	27.34	27.34	9.75	6.66	0	0	0	0
34	海门理想城	100	商品房、酒店	10.83	33.86	22.3	13.97	0	14.35	14.35	0.48	16.49
35	海门紫郡	100	商品房	63.58	91.97	68	33.34	18.75	0	0	0	0
36	厦门领翔国际	100	商品房	16.53	41.55	33.9	41.55	6.85	0	0	11.17	12.98
37	太原国风上观	85	商品房	54.37	138.08	104.9	62.5	0	0	0	10.59	14.19
38	烟台滨海广场	100	商品房、酒店	1.53	11.89	10.17	4.51	0	0	7.38	0.49	5.45
39	沈阳国风润城	95	商品房	41.74	65.23	55.6	44.31	5	7.87	7.87	1.96	3.59
40	绵阳仙海	100	商品房	122.51	61.74	59.07	9.7	0	0	0	0	0
41	贵阳龙洞堡	90.67	商品房	108.29	173.05	102.32	19.31	8.98	0	0	0.1	0.1
42	福州香槟国际	40	商品房	21.31	89.37	70	57.55	37.9	0	0	17.56	19.95
43	福州香开新城	51	商品房	12.07	44.53	33.79	38.83	38.83	0	0	0	0
44	葫芦岛国风海岸	100	商品房	136.83	179	158	12.45	12.45	0	0	0	0
	小计 5			644.23	1,052.14	819.82	438.92	135.63	33.44	40.82	62.44	100.49
（三）拟建项目												
45	苏州太湖湾里（*）	100	酒店	2.73	0.82	0	0	0	0	0	0	0
46	苏州尹山湖	75	商品房	12.07	25.61	18.1	0	0	0	0	0	0
47	廊坊国风悦都	100	商品房	18.6	42.62	33.48	0	0	0	0	0	0

48	沈阳道义区 1#	100	商品房	17.44	40.68	34.88	0	0	0	0	0	0
49	沈阳道义区 3#	100	商品房	16.14	37.08	31.68	0	0	0	0	0	0
	小计 6			66.98	146.81	118.14	0	0	0	0	0	0
京外重点项目汇总				731.08	1,236.32	967.49	450.15	135.63	44.67	78.19	65.78	129.48
公司总计				1,062.10	1,830.15	1,448.04	795.77	213.68	119.73	255.64	133.05	298.01

注：1，标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。
2，总可售面积一般指地上住宅、商业、办公等建筑面积，不包括车库、自行车库、仓储等地下建筑面积。
3，海门理想城、烟台滨海广场酒店部分于 2012 年中予以转让，其经营数据包含在公司整体中。

公司 2012 年度主要开发项目结算情况表

单位：万平米

序号	项目名称	本年结算面积	累计结算面积
一、北京地区			
1	首开康乃馨城	24.29	24.29
2	首开璞缇	4.26	10.04
3	首开北京苏活	8.93	11.23
4	首开铂郡	3.57	4.25
5	首开国风上观	1.52	16.6
6	首开智慧社	5.06	10.86
7	首开常青藤	4.75	18.56
8	首开国风美唐一期	4.8	4.8
9	首开同馨家园	7.46	7.46
京内项目车库及非重点项目		7.28	-
京内项目合计		71.92	108.09
二、京外地区			
10	扬州水晶城	8.57	8.57
11	苏州悦澜湾	8.86	18.51
12	苏州班芙春天	6.43	6.43
13	沈阳国风润城	2.61	2.61
京外项目车库及非重点项目		5.94	-
京外项目合计		32.41	36.12
公司总计		104.33	144.21

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减（%）
房产销售	12,268,586,659.39	7,236,528,736.56	41.02	43.42	82.56	减少 12.64

						个百分点
土地开发、转让	49,375,800.00	8,646,700.33	82.49	-66.41	-84.76	增加 21.1 个百分点
酒店物业经营等	341,376,844.51	151,871,787.33	55.51	1.51	1.00	增加 0.22 个百分点
合计	12,659,339,303.90	7,397,047,224.22	41.57	40.07	77.35	减少 12.28 个百分点

报告期内，公司已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加，使得主营业务收入和成本都大幅增加。已结算项目构成中，京外项目结算面积大幅增加，其毛利率较京内商品房项目低；京内保障房项目结算面积大幅增加，其毛利率较低，以上两种因素导致公司综合毛利率有所下降。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京地区	10,040,222,443.56	32.34
京外地区	2,619,116,860.34	80.47
合计	12,659,339,303.90	40.07

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）
货币资金	14,607,117,201.57	20.61	11,025,714,550.10	17.84	32.48
应收账款	67,363,204.53	0.09	45,985,069.71	0.07	46.49
预付款项	106,844,466.66	0.15	487,511,163.64	0.79	-78.08
其他应收款	2,186,219,543.77	3.09	972,017,090.74	1.57	124.92
存货	45,271,747,289.01	63.81	43,049,139,988.75	69.67	5.16
长期股权投资	3,350,441,981.05	4.73	2,672,566,106.64	4.33	25.36
其他流动资产	2,010,430,502.20	2.84	746,430,916.12	1.21	169.34
递延所得税资产	1,486,847,332.20	2.10	1,073,119,794.24	1.74	38.55
短期借款	3,610,000,000.00	2.27	266,290,000.00	0.43	1,255.66
长期借款	14,967,040,000.00	21.10	9,859,105,309.00	15.96	51.81

货币资金：售房资金回笼和金融机构借款增加。

应收账款：本期新增应收比如房地产四元桥项目转让款及利息 3,500.00 万元。

预付款项：预付的工程款及土地款转入成本。

其他应收款：新增应收保利首开兴泰关联方借款 46,239.00 万元，应收股权投资款 15,000.00 万元，及新增拍地保证金。

存货：本期房地产开发投资增长大于结转营业成本。
长期股权投资：本期新增对保利首开兴泰公司投资，另外权益法核算合营与联营公司净资产增加。
其他流动资产：预缴税金和短期理财增加。
递延所得税资产：应付未付款项和预收账款预计利润增加。
短期借款：本期新增借款融资。
长期借款：本期新增借款融资。

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

单位：元

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末数
可供出售金融资产	151,314,214.56	17,170,394.35	101,013,340.42		11,982,316.50	156,502,292.41

(四) 核心竞争力分析

公司秉承首开集团三十余年的丰富经验，在全国范围内成功开发了众多住宅项目及一批国家重点项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，公司在项目获取能力、债权融资能力、施工建设管理能力和公司品牌四大方面拥有较强竞争力，为公司未来发展奠定了良好基础。
1、项目获取能力：公司依托国资背景和多年来的良好信誉，在多个关键城市具备良好的项目获取能力，特别是公司在北京地区深耕多年，取得了一些地段位置较佳、具有一定规模、价格比较低廉的优质项目资源。
2、债权融资能力：公司在市场上拥有良好信誉，多年来与国内主要银行建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，具有良好的融资能力。
3、品牌影响力：公司"责任地产"的品牌深入人心，赢得了社会的广泛赞誉 ，具有较高的认知度和美誉度。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

（1）公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	57,132.24
投资额增减变动数	45,714.83
上年同期投资额	11,417.41
投资额增减幅度(%)	400.40

（2）被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	报告期内出资额（万元）	出资方式
保利首开兴泰公司	房地产开发	49	24,500.00	新设

北京科技园建设公司	房地产开发	5.12	800.00	增资配股
葫芦岛首开宏泰公司	房地产开发	100	10,532.94	收购少数股东 30%股权后成为全资子公司
海门锦源公司	房地产开发	100	21,299.30	收购少数股东 26.2%股权后成为全资子公司
合计			57,132.24	

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：万元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	2,347	0.03	9,385.21		873.91	可供出售金融资产	发起设立
600175	美都控股	326	1.48	5,878.03		867.18	可供出售金融资产	发起设立
600386	北巴传媒	65.68	0.14	386.96		-24.08	可供出售金融资产	发起设立
合计		2,738.68	/	15,650.20		1,717.01	/	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
建设银行	保本浮动收益	30,000	2012 年 2 月 17 日	2012 年 5 月 17 日	浮动收益	30,000	377.26	否	否	否
建行银行	非保本浮动收益	30,000	2012 年 2 月 17 日	2012 年 8 月 21 日	浮动收益	30,000	129.54	否	否	否
北京银行	保本保证	30,000	2012 年 2 月	2012 年 8 月	固定收益	30,000	665.75	否	否	否

	收益		17 日	15 日						
建设银行	保本浮动收益	30,000	2012 年 5 月 29 日	2012 年 8 月 30 日	浮动收益	30,000	272.22	否	否	否
建行银行	保本浮动收益	60,000	2012 年 8 月 17 日	2012 年 11 月 19 日	浮动收益	60,000	540.82	否	否	否
北京银行	保本保证收益	60,000	2012 年 8 月 20 日	2012 年 11 月 18 日	固定收益	60,000	562.19	否	否	否
北京银行	保本保证收益	95,000	2012 年 11 月 26 日	2013 年 2 月 24 日	固定收益	95,000	866.71	否	否	否
合计	/	335,000	/	/	/	335,000	3,414.49	/	/	/

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	461,519.90	91,129.13	461,464.88	55.02	尚未使用的金额 55.02 万元，加上存储累计利息扣除手续费净额 9,291.06 万元，已由募集资金专户划入募投项目回龙观账户，根据项目实际开发进度需要，已于期后全部对外支付。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
单店住宅小区二期	否	212,624.00	47,379.00	212,553.50	否	在售	83,833	本年度实现收益 20,758.03 万元，累计实现收益 65,415.83 万元。	是		
回龙观文化居住区 D02、F06	否	124,865.00	43,750.13	124,879.84	否	在售	48,172	本年度实现收益 30,426.77 万元，累计实现收益 51,417.08 万元。	是		
苏州市工业园区 90 号地	否	60,260.00	0	60,260.40	否	在售	16,977	本年度实现收益 7,348.85 万元，累计实现收益 11,871.48 万元。	是		
北京市顺义区李桥镇住宅商业金融项目	否	54,005.00	0	54,005.14	否	在售	27,458	本年度实现收益 19,233.92 万元，累计实现收益 27,426.75 万元。	是		
首开理想城项目二期	否	9,765.90	0	9,766.00	否	股权已转让	8,915	本年度实现结算收益 5,762.17 万元，另实现股权转让收益 12,615.23 万元。	是		
合计	/	461,519.90	91,129.13	461,464.88	/	/	185,355	/	/	/	/

(3)其他

请参见公司 2012 年度募集资金存放与使用情况的专项报告及附表、致同会计师事务所出具的募集资金年度存放与使用鉴证报告。

4、 主要子公司、参股公司分析

1） 主要子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本	2012 年期末总资产	2012 年期末净资产	2012 年净利润
1	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	铂郡、国风美唐、智慧社、国风上观、璞缇、璞缇公馆、璞缇墅、苏活等项目	100	300,000.00	2,681,740.00	629,625.01	195,950.16
2	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	房地产开发	烟台凯旋城项目	90	3,000.00	43,268.43	6,910.37	971.70
3	北京首开商业地产有限公司	物业经营	华侨村底商、望京沃尔玛、铂郡商业街、璞缇商业、常青藤商业、首城国际商业等出租	49	54,674.78	146,518.73	63,993.17	2,280.53
4	北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发	常青藤项目	100	10,000.00	327,572.57	41,660.06	20,758.03
5	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	房地产开发	回龙观 G 区经适房项目	51	3,000.00	20,640.35	4,521.55	848.84
6	北京东银燕华有限公司	房地产开发	华侨村二期项目	51	3,000.00	183,922.44	21,796.37	-10,254.14
7	苏州首开嘉泰置业有限公司	房地产开发	悦澜湾项目	100	22,000.00	38,660.53	30,699.88	7,348.85

8	苏州首开永泰置业有限公司	房地产开发	班芙春天项目	100	10,000.00	135,849.76	12,074.47	4,679.65
9	扬州首开衡泰置业有限公司	房地产开发	水晶城、水印西堤项目	100	70,396.58	178,769.04	76,539.67	9,295.82
10	太原首开龙泰置业有限责任公司	房地产开发	太原国风上观项目	85	30,000.00	267,680.27	26,141.00	-2,104.24
11	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	房地产开发	国风润城项目	95	30,000.00	175,614.16	25,120.95	-819.40
12	厦门首开翔泰置业有限公司	房地产开发	领翔国际项目	100	30,000.00	215,219.35	26,340.76	-1,569.72
13	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	房地产开发	龙洞堡项目	100	20,000.00	178,525.94	17,524.69	-1,197.85
14	北京首开荣泰置业有限公司	房地产开发	熙悦山二期项目	100	20,000.00	253,229.04	17,580.03	-783.08
15	绵阳首开兴泰置业有限公司	房地产开发	仙海项目	100	20,000.00	60,173.10	18,193.68	-1,133.08
16	首开中庚（福州）房地产开发有限公司	房地产开发	香开新城项目	51	30,000.00	269,703.13	26,707.54	-2,784.78
17	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	房地产开发	国风悦都项目	100	10,000.00	57,053.25	6,756.83	-3,142.63
18	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	房地产开发	国风海岸项目	100	60,000.00	98,106.85	58,016.50	-1,477.62

19	海门锦源国际俱乐部有限公司	房地产开发	紫郡项目	100	4,134.34	65,365.82	1,878.78	-790.28
20	苏州首开融泰房地产开发有限公司	房地产开发	尹山湖 G1 地块项目	75	10,000.00	97,464.06	6,674.26	-3,325.74
21	沈阳首开京泰置业有限公司	房地产开发	道义区 1#，3#地块	100	5,000.00	33,291.26	4,830.27	-169.73
22	北京首城置业有限公司	房地产开发	首城国际、北京平谷马坊镇地块、天津武清地块	50	10,000.00	582,236.76	175,844.54	71,710.84
23	天津海景实业有限公司	房地产开发	天津湾项目	50	50,000.00	201,307.60	78,475.47	15,599.96
24	国奥投资发展有限公司	房地产开发	北京、重庆、成都、银川、桂林等地国奥村、北京、桂林等地国惠村的项目开发，国家体育馆出租	46	140,000.00	881,013.13	255,480.23	16,859.80
25	福州中鼎投资有限公司	房地产开发	保利香槟国际项目	40	10,000.00	425,527.47	6,111.16	-2,913.00
26	北京保利首开兴泰置业有限公司	房地产开发	大兴生物医药基地 12#15#地项目开发	49	50,000.00	143,055.46	49,955.46	-44.54
27	沈阳首开国盛投资有限公司	房地产开发	沈阳 NBA 场馆建设	49	61,220.00	66,284.92	61,184.91	-12.34

2）对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况
单位：万元

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本	2012 年期末总资产	2012 年期末净资产	2012 年营业收入	2012 年营业利润	2012 年净利润
1	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	铂郡、国风美唐、智慧社、国风上观、璞缇、璞缇公馆、璞缇墅、苏活等项目开发	100	300,000.00	2,681,740.00	629,625.01	919,806.18	237,027.28	195,950.16
2	北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发	常青藤项目开发	100	10,000.00	327,572.57	41,660.06	103,419.37	27,708.50	20,758.03
3	北京首城置业有限公司	房地产开发	首城国际、平谷马坊镇地块、天津武清地块项目开发	50	10,000.00	582,236.76	175,844.54	286,117.51	90,621.27	71,710.84

说明：首城置业净资产同比增长 68.86%，其主要原因是首城国际项目结算，使得净资产增长较多。
首开天成净利润同比下降 37.52%，其主要原因是结算的土地增值税增加。

3）处置子公司情况
本期不再纳入合并范围的子公司有：

单位：万元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京首开瑞泰房地产开发有限公司		-9.32
海门融辉置业有限公司	8,761.83	3,876.27

说明：首开瑞泰因成立后无具体业务，于报告期内清算注销。海门融辉于报告期内予以转让处置。

5、 非募集资金项目情况

详见公司 2012 年及 2013 年主要开发项目生产经营情况表，2013 年主要开发项目资金需求表。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2012 年末中央经济工作会议指出，2013 年"继续坚持房地产市场调控政策不动摇"，限购、差别化信贷和税收政策将持续，加大保障房和土地供应仍是缓解房价上涨预期的重要手段。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议提出了新的"国五条"调控政策，确定了保持房价基本稳定、严格执行限购政策、增加普通商品房住房及用地供应、加快保障性住房建设、加强市场监管等五项政策措施。3 月 1 日，国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，对新"国五条"进一步细化。

短期来看，房地产调控政策更加严厉，投资性需求进一步被挤压，将给房地产市场短期运行带来一定压力，同时调控政策也将部分二手市场需求转移到新房市场，购房需求可能从以单一的小户型、低总价刚需产品为主转向刚需产品与改善产品多元化发展的情况，这对住房的设计、品质及功能提出了更高的要求。展望未来，随着中国经济稳健发展、城镇化进程稳妥推进、居民收入水平的提高，新增住房需求、改善性住房需求以及商业地产需求依然旺盛，行业发展空间依然很大。历年房地产调控政策并未改变市场整体向上的态势，相关调控政策出台也并不会改变住房需求的根本动力。

(二) 公司发展战略

随着调控政策的更加严厉以及市场竞争的更加白热化，公司将按照"十二五"规划目标和资本市场要求，全面推进各方面工作。公司认为，2013 年公司总体发展思路主要有以下几点：

1、坚持创新变革。在公司管理、产品和服务等方面开展创新变革，促进公司核心竞争力不断提升。

2、坚持与标杆企业开展战略合作。通过广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，抢占市场，分担风险，促进公司跨越发展。

3、坚持稳健经营。确保现金安全，加强项目可研和市场调研，提高基础性管理工作的规范水平，控制各类经营风险、财务风险。

4、坚持加快项目周转。采取更为灵活和有效的销售策略，以快速去化库存作为首要工作目标，进一步加快项目周转速度，提升市场竞争力，为今后可持续发展奠定良性循环的基础。

5、在继续推进全国布局的同时，加大在北京获取土地储备的力度。不放弃每一个优质地块的机会，持续增强公司在北京主战场的竞争力。同时把握新型城镇化发展趋势，在已进入的经济较发达城市深耕拓展，慎重选择新进入城市。

(三) 经营计划

重要提示：

由于公司 2013 年经营计划仅基于目前的宏观经济形势、房地产调控政策、市场供需态势和公司房地产项目开发现状所作出的预测性判断，未来以上各方面因素可能发生较大变化，存在一定的不确定性，根据上海证券交易所要求，公司董事会郑重声明该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

2013 年公司主要发展目标如下：

1）2013 年，公司计划新开工约 167 万平米，开复工面积达到约 838 万平米，竣工约 187 万平米（参见：公司 2013 年度主要开发项目生产计划情况表）。公司计划开复工面积保持稳定增长，增长比率约 5%。公司计划新开工面积同比 2012 年有所下降，主要原因是公司目前开复工规模大，可售资源相对丰富，其主要任务仍然是去库存化。公司计划竣工面积同比 2012 年完成数大幅增长约 56%，主要是因为京外计划竣工面积大幅增长，苏州班芙春天、苏州国风华府、扬州水印西堤、厦门领翔国际等项目将大部分竣工，福州香槟国际、太原国风上观等项目也有一部分竣工。

2）2012 年末，公司已取得预售许可的未售面积约 83 万平米。2013 年拟新取得预售许可面积约 195 万平米，可售资源充足。按计划预计销售面积 164 万平米，销售签约额 184 亿元。预计同比分别增长约 23%、4%。销售面积增长较大的原因是公司京内外可售资源都较丰富，而签约金额增长不大的原因是：一方面可售资源进一步向京外倾斜；另一方面是京内可售资源中保障房占比增长较多。

3）积极把握土地市场机会，适时新增后续项目。截至本报告出具日，公司在苏州市吴江区和北京市朝阳区共取得五个地块，合计占地面积 33.68 万平米，地上规划面积 52.97 万平米，总地价 41.59 亿元，平均楼面地价 7,852 元/平米。具体情况如下表所示：

序号	项目名称	位置	总用地面积	地上规划面积	总地价	楼面地价
1	孙河乡西甸村 F 地块	北京市朝阳区	6.96	4.09	10.6	25,917
2	孙河乡西甸村 G 地块	北京市朝阳区	10.35	6.3	16.6	26,349
3	吴江区 20120117 地块	苏州市吴江区	5.55	14.44	4.88	3,380
4	吴江区 20120118 地块	苏州市吴江区	5.51	14.33	4.84	3,378
5	吴江区 20120119 地块	苏州市吴江区	5.31	13.81	4.67	3,382
总计			33.68	52.97	41.59	7,852

另外公司通过股权收购形式取得大连中山区东港区两个项目，分别是：

a） 以 1.5 亿元收购大连中嘉房地产开发有限公司 60%股权。该公司注册资本 2.5 亿元，目前在大连中山区东港拥有 E15\E16\E17 地块项目，占地 5.1 公顷，地上建筑面积 12.78 万平米，用地性质为住宅及配套。

b） 以 38,955.92 万元收购大连中美居置业有限公司 95%股权。该公司注册资本 19,953.6 万元，目前在大连中山区东港拥有 H10 地块项目，占地 4.39 公顷，地上建筑面积 21.95 万平米，用地性质为公建（办公、酒店、商业）、公寓。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

重点开发项目资金需求表

单位：亿元

序号	项目名称	计划开发成本	2012 年末完成开发成本	2013 年计划开发成本
1	首开康乃馨城	16.69	13.53	1.70
2	首开熙悦山一期	19.17	15.97	2.75
3	首开熙悦睿府	25.24	16.68	4.37
4	首开熙悦山二期	23.86	19.70	4.07
5	首开熙悦山二期	-	-	1.94
6	首开璞缇公馆	16.17	6.38	2.05
7	首开璞缇墅	6.51	5.28	2.05
8	首开北京苏活	12.67	11.82	0.40
9	首开璞缇	18.53	13.62	0.40
10	顺义洼子	1.50	0.83	1.81
11	方庄大绿地	108.50	4.77	22.65
12	紫芳园六区二组团	1.75	0.99	2.31
13	首开常青藤	41.02	30.40	9.02
14	首开国风美仑	20.87	15.30	4.18
15	于家务 A、C 地块	33.70	14.69	2.98
16	首开铂郡	19.70	17.35	1.00
17	首开国风上观等望京尾盘	-	-	0.80
18	首开国风美唐一期	15.12	8.91	3.38
19	首开国风美唐二期	32.59	9.31	7.17
20	首开同馨家园	16.39	11.12	2.51
21	宋庄 C02	10.10	0.03	0.59
22	宋庄 C06	17.58	0.03	0.99
23	通州台湖地块	-	-	7.10
24	首开智慧社	-	-	0.50
25	首开商业地产	-	-	6.00
京内小计		457.66	216.73	92.72
26	廊坊国风悦都	19.99	5.40	1.51
27	苏州悦澜湾	12.53	12.16	0.33
28	苏州班芙春天	19.06	14.83	3.69
29	苏州国风华府	11.86	8.77	2.10
30	苏州尹山湖	16.99	9.36	2.22
31	扬州邗江 639	19.48	5.04	1.80
32	扬州水印西堤	18.73	11.70	4.00
33	扬州水晶城	5.53	5.20	0.60
34	海门紫郡	39.56	7.92	3.69
35	厦门领翔国际	22.63	16.46	4.83
36	绵阳仙海龙湾	30.00	6.00	3.60
37	贵阳龙洞堡	47.50	17.72	3.20
38	福州香槟国际	58.42	37.40	3.52
39	福州香开新城	37.38	24.82	3.20

序号	项目名称	计划开发成本	2012 年末完成开发成本	2013 年计划开发成本
42	太原国风上观	61.21	21.53	6.86
43	沈阳国风润城	16.36	6.83	2.67
44	沈阳国风尚城	4.44	0.96	0.78
45	葫芦岛国风海岸	66.07	9.67	4.37
京外小计		507.74	221.77	52.97
公司重点项目合计		965.40	438.50	145.69

备注：以上 2013 年计划支出的开发成本包含约 37 亿土地成本支出。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家在土地供应、住宅供应结构、税收、信贷、保障房建设等领域不断加大调控力度，对住房供不应求、房价上涨过快的热点城市采取了限制购买、价格控制等行政手段进行干预。

对此，公司将深入研判政策的变化及对房地产行业的影响，合理进行市场布局，不断优化产品结构，坚持灵活多变的营销策略，提高项目周转速度，以减少调控政策加码对公司正常经营的不利影响。

2、市场竞争风险

房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的转型，房地产行业竞争激烈，公司正面临更加严峻的市场竞争环境。由于开发商只能通过"招拍挂"的方式获取新增项目，市场竞争日渐加剧。近几年来一些热点城市的土地供应出现了下降的趋势，更导致了开发商对热点地块土地需求的增加和土地获取成本的上升，从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。公司在北京单一区域市场上占有一定的优势地位，但是在公司整体运营方面与标杆企业存在一定差距。公司应该紧密结合自身经营特色与资源优势，尽最大努力保持公司在北京区域的优势地位，同时强化与其他企业的合作，通过合作，分担资金压力，分散经营风险，学习先进的管理经验。

2012 年，公司在北京、苏州、福州、厦门等一、二线城市的项目由于潜在需求强烈，市场供应不足而销售顺畅。而公司在沈阳、贵阳、绵阳、葫芦岛等三、四线城市的项目由于市场供应充足，潜在需求较弱以及项目自身定位不够准确而减少或推迟销售，库存压力加大，加之项目规模偏大，经营风险较高。为此，公司将对不同区域市场、不同项目采取差异化的开发策略。对于一线城市核心地段项目，通过高端定位、精装修等策略，最大限度发掘溢价空间；对于非一线城市核心地段的一般商品房项目，采取快速周转策略，统筹安排工程进度与销售节奏，加快资金回笼；对于市场容量较小、项目体量较大、区域发展不太成熟的三四线城市项目，首要加强项目运作风险管控，合理安排开发节奏，力争通过合作开发、转让等方式控制风险，减少损失。

3、财务风险

1）公司长短期偿债能力有待提高。公司 2009 至 2012 年末的合并资产负债率分别为

70.69%、74.73%、79.36%和 80.32%。此外流动比率和速动比例均比行业平均值稍低，最近四年的流动比率分别为 2.13、1.89、1.64 和 1.73，速动比率分别为 0.97、0.66、0.39 和 0.48。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此公司增加了部分银行贷款，导致公司的整体负债率较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目绝大部分处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，变现能力较强，但如果因销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

2）筹资难度加大，成本不断上升。公司开发投资资金来源目前主要有自有资金、商品房预售款、银行及其他金融机构贷款。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，公司获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制，转而向信托等其他金融机构申请贷款，使得筹资成本不断上升。目前公司信托融资比重增加（占比达 35.5%），融资利率上升，资金成本压力逐渐增大。

4、2013 年毛利率可能继续下降的风险。

2013 年，公司开发项目结算的毛利率可能继续下滑，主要原因为：

1）土地成本有较大增长；

2）结算的产品中，高盈利项目占比下降；

3）物价及人工成本上涨等，

未来公司将从以下方面努力，扭转毛利率下滑的局面：1）继续坚持加快周转的经营策略，加快中低端普通商品房的销售速度，提高项目周转速度；2）加大在北京市场拿地的力度，积极寻求合作拿地，提高公司在北京市场的占有率。

(六) 其他

公司 2013 年度主要开发项目生产计划情况表

单位：万平米

序号	项目名称	权益（%）	位置	占地面积	规划建筑面积	2012 年末在施面积	2012 年末未开工面积	2013 年新开工面积	2013 年竣工面积
一、北京地区									
（一）在建项目									
1	首开熙悦山一期	100	房山	12.6	21.17	21.17	0	0	21.17
2	首开熙悦山二期	100	房山	25.6	46.46	26.42	20.04	10.8	0
3	首开熙悦睿府	100	房山	13.6	26.03	26.03	0	0	0
4	首开璞缇公馆	96.88	丰台	4.24	18.82	17.02	1.8	1.71	0
5	紫芳园六区二组团	96.88	丰台	4.4	5.76	2	3.76	1.42	2
6	首开璞缇墅	96.88	大兴	14.09	11.72	11.72	0	0	7.5
7	顺义洼子	96.88	顺义	3.8	6.88	6.88	0	0	0
8	方庄大绿地（*）	96.88	丰台	44.55	36	0	36	36	0
9	首开常青藤	100	朝阳	50.29	59.05	27.34	31.71	0	12.46
10	首开国风美仑	100	通州	14.73	29.69	29.69	0	0	8.85
11	于家务 A、C 地块	100	通州	22.93	45.12	18.32	26.8	6.18	0
12	首开国风美唐一期	100	昌平	5.52	21.43	13.47	7.96	0	13.47
13	首开国风美唐二期	100	昌平	20.38	55.16	55.16	0	0	0

14	首开同馨家园	100	丰台	11.14	28.72	15.33	13.39	0	0
15	宋庄 C02\C06（*）	100	通州	13.62	20.44	0	20.44	20.44	0
16	通州台湖 017（*）	50	通州	3.9	9.13	0	9.13	9.13	0
17	通州台湖 014（*）	50		4.98	11.94	0	11.94	11.94	0
	小计 1			270.37	453.52	270.55	182.97	97.62	65.45
（二）拟建项目									
18	知语城后期	100	朝阳	1.97	5.99	0	5.99	0	0
19	华侨村二期	51	东城	2.28	9.09	0	9.09	0	0
	小计 2			4.25	15.08	0	15.08	0	0
京内重点项目汇总				274.62	468.6	270.55	198.05	97.62	65.45
二、京外地区									
（一）在建项目									
20	廊坊国风悦都	100	安次	18.6	42.62	0	42.62	9.41	0
21	苏州国风华府	100	吴中	9.04	21.05	17.67	3.38	3.8	17.67
22	苏州班芙春天	100	相城	11.33	34.2	22.88	11.32	0	22.88
23	苏州尹山湖（*）	75	吴中	12.07	25.61	0	25.61	17.78	0
24	扬州水印西堤	100	邗江	18.17	39.28	39.28	0	0	27
25	扬州邗江 639（*）	60	邗江	16.1	27.34	9.72	17.62	0	3.08
26	海门紫郡	100	海门港	63.58	91.97	33.33	58.64	0	0
27	厦门领翔国际	100	翔安	16.53	41.55	41.55	0	0	34.12
28	太原国风上观	85	龙城大道	54.37	138.08	62.5	75.58	14.27	8.16

29	沈阳国风润城	95	沈北新区	41.74	65.23	36.44	28.79	0	0
30	沈阳道义区 1#	100	道义	17.44	40.68	0	40.68	5	0
31	绵阳仙海龙湾	100	仙海	122.51	61.74	9.7	52.04	0	0
32	贵阳龙洞堡	90.67	南明	108.29	173.05	19.33	153.72	7.82	0
33	福州香槟国际	40	晋安	21.31	89.37	57.55	31.82	0	8.63
34	福州香开新城	51	晋安	12.07	44.53	38.83	5.7	6.02	0
35	葫芦岛国风海岸	100	连山	136.83	179	12.45	166.55	5	0
	小计 3			679.98	1115.3	401.23	714.07	69.1	121.54
（二）拟建项目									
36	沈阳道义区 3#	100	道义	16.14	37.08	0	37.08	0	0
37	苏州太湖湾里（*）	100	湾里	2.73	0.82	0	0.82	0	0
	小计 4			18.87	37.9	0	37.9	0	0
京外重点项目汇总				698.85	1153.2	401.23	751.97	69.1	121.54
公司总计				973.47	1621.8	671.78	950.02	166.72	186.99

注：标*号的项目其规划建筑面积指的是地上建筑面积。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37 号文）及北京证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》（京证公司发[2012]101 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，并于 2012 年 8 月 16 日的公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过。

公司现金分红的利润分配政策是：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 1 0%。特殊情况是指：公司在年度内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

2012 年 4 月 20 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过了公司 2011 年度利润分配方案，本年度以 2011 年 12 月 31 日总股本 1,494,675,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），共计分配利润 224,201,250 元。公司董事会于 2012 年 5 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上交所网站上刊登了《2011 年度利润分配实施公告》，利润分配于 2012 年 5 月 18 日实施完毕。

2012 年 9 月 13 日召开的公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过了公司 2012 半年度利润分配方案，本年度以 2012 年 9 月 27 日总股本 1,494,675,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.40 元（含税），共计分配利润 209,254,500 元。公司董事会于 2012 年 9 月 22 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上交所网站上刊登了《2012 年半年度利润分配实施公告》，利润分配于 2012 年 10 月 11 日实施完毕。

2013 年 4 月 8 日，经公司第七届十三次董事会审议通过，同意以 2012 年 12 月 31 日公司 1,494,675,000 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.4 元(含税)，共计派发现金红利 358,722,000 元，同时以资本公积金每 10 股转增 5 股。本次分红预案需经公司 2010 年度股东大会通过后方可实施。

由于公司已于 2012 年半年度实施了每 10 股派发现金红利 1.4 元(含税)的利润分配方案，加上本次公司董事会提出的每 10 股派发现金红利 2.4 元(含税)的利润分配预案，公司 2012 年度总体利润分配额度将达每 10 股派发现金红利 3.8 元(含税)，总共现金

红利将达 567,976,500 元，占公司 2012 年度已实现的归属于上市公司股东的净利润的 35.12%。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

√ 不适用

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

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年		3.8	5	56,797.65	161,705.53	35.12
2011 年		1.5		22,420.125	187,668.41	11.95
2010 年		2.5	3	28,743.75	134,453.97	21.38

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见公司已披露的《2012 年度社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
葫芦岛打渔山园区人和投资有限公司	葫芦岛宏泰公司 30%股权		10,532.94		-1,477.62	否	以评估结果为定价依据	是	是	-0.73	
首开商业地产公司	联宝公司 31.5%股权		4,749.27		1.8	是	以评估结果为定价依据	是	是	0	控股子公司
锦源国际投资有限公司	海门锦源 26.2%股权		21,299.3		-790.28	否	以评估结果为定价依据	是	是	-0.39	

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
南通金黄海置业有限公司	海门融辉 100%股权	2012 年 12 月 26 日	21,377.06	3,876.27	12,615.23	否	以评估为定价基础，产权交易所挂牌出售，价高者得	是	是	1.93	

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 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，但有后续实施的进展或变化的事项

1）经 2012 年公司第六届 62 次董事会和 2012 年度股东大会审议通过，公司 2012 年度预计与控股股东及下属公司发生日常关联交易额度不超过 1.2 亿元。报告期内实际发生材料采购、接受劳务、承租及租赁等日常关联交易共计 7,599.27 万元,未超出交易额度。具体情况如下表所示：

① 采购商品、接受劳务			
关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额（万元）
首开集团	房屋租赁费	市场价格	83.95
城开材料	材料采购	市场价格	2,464.82
首开集团	购入安置房	市场价格	2,172.49
大方物业	物业管理费	市场价格	325
望京实业	接受劳务	市场价格	266.2
亿方物业	接受劳务	市场价格	192.5
世安股份	接受劳务	市场价格	255
天鸿集团	材料采购	市场价格	38.29
三瑞门窗	材料采购	市场价格	60
合 计 1			5,858.25
② 出售商品、提供劳务			
关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额（万元）
首开集团	提供劳务	市场价格	125
方庄物业	出租经营	市场价格	40.19
望京实业	出租经营	市场价格	35
合 计 2			200.19
③ 公司出租			
出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	年度确认的租赁收益（万元）
城开集团	望京实业	房产	500
合 计 3			500
④ 公司承租			

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	年度确认的租赁费（万元）
首开集团	首开亿信	办公楼	480.48
首开集团	城开集团	办公楼	107.20
首开集团	城开集团	办公楼	232.39
首开集团	首开仁信	办公楼	136.82
首开集团	本公司	办公楼	83.95
合 计 4			1,040.83
总 计			7,599.27

2）经 2012 年公司第六届 62 次董事会和 2012 年度股东大会审议通过，公司 2012 年度预计在拟申请贷款中部分由控股股东提供担保，为此拟向控股股东支付担保费总额预计不超过 7800 万元。经 2012 年第六届 73 次董事会审议通过，同意公司因预计贷款额度增加而向控股股东追加支付不超过 2000 万元担保费额度。报告期内实际支付 7520 万元，未超出交易额度。具体情况如下表所示：

担保方	被担保方	担保金额(万元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕	担保费(万元）
首开集团	本公司	100,000.00	2011/4/28	2013/4/27	否	500.00
首开集团	本公司	50,000.00	2011/7/19	2013/7/18	否	250.00
首开集团	本公司	100,000.00	2012/1/16	2012/7/13	是	250.00
首开集团、住总	本公司	50,000.00	2012/3/15	2014/3/14	否	400.00
首开集团	城开集团	30,000.00	2012/3/26	2013/3/25	否	240.00
首开集团、宝辰饭店抵押	本公司	200,000.00	2012/4/1	2013/4/1	否	1,600.00
首开集团	本公司	40,000.00	2012/6/29	2014/6/28	否	320.00
首开集团	本公司	40,000.00	2012/7/18	2014/6/28	否	320.00
首开集团	本公司	80,000.00	2012/7/18	2014/7/18	否	640.00
首开集团	城开集团	100,000.00	2012/8/27	2014/2/27	否	800.00

首开集团	城开集团	150,000.00	2012/9/27	2014/9/29	否	1,500.00
首开集团	本公司	70,000.00	2012/9/28	2014/9/28	否	700.00
合计		1,010,000.00				7,520.00

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
首开集团	控股股东		700		4,879.92	40,200	46,747.86
保利首开兴泰	参股子公司		57,089	46,239		26,150	
天津海景	合营公司	17,848.33		528.52		18,446.57	
天鸿集团	母公司的全资子公司					1,100	
世安股份	母公司的控股子公司		5,487.01		6,515.75		1,255.27
皓年公司	母公司的全资子公司				8,436.91		6,162.17
中关村科技园	合营公司				3,119.18		3,100
城开实业	母公司的全资子公司				2,437.33		2,437.33
合计		17,848.33	63,276.01	46,767.52	25,389.09	85,896.57	59,702.63
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		6,187.01					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0					

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署	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

				日)									
本公司	公司本部	天津海景	3,600	2011年10月26日	2011年10月26日	2014年9月18日	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	3,600
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	241,982
报告期末对子公司担保余额合计（B）	443,149.65
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	446,749.65
担保总额占公司净资产的比例(%)	34.21
其中：	
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）	402,149.65
上述三项担保金额合计（C+D+E）	402,149.65

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	公司控股股东首开集团	首开集团持有的北京新奥集团有限公司 60%的股权于 2009 年 12 月 31 日前转让给无关联的第	承诺 2009 年 12 月 31 日转让完成。	是	否	新奥公司的实际控制人为北京市国资委，首开集团按照国资委要求对新奥公司只履行出资义务，不参与公司经营决策，没有自行处置股权的权利，新奥公司的股权处置须由北京市国资委予以安排。	国资委就此事与首开集团领导进行了商谈，提出了协调首开集团将所持新奥公司股权转让给其他市属国有企业的方案。

			三方或由首开股份公司在同等条件下优先收购。					
	解决同业竞争	公司控股股东首开集团	承诺处置下属 5 家子公司即深圳市京泰有限责任公司、海南天鸿海岛房地产开发有限公司、泰安泰山国际饭店有限公司、北京燕栖舫宾馆公司和北京宝泰房地产开发有限责任公司。	承诺 2009 年 12 月 31 日处置完成。	是	否	目前以上 5 家子公司基本处于实质停业状态或股权转让实施过程中。按照国有资产管理的相关规定，首开集团处置清算这些子公司股权需要实施一系列的技术步骤，经过寻求意向受让方、对股权进行审计评估以确定合理的转让价格、以及挂牌交易等阶段才能完成。如果没有找到意向受让方，贸然将股权挂牌出售可能造成国有资产的不必要损失。另外，北京宝泰房地产开发有限责任公司在项目开发中曾承诺为项目所在地建设一座小学，但因政府原因，该小学所在位置还有一部分房屋没有完成拆迁工作，宝泰公司必须完成此项业务后才能清算。	首开集团将按照国有资产管理的相关规定，以务实的态度多方寻求意向受让方，处理宝泰公司的遗留问题，稳步推进以上 5 家子公司的处置清算工作，力争在 2013 年底前完成。
其他承诺	股份限售	公司控股股东首开集团	首开集团拟在未来 12 个月内(自 2012 年 8 月 29 日起算)以自身名义择机在二级市场增持公司股份,累计增持比例不超过公	首开集团拟在 2013 年 8 月 28 日在二级市场增持公司股份。	是	是		

			司已发行总股份的2%。并承诺,在增持计划实施期间及法定期限内不减持其所持有的首开股份的股份。					

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	280
境内会计师事务所审计年限	6

	名称
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）

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

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

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、 股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
４、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,494,675,000	100						1,494,675,000	100
1、人民币普通股	1,494,675,000	100						1,494,675,000	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,494,675,000	100						1,494,675,000	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			22,382	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		36,338
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京首都开发控股（集团）有限公司	国有法人	49.76	743,820,676	28,820,676		无
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	6.37	95,142,860			无
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	其他	3.20	47,761,004			无
美都控股股份有限公司	境内非国有法人	2.71	40,449,999			质押 29,500,000
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资	其他	2.16	32,350,139			无

基金						
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	其他	1.91	28,503,712	-247,125		无
中国建设银行－长城品牌优选股票型证券投资基金	其他	1.45	21,663,391			无
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.38	20,598,188	8,443,975		无
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	其他	1.21	18,140,961			无
中国银行－大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	1.10	16,417,356			无

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	743,820,676	人民币普通股	743,820,676
北京首开天鸿集团有限公司	95,142,860	人民币普通股	95,142,860
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	47,761,004	人民币普通股	47,761,004
美都控股股份有限公司	40,449,999	人民币普通股	40,449,999
中国农业银行－中邮核心优选股票型	32,350,139	人民币普通股	32,350,139

证券投资基金			
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	28,503,712	人民币普通股	28,503,712
中国建设银行－长城品牌优选股票型证券投资基金	21,663,391	人民币普通股	21,663,391
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	20,598,188	人民币普通股	20,598,188
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	18,140,961	人民币普通股	18,140,961
中国银行－大成蓝筹稳健证券投资基金	16,417,356	人民币普通股	16,417,356
上述股东关联关系或一致行动的说明	（1）以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团有限公司 100%股权，另外持有美都控股股份有限公司 9.12%股权。中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪及中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪均为中国人寿资产管理有限公司管理的证券投资账户。 （2）报告期内控股股东增加的 2,882.07 万股中，其中 2,527.72 万股为控股股东全资子公司深圳金阳投资有限责任公司无偿划转而来，另有 354.35 万股为控股股东在二级市场增持所增加的股份。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	刘希模
成立日期	2005 年 11 月 22 日
组织机构代码	782504544
注册资本	100,000
主要经营业务	房地产开发与经营

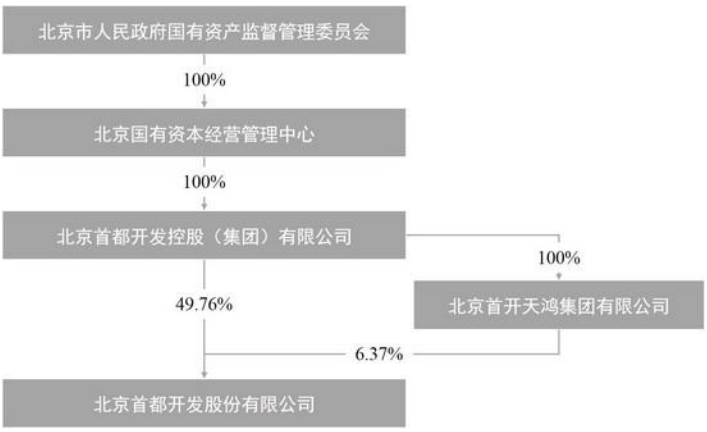
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
刘希模	董事长	男	58	2012年11月22日	2015年11月21日	0	0	0		0	60.3
潘利群	副董事长	男	50	2012年11月22日	2015年11月21日	0	0	0		0	59.5
王少武	副董事长、总经理（已离任）	男	51	2009年6月29日	2012年8月23日	0	0	0		99.09	0
杨文侃	总经理	男	55	2012年11月22日	2015年11月21日	0	0	0		132.2	0
任景全	董事（已离任）	男	60	2009年6月29日	2012年11月21日	0	0	0		0	60.2
王明	董事	男	58	2012年11月22日	2015年11月21日	0	0	0		0	48.2
潘文	董事	男	49	2012年11月22日	2015年11月21日	0	0	0		0	51
阮庆	董事	男	43	2012	2015	0	0	0		0	54.5

革				年 11 月 22 日	年 11 月 21 日						
王爱明	董事	男	35	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		0	90
孙茂竹	独立董事	男	54	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		6.5	0
王德勇	独立董事	男	39	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		6.5	0
刘守豹	独立董事	男	46	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		6.5	0
梁积江	独立董事	男	49	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		6.5	0
胡仕林	监事会主席	男	56	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		0	48.2
秘勇	监事	男	43	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		0	55.3
郭士友	监事	男	55	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		45.13	0
刘文龙	监事	男	57	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		49.73	0
李波	监事（已离任）	女	40	2009 年 6 月 29 日	2012 年 11 月 21 日	0	0	0		0	0
杨昕	监事	男	46	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		0	0
潘刚	副总	男	51	2012	2015	0	0	0		95.11	0

升	经理			年 11 月 22 日	年 11 月 21 日						
赵龙节	副总经理	男	42	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		108.11	0
刘安	副总经理	男	48	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		95.36	0
田萌	副总经理	女	44	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		126.36	0
王怡	董事会秘书	男	46	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	9,633	9,633	0		96.08	0
胡瑞深	总工程师	男	48	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		104.08	0
王宏伟	总经济师	男	46	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		104.08	0
邢宝华	财务总监	男	49	2012 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	0	0	0		107.08	0
合计	/	/	/	/	/	9,633	9,633	0	/	1,188.41	527.2

刘希模：2005 年 10 月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委书记、董事长。2008 年 2 月起，兼任北京首都开发股份有限公司党委书记、董事长；2008 年 4 月至 2010 年 3 月，兼任北京首都开发控股（集团）有限公司总经理。2012 年 10 月起，不再兼任北京首都开发股份有限公司党委书记。

潘利群：2005 年 2 月至 2010 年 4 月，先后任北京城建集团有限责任公司副总经理、北京市经济管理职业学院院长、北京市国资委党校校长。2010 年 4 月至 2010 年 8 月任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理，2010 年 8 月起任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、副董事长、总经理。2010 年 8 月起，任北京首都开发股份有限公司董事，2012 年 10 月起，兼任北京首都开发股份有限公司党委书记。

王少武：2005 年 10 月，任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。2008 年 2 月起任北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、副董事长，北京首都开发股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理。2012 年 8 月 23

日离职，不再担任北京首都开发股份有限公司任何职务。
杨文侃：2005 年至 2008 年 2 月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师。2006 年 11 月至 2008 年 2 月，担任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。2008 年 2 月起，任北京首都开发股份有限公司董事、副总经理、财务总监。2010 年 9 月起，不再兼任北京首都开发股份有限公司财务总监。2012 年 8 月-11 月，代行北京首都开发股份有限公司总经理职责。2012 年 11 月至今，任北京首都开发股份有限公司总经理。
任景全：2005 年 10 月-2006 年 3 月任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，2006 年 3 月-2008 年 2 月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，北京城市开发集团有限责任公司党委书记、董事长。2008 年 2 月起任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，北京首都开发股份有限公司董事，北京首开鸿城实业有限公司董事长。2013 年 2 月退休。
王明：2005 年 10 月至 2008 年 4 月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。2008 年 2 月至 2010 年 8 月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。2010 年 8 月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。2008 年 2 月起任北京首都开发股份有限公司董事。
潘文：2006 年 1 月至 2008 年 3 月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总经理助理，2008 年 3 月至 2011 年 9 月，任北京首都开发股份有限公司副总经理。2011 年 9 月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。
阮庆革：2006 年 4 月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司资产管理部经理。2008 年 3 月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经济师兼资产管理部经理。2011 年 9 月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司总经济师。
王爱明：2003 年 1 月至今，历任美都控股公司办公室主任、证券事务代表、董事会秘书、副总裁、董事；2010 年 7 月起，任美都控股公司董事、总裁。
孙茂竹：中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。任国兴地产、兰科高新、洛阳轴研独立董事。
王德勇：2004 年 7 月至 2008 年 12 月任中信证券股份有限公司研究部董事、房地产行业首席分析师。2010 年起，任北京东方兴业投资有限公司董事长。任安徽水利、龙光地产独立董事。
刘守豹：1996 年 12 月起任北京普华律师事务所主任。2010 年 6 月起，任中视传媒股份有限公司独立董事。
梁积江：2003 年至 2004 年，任中央民族大学经管系副教授；2004 年起，任中央民族大学经管学院教授、副院长。
胡仕林：2005 年 10 月至今任北京首都开发控股（集团）有限公司党委常委、纪委书记。2008 年 2 月起，兼任北京首都开发股份有限公司党委副书记，纪委书记，监事会主席。
秘勇：2009 年 3 月至 2010 年 4 月，任北京市国有企业监事会主席助理（挂职）。2010 年 4 月至 2010 年 6 月，负责北京城建集团有限责任公司财务专项工作。2010 年 6 月至今，任北京首都开发控股(集团)有限公司财务总监。2010 年 8 月至今任北京首都开发股份有限公司监事。

郭士友：2008 年 3 月至今任北京首都开发股份有限公司党群工作部副部长。2008 年 6 月至今任北京首都开发股份有限公司职工监事。
刘文龙：2008 年 3 月起任北京首都开发股份有限公司监事室负责人。2011 年 11 月起任北京首都开发股份有限公司纪检监察部部长。2010 年 8 月至今任北京首都开发股份有限公司职工监事。
李波：2008 年 2 月至 2012 年 11 月任北京首都开发股份有限公司监事。
杨昕：2002 年 10 月至 2010 年 6 月，任财政部驻北京市财政监察专员办事处主任科员、副处长、正处级副处长。2010 年 6 月至今任北京市国有企业监事会专职监事。
潘刚升：曾任北京天鸿集团公司副总经理，北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
赵龙节：曾任北京天鸿集团公司人力资源部经理，北京首都开发控股（集团）有限公司人力资源部经理，现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
刘安：曾任北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长、总经理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
田萌：1968 年 9 月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任北京首都开发股份有限公司成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。
王怡：1967 年 2 月出生，工商管理硕士，高级经济师。曾任北京天鸿集团公司计划财务部经理，北京首都开发控股（集团）有限公司投行业务部经理，现任北京首都开发股份有限公司董事会秘书。
胡瑞深：1965 年 3 月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，教授级高级工程师。曾任北京天鸿集团公司总工程师，北京首都开发控股（集团）有限公司总工程师，现任北京首都开发股份有限公司总工程师。
王宏伟：1966 年 11 月出生，中共党员，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师、高级经济师。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，北京首都开发控股（集团）有限公司总规划师，现任北京首都开发股份有限公司总经济师。
邢宝华：1964 年 11 月出生，中共党员，博士研究生学历， 高级会计师。曾任天鸿宝业公司财务总监、渤海分公司财务总监。现任北京首都开发股份有限公司财务总监。

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

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘希模	北京首都开发控股（集团）有限公司	董事长、党委书记	2005 年 10 月 21 日	
王少武	北京首都开发控股（集团）有限公司	党委副书记、副董事长（已离任）	2005 年 10 月 21 日	2012 年 8 月 23 日

潘利群	北京首都开发控股（集团）有限公司	党委副书记、副董事长、总经理	2010 年 4 月 1 日	
任景全	北京首都开发控股（集团）有限公司	副总经理（已离任）	2005 年 10 月 21 日	2013 年 3 月 4 日
王明	北京首都开发控股（集团）有限公司	党委常委、副总经理	2010 年 8 月 23 日	
潘文	北京首都开发控股（集团）有限公司	副总经理	2011 年 9 月 5 日	
阮庆革	北京首都开发控股（集团）有限公司	总经济师	2011 年 9 月 5 日	
胡仕林	北京首都开发控股（集团）有限公司	党委常委、纪委书记、董事	2005 年 10 月 21 日	
秘勇	北京首都开发控股（集团）有限公司	党委常委、财务总监	2010 年 6 月 1 日	
王爱明	美都控股股份有限公司	董事、总裁	2005 年 7 月 9 日	
潘刚升	美都控股股份有限公司	副董事长	2010 年 7 月 12 日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘希模	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	董事		
刘希模	北京首开商业地产有限公司	董事	2012 年 2 月 20 日	2015 年 2 月 20 日
刘希模	《中国房地信息》杂志社有限公司	执行董事、法定代表人		
刘希模	美国美宝有限公司	董事长		
刘希模	澳宝股份有限	董事		

	公司			
潘利群	北京首开商业地产有限公司	董事	2012 年 12 月 7 日	2015 年 12 月 7 日
潘利群	国奥投资发展有限公司	董事	2012 年 12 月 13 日	2015 年 12 月 13 日
潘利群	北京首城置业有限公司	董事	2012 年 12 月 7 日	2015 年 12 月 7 日
王少武	北京发展大厦有限公司	法定代表人		2012 年 8 月 23 日
王少武	国奥投资发展有限公司	董事		2012 年 8 月 23 日
王少武	北京首城置业有限公司	董事	2011 年 3 月 9 日	2012 年 8 月 23 日
王少武	北京首开商业地产有限公司	董事	2012 年 2 月 20 日	2012 年 8 月 23 日
杨文侃	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	董事		
杨文侃	北京发展大厦有限公司	董事长	2012 年 12 月 7 日	2015 年 12 月 7 日
杨文侃	北京首开商业地产有限公司	董事	2012 年 2 月 20 日	2015 年 2 月 20 日
杨文侃	北京城市开发集团有限责任公司	董事长	2012 年 6 月 15 日	2015 年 6 月 15 日
杨文侃	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事		
杨文侃	北京首城置业有限公司	董事	2011 年 3 月 9 日	2014 年 3 月 9 日
任景全	北京首开鸿城实业有限公司	董事		2013 年 3 月 4 日
任景全	海南海景乐园国际有限公司	董事		2013 年 3 月 4 日
王明	北京集善首开健康科技发展有限公司	董事		
王明	北京城市铁路股份有限公司	董事		
潘文	海南海景乐园	董事长		

	国际有限公司			
潘文	首开控股（国际）有限公司	董事长		
阮庆革	北京华德房产有限公司	董事		
阮庆革	北京首开鸿城实业有限公司	董事		
阮庆革	北京首开天鸿集团有限公司	董事长、法定代表人		
阮庆革	首开控股（国际）有限公司	董事		
阮庆革	北京宝晟住房股份有限公司	董事		
阮庆革	海南天鸿投资控股有限公司	董事		
阮庆革	海南海景乐园国际有限公司	董事		
阮庆革	澳宝股份有限公司	董事		
阮庆革	澳宝（西澳）股份有限公司	董事		
阮庆革	澳宝（新州）股份有限公司	董事		
胡仕林	国奥投资发展有限公司	监事	2012 年 12 月 13 日	2015 年 12 月 13 日
胡仕林	北京首开商业地产有限公司	监事	2012 年 2 月 20 日	2015 年 2 月 20 日
刘文龙	北京首开亿信置业有限公司	监事		
刘文龙	北京首城置业有限公司	监事	2011 年 3 月 9 日	2014 年 3 月 9 日
潘刚升	北京发展大厦有限公司	监事	2011 年 7 月 5 日	2014 年 7 月 5 日
潘刚升	北京宝辰饭店有限公司	执行董事		
潘刚升	北京华德房产有限公司	法人、董事		
潘刚升	泰安泰山国际饭店有限公司	董事长		
潘刚升	天津海景实业	董事	2010 年 11 月 11	2013 年 11 月 11 日

	有限公司		日	
潘刚升	海南天鸿投资控股有限公司	董事		
潘刚升	海南海景乐园国际有限公司	法人		
潘刚升	北京城市开发集团有限责任公司	董事	2012 年 6 月 15 日	2015 年 6 月 15 日
潘刚升	美都控股股份有限公司	副董事长		
潘刚升	中碧投资有限公司	董事		
潘刚升	中碧国际投资有限公司	董事		
潘刚升	南财有限公司	董事		
潘刚升	荷兰阿姆斯宝有限责任公司	董事		
刘安	北京首开商业地产有限公司	董事长	2012 年 2 月 20 日	2015 年 2 月 20 日
王怡	北京城市开发集团有限责任公司	董事	2012 年 6 月 15 日	2015 年 6 月 15 日
王怡	北京首开商业地产有限公司	董事	2012 年 2 月 20 日	2015 年 2 月 20 日
胡仕林	京澳有限公司	监事		
秘勇	首开控股（国际）有限公司	董事		
赵龙节	首开集团培训中心	法定代表人		
刘安	北京世安住房股份有限公司	董事长、法定代表人		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司不向董事、监事单独支付报酬；独立董事津贴标准经公司 2009 年第一次临时股东大会审议后通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据为《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》，该办法已经公司 6 届 9 次董事会审议通过,报告期内由公司提名、薪酬与考核委员会审核修订。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王少武	副董事长、总经理	离任	工作调动
任景全	董事	离任	年龄原因
李波	监事	离任	工作调动
潘文	董事	聘任	
阮庆革	董事	聘任	
杨昕	监事	聘任	

五、 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	145
主要子公司在职员工的数量	743
在职员工的数量合计	2,018
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	833
销售人员	68
技术人员	844
财务人员	86
行政人员	187
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	172
大学本科	626
大学专科	516
中专及以下	704
合计	2,018

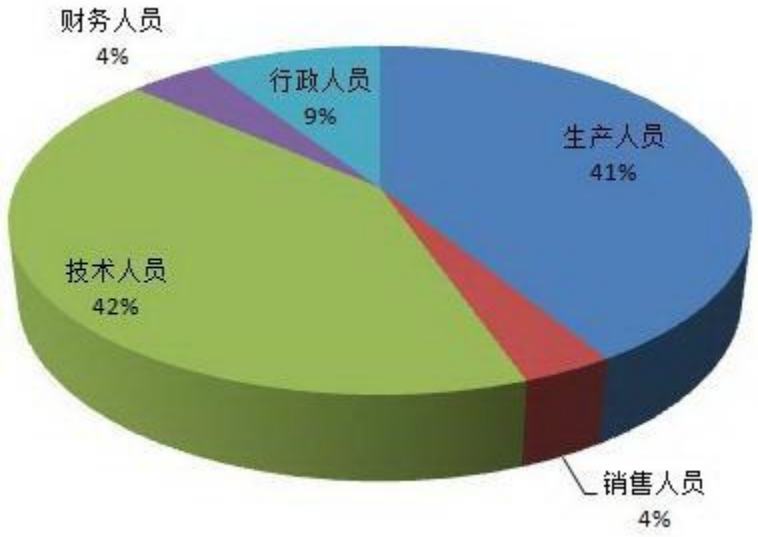
(二) 薪酬政策

首开股份为适应公司战略发展和市场竞争的需要，公司本着激励与约束机制相结合的原则，建立完善薪酬管理机制。通过有效的激励约束机制，促进公司整体业绩提升。明确公司薪酬定位，本着外部竞争与内部公平相结合，提供整体上具备市场竞争力的薪酬水平。此外，建立基于岗位价值、体现岗位价值差异的薪酬体系。建立市场化薪酬结构，通过固定薪酬与绩效奖金的组合，全面体现岗位价值以及实际绩效结果与薪酬回报的链接。建立多层次的高管激励机制，使中长期激励和短期激励有效结合，确保个人价值与公司价值、股东价值的统一。

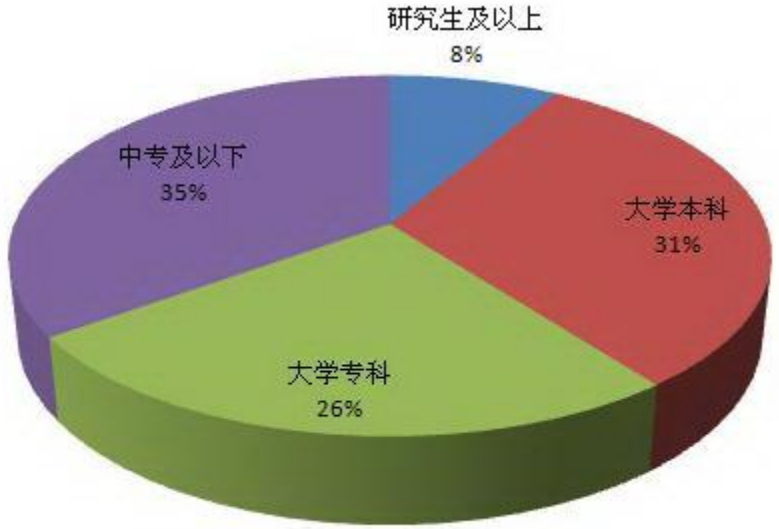
(三) 培训计划

2012 年，健全培训体系，重点启动中高管人员的标杆考察，培养高瞻远瞩的经营管理人才队伍；项目管理人员的"引擎工程"，培养房地产开发人才梯队；同时开展面向全员的分层次培训，内容涉及能力素质及各类专业知识。
2013 年，以理念提升为依托，加强生产经营管理人员队伍建设；以能力提升为基础，强化专业技术人员队伍建设；以素质提升为杠杆，发挥一线员工的工作积极性，逐步完善培训体系

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	306,936 小时
劳务外包支付的报酬总额	5,756,366 元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

（一）组织建设情况

2012 年公司第六届董事会、监事会三年任期到期，11 月 22 日，股东大会选举产生了第七届董事会。根据《公司章程》，第七届董事会由 11 名董事组成，其中独立董事 4 名。公司在第七届董事会第一次会议，选举了公司董事长、副董事长、各专业委员会成员并聘任了公司高管。

董事会下设三个专门委员会：战略与投资委员会、提名、薪酬与考核委员会、审计委员会。2012 年，各专业委员会正常运转。

根据《公司章程》，11 月 22 日，股东大会选举同时产生了第七届监事会。第七届监事会由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名。公司在第七届监事会第一次会议选举了公司监事会主席。报告期内，公司监事认真履职，本着对股东负责的态度，对公司财务和董事、高管履职的合法合规性进行监督。

（二）“三会”及董事会专门委员会情况

2012 年，董事会召开会议 23 次，审议议题 102 项。董事会召集股东大会 6 次，审议通过议案 25 项。监事会共召开会议 7 次，审议议题 12 项。

按照有关议事规则和完善决策程序的要求，董事会各专业委员会充分发挥决策参谋作用。2012 年，提名、薪酬与考核委员会共召开两次会议，听取了高管薪酬管理制度的汇报，对第七届董事会、监事会、高管候选人任职资格进行了审核。审计委员会共召开三次会议，审定了公司 2011 年定期财务报告，听取了内部控制建设情况汇报。

（三）信息披露及投资者关系工作情况

按照上市公司信息披露的监管要求，2012 年公司在上海证券交易所网站、及指定媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》共计发布定期报告 4 篇、临时公告 53 篇，完整无误地按照监管部门的规定完成了定期年报、季报和重大事项公告的披露。

公司加强与投资者的沟通，共接待股东调研考察等近 300 人次，并通过业绩交流会、组织股东考察、回答股东咨询等多种方式向投资者传达公司经营管理情况。

（四）董事会自身建设工作

2012 年，公司董事会自身建设进一步加强，董事履职水平和外部董事对公司事务参与度都有所提高。各位董事积极参加中国证监会及北京证监局、上市公司协会组织的各项培训。独立董事定期到京外项目实地考察，积极为公司发展和资本市场运作献计献策。

（五）北京市证监局专项检查

2012 年，北京证监局指导辖区上市公司开展了首次规范运作自查自纠工作，并进驻公司进行专项检查。股份公司按照"自我约束、相互制衡、完善提高"的原则，开展了自查自纠具体工作，配合证监局专项检查。公司将外部监管压力转化成规范运作的内生动力，推动公司构建和完善内部监督防线，各项工作得到监管部门的认可。

（六）加强股东回报

2012 年，公司董事会审议通过了《公司未来三年(2012-2014 年)股东回报规划》，进

一步强化回报股东的意识，明确了年度现金分红比例，体现了公司回报社会、回报股东的社会责任。

（七）内幕信息知情人登记管理制度的执行情况

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及控股股东在二级市场进行股票增持等重大事件之前做好内幕信息的保密管理工作，并对内幕信息知情相关人员进行了登记并报送监管部门备案。

2013 年，公司将按照国资管理部门和监管部门的要求，进一步规范重大事项、重要干部任免、重要项目安排和大额度资金使用决策，加强各项基础工作，在健全董事会投资决策程序、确保董事会对经理层有效监督以及董事、高管人员的薪酬与考核等方面，积极探索促进和创新董事会有效运行的新模式，进一步提高决策效率。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 4 月 20 日	1、《北京首都开发股份有限公司 2011 年度董事会工作报告》；2、《北京首都开发股份有限公司 2011 年度监事会工作报告》；3、《北京首都开发股份有限公司 2011 年度财务决算报告》；4、《北京首都开发股份有限公司 2011 年年度报告及摘要》；5、《北京首都开发股份有限公司 2011 年度利润分配预案》；6、《关于续聘京都天华会计师事务所有限公司为股份公司 2012 年度审计机构的议案》；7、《关于北京首都开发股份有限公司 2012 年拟向首开集团支付担保费的议案》；8、《关于北京首都开发股份有限公司预计 2012 年度日常关联交易的议案》。	所有议案均获得占出席会议有表决权股份数 100%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2012 年 4 月 21 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 3 月 9 日	1、《关于公司为苏州首开兴元置业有限公司申请贷款提供担保的议案》。	所有议案均获得占出席会议有表决权股份数 100%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2012 年 3 月 10 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 8 月 16 日	1、《关于修订北京首都开发股份有限公司章程的议案》；2、《关于修订<北京首都开发股份有限公司股东大会议事规则>的议案》；3、《北京首都开发股份有限公司未来三年	议案 1、2、3、5、6 获得占出席会议有表决权股份数 100%的赞成，通过；议案 4 获得占出席会议有表决权股份 99.97%的	www.sse.com.cn	2012 年 8 月 17 日

		(2012-2014年)股东回报规划》；4、《关于公司向北京首开商业地产有限公司转让铂郡商业项目等八处物业的议案》；5、《关于公司为全资子公司北京城市开发集团有限责任公司向建信信托有限责任公司申请伍亿元信托贷款提供担保的议案》；6、《关于公司为北京城市开发集团有限责任公司向北京银行燕京支行申请十六亿元开发贷款提供担保的议案》。	赞成，0.03%反对，通过。		
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 9 月 13 日	1、《北京首都开发股份有限公司 2012 半年度利润分配预案》；2、《关于拟发行非公开定向债务融资工具的议案》；3、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行非公开定向债务融资工具相关事宜的议案》。	所有议案均获得占出席会议有表决权股份数 100%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2012 年 9 月 14 日
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 11 月 22 日	1、《关于公司董事会换届选举的议案》；2、《关于选举公司独立董事的议案》；3、《关于公司监事会换届选举的议案》；4、《关于公司为首开中庚（福州）房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》。	所有议案均获得占出席会议有表决权股份数 100%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2012 年 11 月 23 日
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 12 月 26 日	1、《关于提请股东大会延长公司债发行决议有效期限的议案》；2、《关于提请股东大会继续授权董事会全权办理公司债发行相关事宜的议案》；3、《关于公司为沈阳首开盛泰置业有限责任公司申请贷款提供担保的议案》。	此次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，表决如下：议案 1 获得占出席会议有表决权股份 99.98% 的赞成，0.01%反对，0.01%弃权，通过；议案 2 获得占出席会议有表决权股份 99.97%的赞成，0.01%反对，0.02%弃权，通过；议案 3 获得占出席会议有表决权股份 99.97% 的赞成，0.01%反对，0.02%弃权，通过。	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 27 日

1、2011 年年度股东大会于 2012 年 4 月 20 日在北京市海淀区丽亭华苑酒店三层会议室召开，采取现场开会的方式进行，会议由董事会召集，董事杨文侃先生主持，

参加本次会议的股东及股东代理人共 5 人，代表股份 875,984,701 股，占公司总股份的 58.61%。公司董事、监事和董事会秘书出席了本次会议，公司部分高级管理人员及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》、《上市规则》以及《公司章程》等有关规定。本次会议审议通过了《北京首都开发股份有限公司 2011 年度董事会工作报告》;《北京首都开发股份有限公司 2011 年度监事会工作报告》;《北京首都开发股份有限公司 2011 年度财务决算报告》;《北京首都开发股份有限公司 2011 年年度报告及摘要》;《北京首都开发股份有限公司 2011 年度利润分配预案》;《关于续聘京都天华会计师事务所有限公司为股份公司 2012 年度审计机构的议案》;《关于北京首都开发股份有限公司 2012 年拟向首开集团支付担保费的议案》;《关于北京首都开发股份有限公司预计 2012 年度日常关联交易的议案》。

2、2012 年第一次临时股东大会于 2012 年 3 月 9 日在北京西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座首开股份十三层会议室召开，采取现场开会的方式进行，会议由董事会召集，董事杨文侃先生主持，参加本次会议的股东及股东代理人共 5 人，代表股份 875,984,701 股，占公司总股份的 58.61%。公司董事、监事和董事会秘书出席了本次会议，公司部分高级管理人员及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》、《上市规则》以及《公司章程》等有关规定。本次会议审议通过了《关于公司为苏州首开兴元置业有限公司申请贷款提供担保的议案》。

3、2012 年第二次临时股东大会于 2012 年 8 月 16 日在北京海淀区丽亭华苑酒店三层会议室召开，采取现场开会的方式进行，会议由董事会召集，董事杨文侃先生主持，参加本次会议的股东及股东代理人共 5 人，代表股份 876,142,001 股，占公司总股份的 58.62%。公司董事、监事和董事会秘书出席了本次会议，公司部分高级管理人员及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》、《上市规则》以及《公司章程》等有关规定。本次会议审议通过了《关于修订北京首都开发股份有限公司章程的议案》;《关于修订<北京首都开发股份有限公司股东大会议事规则>的议案》;《北京首都开发股份有限公司未来三年(2012-2014 年)股东回报规划》;《关于公司向北京首开商业地产有限公司转让铂郡商业项目等八处物业的议案》;《关于公司为全资子公司北京城市开发集团有限责任公司向建信信托有限责任公司申请伍亿元信托贷款提供担保的议案》;《关于公司为北京城市开发集团有限责任公司向北京银行燕京支行申请十六亿元开发贷款提供担保的议案》。

4、2012 年第三次临时股东大会于 2012 年 9 月 13 日北京西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座首开股份十三层会议室召开，采取现场开会的方式进行，会议由董事会召集，董事杨文侃先生主持，参加本次会议的股东及股东代理人共 7 人，代表股份 879,628,365 股，占公司总股份的 58.85%。公司董事、监事和董事会秘书出席了本次会议，公司部分高级管理人员及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》、《上市规则》以及《公司章程》等有关规定。本次会议审议通过了《北京首都开发股份有限公司 2012 半年度利润分配预案》;《关于拟发行非公开定向债务融资工具的议案》;《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行非公开定向债务融资工具相关事宜的议案》。

5、2012 年第四次临时股东大会于 2012 年 11 月 22 日北京海淀区丽亭华苑酒店三层会议室召开，采取现场开会的方式进行，会议由董事会召集，董事长刘希模先生主持，参加本次会议的股东及股东代理人共 4 人，代表股份 879,685,535 股，占公司总股份的 58.86%。公司董事、监事和董事会秘书出席了本次会议，公司部分高级管理人员及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》、《上市规则》以及《公司章程》等有关规定。本次会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》;《关于选举公司独立董事的议案》;《关于公司监事会换届选举的议案》;《关于公司为首开中庚（福州）房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》。

6、2012 年第五次临时股东大会于 2012 年 12 月 26 日在北京西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座首开股份十三层会议室召开，采取现场投票与网络投票相结合的方式进行，会议由董事会召集，董事杨文侃先生主持，参加本次会议的股东及股东代理人共 15 人，代表股份 882,388,793 股，占公司总股份的 59.04%。其中出席本次股东大会现场会议的股东及股东代理人共 5 人，代表股份 840,185,144 股，占公司总股本的 56.21%；参加网络投票的股东及股东代理人共计 10 人，代表股份 42,203,649 股，占公司总股本的 2.82 %。公司董事、监事和董事会秘书出席了本次会议，公司部分高级管理人员及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》、《上市规则》以及《公司章程》等有关规定。本次会议审议通过了《关于提请股东大会延长公司债发行决议有效期限的议案》;《关于提请股东大会继续授权董事会全权办理公司债发行相关事宜的议案》;《关于公司为沈阳首开盛泰置业有限责任公司申请贷款提供担保的议案》。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
刘希模	否	23	15	8	0	0	否	1
王少武	否	11	7	4	0	0	否	0
潘利群	否	23	15	8	0	0	否	4
杨文侃	否	23	15	8	0	0	否	6
任景全	否	19	12	7	0	0	否	3
王明	否	23	15	8	0	0	否	6
王爱明	否	23	13	10	0	0	否	1
潘文	否	4	3	1	0	0	否	1

阮庆革	否	4	3	1	0	0	否	0
孙茂竹	是	23	12	10	1	0	否	1
刘守豹	是	23	13	10	0	0	否	1
王德勇	是	23	12	10	1	0	否	6
梁积江	是	23	12	10	0	1	否	4

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	13
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

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

(一) 关于内控建设

公司审计委员会在听取关于内控建设阶段性工作汇报时指出：1）内控建设要结合公司的具体情况开展，要更有针对性，要结合行业特点及公司特点开展，比如存货、预收款、负债等方面要做好相关内控工作。内部控制更多的还是应该从业务活动、资金活动、合同的执行等方面强化；2）要关注决策风险的控制，比如拿地的选择，以及投资时机的把握，公司要在内控咨询机构的协助下，继续在内控体系的建设上推进如何防范此类重大风险。

（二）关于公司财务风险

公司审计委员会在听取公司 2012 年中期财务报告汇报时指出: 1）公司资产负债率静态来看比较高，如何降低负债率是重点。建议一是尽量优化筹资结构，降低资金成本。另外要增加一些股权性的融资，如股权性的基金，这样对公司拿地及公司资金的使用会更加灵活，同时也能降低负债率。2）要加快周转。这对公司来说是更重要的问题，整个行业的利润率在下滑，如果靠销售的提升，还可以弥补利润下降的不足。如果项目开发慢，转成产品的速度、转成销售额的速度慢，那对公司就有很大的影响。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 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

报告期内公司修订了《高管薪酬管理制度》,进一步完善了对高管的激励和约束机制，实施市场化的薪酬管理体系，充分调动和发挥了高管的积极性和创造性。

报告期内，公司在现有的员工正常工资增长机制基础上，为了进一步促进公司“十

二五”战略规划目标的实现，拟定了公司《激励基金管理办法（2011 年-2015 年）》（即二期激励计划）。经与控股股东首开集团协商并报请北京市国资委审核备案，公司董事会于期后审核批准了该激励计划。二期激励计划在对“十二五”战略规划目标逐年分解的基础上，将规划目标与每位激励对象的岗位责任及业绩考核目标相对应，对激励期进行全程考核监控。同时，合理控制激励对象薪酬总体水平，确保薪酬增长的平稳有序，发挥激励约束机制，推动企业内部收入分配结构的优化。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

详见公司披露的《2012 年度内部控制自我评价报告》。
内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

详见公司披露的《2012 年度内部控制自我审计报告》。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

经公司六届十八次董事会审议通过，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》,对于在年报信息披露工作中有关人员因未正确履行职责造成年报信息出现重大差错的，将按照制度严格追究责任。
公司在报告期内严格按照《年报工作制度》做好年报披露工作，未发生年报信息重大差错情况。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师关黎明、郭丽娟审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审计报告

致同审字(2013)第 110ZA0154 号

北京首都开发股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2012 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，首开股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开股份 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师　关黎明

中国注册会计师　郭丽娟

中国·北京

二O一三年四月八日

二、 财务报表

合并资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		14,607,117,201.57	11,025,714,550.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		67,363,204.53	45,985,069.71
预付款项		106,844,466.66	487,511,163.64
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利		221,882.71	168,092.96
其他应收款		2,186,219,543.77	972,017,090.74
买入返售金融资产			
存货		45,271,747,289.01	43,049,139,988.75
一年内到期的非流动资产		1,027,922.43	561,552.64
其他流动资产		2,010,430,502.20	746,430,916.12
流动资产合计		64,250,972,012.88	56,327,528,424.66
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		156,502,292.41	151,314,214.56
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,350,441,981.05	2,672,566,106.64
投资性房地产		613,068,469.30	559,057,989.30
固定资产		922,646,943.58	940,858,335.29
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,380,218.62	10,357,185.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		56,387,368.31	39,220,094.28
递延所得税资产		1,486,847,332.20	1,073,119,794.24
其他非流动资产		17,854,294.09	18,407,101.24
非流动资产合计		6,613,128,899.56	5,464,900,821.50
资产总计		70,864,100,912.44	61,792,429,246.16
流动负债：			
短期借款		3,610,000,000.00	266,290,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,075,922,829.60	1,976,234,395.97
预收款项		12,657,648,959.58	10,472,429,636.28
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		170,663,386.28	174,243,526.95
应交税费		916,814,368.56	803,937,055.66
应付利息		9,094,900.00	
应付股利		150,698,670.14	122,129,336.43
其他应付款		5,139,166,824.57	5,252,674,888.58
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		7,703,667,809.00	10,805,000,000.00
其他流动负债		4,626,559,743.07	4,481,926,922.32
流动负债合计		37,060,237,490.80	34,354,865,762.19
非流动负债：			
长期借款		14,967,040,000.00	9,859,105,309.00
应付债券		4,832,609,700.00	4,773,047,700.00
长期应付款			

专项应付款			
预计负债			211,008.22
递延所得税负债		55,490,641.10	53,836,121.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,855,140,341.10	14,686,200,138.86
负债合计		56,915,377,831.90	49,041,065,901.05
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,494,675,000.00	1,494,675,000.00
资本公积		5,149,747,613.79	5,103,219,074.48
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,050,396,644.27	700,895,406.72
一般风险准备			
未分配利润		5,364,063,155.30	4,732,986,333.70
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		13,058,882,413.36	12,031,775,814.90
少数股东权益		889,840,667.18	719,587,530.21
所有者权益合计		13,948,723,080.54	12,751,363,345.11
负债和所有者权益总计		70,864,100,912.44	61,792,429,246.16

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		8,456,616,358.16	7,021,260,760.14
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		10,712,997.50	9,491,851.65
预付款项		3,028,003.01	2,431,100.00
应收利息			
应收股利		106,459,603.53	106,459,603.53
其他应收款		15,501,022,277.95	12,307,735,006.09
存货		8,329,312,881.47	7,096,695,801.87

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,107,235,612.82	6,402,949.23
流动资产合计		33,514,387,734.44	26,550,477,072.51
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		10,598,333,596.58	9,083,638,723.39
投资性房地产		89,640,301.95	92,025,409.75
固定资产		6,239,778.49	5,980,061.86
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,099,750.00	4,467,660.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		16,938,386.43	17,389,075.23
非流动资产合计		10,715,251,813.45	9,203,500,930.23
资产总计		44,229,639,547.89	35,753,978,002.74
流动负债：			
短期借款		2,000,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		10,940,649.12	3,471,034.72
预收款项		1,773,646,794.30	89,232,649.95
应付职工薪酬		43,724,146.54	44,835,962.38
应交税费		51,782,134.32	9,735,590.20
应付利息			
应付股利		16,494,268.76	972,197.75
其他应付款		13,222,832,188.84	10,567,629,827.21
一年内到期的非流动负债		4,751,442,000.00	5,969,000,000.00
其他流动负债		4,513,780.66	4,513,780.66

流动负债合计		21,875,375,962.54	16,689,391,042.87
非流动负债：			
长期借款		5,560,000,000.00	5,391,442,000.00
应付债券		4,832,609,700.00	4,773,047,700.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,392,609,700.00	10,164,489,700.00
负债合计		32,267,985,662.54	26,853,880,742.87
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,494,675,000.00	1,494,675,000.00
资本公积		6,893,122,630.67	6,893,122,630.67
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		514,495,835.04	164,994,597.49
一般风险准备			
未分配利润		3,059,360,419.64	347,305,031.71
所有者权益（或股东权益）合计		11,961,653,885.35	8,900,097,259.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		44,229,639,547.89	35,753,978,002.74

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

合并利润表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		12,675,546,401.82	9,042,481,279.82
其中：营业收入		12,675,546,401.82	9,042,481,279.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,325,303,080.40	7,571,326,689.54
其中：营业成本		7,399,853,768.28	4,170,954,024.59
利息支出			
手续费及佣金支出			

退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		1,721,809,459.67	1,368,096,092.34
销售费用		509,008,380.59	622,837,619.51
管理费用		575,064,047.30	587,084,562.73
财务费用		1,129,760,662.74	821,136,620.67
资产减值损失		-10,193,238.18	1,217,769.70
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		673,804,649.92	887,684,846.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		513,285,636.06	761,896,212.43
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,024,047,971.34	2,358,839,437.25
加：营业外收入		17,428,310.49	29,910,038.72
减：营业外支出		5,674,921.80	1,486,904.81
其中：非流动资产处置损失		923,363.25	100,190.57
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,035,801,360.03	2,387,262,571.16
减：所得税费用		499,713,701.23	475,131,776.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,536,087,658.80	1,912,130,794.39
归属于母公司所有者的净利润		1,617,055,322.00	1,876,684,051.52
少数股东损益		-80,967,663.20	35,446,742.87
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.0819	1.2556
（二）稀释每股收益		1.0819	1.2556
七、其他综合收益		4,963,558.39	-40,226,142.75
八、综合收益总额		1,541,051,217.19	1,871,904,651.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,622,874,654.28	1,845,190,757.74
归属于少数股东的综合收益总额		-81,823,437.09	26,713,893.90

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司利润表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		22,786,712.29	31,943,336.75
减：营业成本		4,453,008.57	7,856,002.08
营业税金及附加		4,630,792.26	5,468,221.13
销售费用		39,491,203.78	15,429,401.72
管理费用		79,766,117.74	76,588,680.32
财务费用		579,755,870.69	485,994,104.19
资产减值损失		-10,970,859.03	13,634,760.09
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		4,170,506,991.74	746,405,774.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		75,920,556.27	139,946,170.97
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,496,167,570.02	173,377,941.72
加：营业外收入		40,496.91	75,931.80
减：营业外支出		1,195,691.45	8,562.80
其中：非流动资产处置损失		195,201.83	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		3,495,012,375.48	173,445,310.72
减：所得税费用			4,025.50
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,495,012,375.48	173,441,285.22
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		3,495,012,375.48	173,441,285.22

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

合并现金流量表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,612,238,546.73	11,766,362,146.32
客户存款和同业存放			

款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		8,614.44	
收到其他与经营活动有关的现金		4,476,980,423.63	2,967,700,931.21
经营活动现金流入小计		20,089,227,584.80	14,734,063,077.53
购买商品、接受劳务支付的现金		10,311,278,092.35	14,697,946,634.02
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		328,468,903.49	402,465,323.02
支付的各项税费		2,219,624,805.40	1,881,615,176.09
支付其他与经营活动		5,086,795,741.08	3,623,132,619.25

有关的现金			
经营活动现金流出小计		17,946,167,542.32	20,605,159,752.38
经营活动产生的现金流量净额		2,143,060,042.48	-5,871,096,674.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		23,817,696.60	2,005,330,000.00
取得投资收益收到的现金		110,688,786.08	170,647,706.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		134,757.35	206,052.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		206,267,473.20	
收到其他与投资活动有关的现金			661,739,362.68
投资活动现金流入小计		340,908,713.23	2,837,923,121.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,604,643.86	37,697,953.67
投资支付的现金		1,671,322,400.00	2,300,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,741,927,043.86	2,338,197,953.67
投资活动产生的现金流量净额		-1,401,018,330.63	499,725,167.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		249,000,000.00	411,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		249,000,000.00	411,000,000.00
取得借款收到的现金		18,677,200,000.00	10,027,728,809.00
发行债券收到的现金			5,000,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		18,926,200,000.00	15,438,728,809.00
偿还债务支付的现金		13,326,887,500.00	7,818,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,540,915,436.23	1,629,616,965.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,429,472.16
支付其他与筹资活动有关的现金		606,572,427.80	47,048,151.65
筹资活动现金流出小计		16,474,375,364.03	9,494,675,117.07
筹资活动产生的现金流量净额		2,451,824,635.97	5,944,053,691.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-122,594.35	-139,005.16
五、现金及现金等价物净增加额		3,193,743,753.47	572,543,179.31
加：期初现金及现金等价物余额		11,008,743,348.85	10,436,200,169.54
六、期末现金及现金等价物余额		14,202,487,102.32	11,008,743,348.85

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司现金流量表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,023,449,067.75	111,994,032.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,741,410,387.28	24,013,539,008.42
经营活动现金流入小计		29,764,859,455.03	24,125,533,040.92
购买商品、接受劳务支付的现金		845,963,836.67	5,261,502,789.07

支付给职工以及为职工支付的现金		45,859,003.55	102,475,247.81
支付的各项税费		115,696,425.23	27,637,106.12
支付其他与经营活动有关的现金		23,796,932,694.14	22,011,555,787.05
经营活动现金流出小计		24,804,451,959.59	27,403,170,930.05
经营活动产生的现金流量净额		4,960,407,495.44	-3,277,637,889.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		94,318,850.13	162,112,084.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		17,000.00	45,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		178,135,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		272,470,850.13	662,157,444.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,377,955.00	3,902,833.00
投资支付的现金		2,677,125,680.00	1,533,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		2,679,503,635.00	1,536,902,833.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,407,032,784.87	-874,745,388.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,190,000,000.00	5,937,442,000.00

发行债券收到的现金			5,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,190,000,000.00	10,937,442,000.00
偿还债务支付的现金		7,239,000,000.00	4,352,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,863,626,532.55	1,047,662,080.12
支付其他与筹资活动有关的现金		270,392,580.00	34,655,801.65
筹资活动现金流出小计		9,373,019,112.55	5,434,317,881.77
筹资活动产生的现金流量净额		-1,183,019,112.55	5,503,124,118.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,370,355,598.02	1,350,740,840.90
加：期初现金及现金等价物余额		7,021,260,760.14	5,670,519,919.24
六、期末现金及现金等价物余额		8,391,616,358.16	7,021,260,760.14

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

合并所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,494,675,000.00	5,103,219,074.48			700,895,406.72		4,732,986,333.70		719,587,530.21	12,751,363,345.11
加：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年初余额	1,494,675,000.00	5,103,219,074.48			700,895,406.72		4,732,986,333.70		719,587,530.21	12,751,363,345.11
三、本期增减变动金		46,528,539.31			349,501,237.55		631,076,821.60		170,253,136.97	1,197,359,735.43

额（减少以“—”号填列）										
（一）净利润							1,617,055,322.00		-80,967,663.20	1,536,087,658.80
（二）其他综合收益		5,819,332.28							-855,773.89	4,963,558.39
上述（一）和（二）小计		5,819,332.28					1,617,055,322.00		-81,823,437.09	1,541,051,217.19
（三）所有者投入和减少资本		40,709,207.03							271,489,905.82	312,199,112.85
1.所有者投入资本									365,443,742.29	365,443,742.29
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		40,709,207.03							-93,953,836.47	-53,244,629.44
（四）利润分配					349,501,237.55		-782,956,987.55		-38,140,000.00	-471,595,750.00

1.提取盈余公积					349,501,237.55		-349,501,237.55			
2.提取一般风险准备										
3.对所有 者（或股东）的分配							-433,455,750.00		-38,140,000.00	-471,595,750.00
4.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）										

专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他							-203,021,512.85		18,726,668.24	-184,294,844.61
四、本期期末余额	1,494,675,000.00	5,149,747,613.79			1,050,396,644.27		5,364,063,155.30		889,840,667.18	13,948,723,080.54

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,149,750,000.00	5,550,349,233.00			683,551,278.20		3,089,389,776.98		327,899,898.26	10,800,940,186.44
：会计政策变更										

期差错更正										
他										
二、本年年初余额	1,149,750,000.00	5,550,349,233.00			683,551,278.20		3,089,389,776.98		327,899,898.26	10,800,940,186.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	344,925,000.00	-447,130,158.52			17,344,128.52		1,643,596,556.72		391,687,631.95	1,950,423,158.67
（一）净利润							1,876,684,051.52		35,446,742.87	1,912,130,794.39
（二）其他综合收益		-31,493,293.78							-8,732,848.97	-40,226,142.75
上述（一）和（二）小计		-31,493,293.78					1,876,684,051.52		26,713,893.90	1,871,904,651.64
（三）所有者投入和减少资本		-70,711,864.74							181,837,599.90	111,125,735.16
1. 所有									207,000,000.00	207,000,000.00

者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-70,711,864.74							-25,162,400.10	-95,874,264.84
（四）利润分配					17,344,128.52		-247,294,128.52		-47,822,565.62	-277,772,565.62
1. 提取盈余公积					17,344,128.52		-17,344,128.52			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有 者（或股东）的分配							-229,950,000.00		-47,822,565.62	-277,772,565.62
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	344,925,000.00	-344,925,000.00								
1. 资本公积转增资本（或股	344,925,000.00	-344,925,000.00								

本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他							14,206,633.72		230,958,703.77	245,165,337.49
四、本期期末余额	1,494,675,000.00	5,103,219,074.48			700,895,406.72		4,732,986,333.70		719,587,530.21	12,751,363,345.11

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计

一、上年年末余额	1,494,675,000.00	6,893,122,630.67			164,994,597.49		347,305,031.71	8,900,097,259.87
加：会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年年初余额	1,494,675,000.00	6,893,122,630.67			164,994,597.49		347,305,031.71	8,900,097,259.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					349,501,237.55		2,712,055,387.93	3,061,556,625.48
（一）净利润							3,495,012,375.48	3,495,012,375.48
（二）其他综合收益								
上述(一)和（二）小计							3,495,012,375.48	3,495,012,375.48
（三）所有者投入和减少资本								

1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					349,501,237.55		-782,956,987.55	-433,455,750.00
1.提取盈余公积					349,501,237.55		-349,501,237.55	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配							-433,455,750.00	-433,455,750.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公								

积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,494,675,000.00	6,893,122,630.67			514,495,835.04		3,059,360,419.64	11,961,653,885.35

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			147,650,468.97		421,157,875.01	8,956,605,974.65
加：会计政策变更								
期差错更正								

他								
二、本年年初余额	1,149,750,000.00	7,238,047,630.67			147,650,468.97		421,157,875.01	8,956,605,974.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	344,925,000.00	-344,925,000.00			17,344,128.52		-73,852,843.30	-56,508,714.78
（一）净利润							173,441,285.22	173,441,285.22
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							173,441,285.22	173,441,285.22
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					17,344,128.52		-247,294,128.52	-229,950,000.00
1. 提取盈					17,344,128.52		-17,344,128.52	

余公积								
2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-229,950,000.00	-229,950,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	344,925,000.00	-344,925,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	344,925,000.00	-344,925,000.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								

（七）其他								
四、本期期末余额	1,494,675,000.00	6,893,122,630.67			164,994,597.49		347,305,031.71	8,900,097,259.87

法定代表人：刘希模 主管会计工作负责人：邢宝华 会计机构负责人：容宇

财务报表附注

一、公司基本情况

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

1996 年 12 月 24 日，经北京市人民政府办公厅京政办函〔1996〕145 号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于 1996 年 12 月 31 日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。本公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司,现更名为北京首开天鸿集团公司,以下简称 天鸿集团）、北京华澳房产有限公司、房屋设计院、海南宝华实业股份有限公司、深圳金阳投资有限责任公司（原北京市房地产开发经营深圳公司，以下简称 深圳金阳）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司（以下简称 宝信实业）、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共 11 家单位。北京华澳房产有限公司已将其持有的股份，转让给美都控股股份有限公司（原海南宝华实业股份有限公司，以下简称 美都控股）。北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）已将所持股份转让给北京宝信实业发展公司。北京宝华饭店与房屋设计院将所持有本公司股份转让给流通股。

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

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

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

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

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

予以验证，并于 2007 年 12 月 29 日办理了企业法人营业执照变更手续。

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

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

根据公司 2010 年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增资本，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。

公司注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层。

公司法定代表人：刘希模。

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2、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 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中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。

7、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。

8、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。

9、金融工具

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

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

持有至到期投资

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

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注二、10）。

可供出售金融资产

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

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

（5）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

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

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

（6）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

可供出售金融资产

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

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

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

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

以成本计量的金融资产

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

（7）金融资产转移

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

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 4,000 万元（含 4,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

（3）按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险组合计提坏账准备。

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

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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

B、对其他组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

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

11、存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

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

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

（4）存货的盘存制度

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。

12、长期股权投资

（1）投资成本确定

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、24。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、9（6）。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注二、24。

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

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

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

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）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、24。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产:

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

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

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

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

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

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

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

（6）大修理费用

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

15、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、24。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生;

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

17、无形资产

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注二、24。

18、长期待摊费用

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

19、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债:

（1）该义务是本公司承担的现时义务;

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

20、收入

（1）销售商品

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

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

（2）提供劳务

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

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

（3）让渡资产使用权

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

（4）建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:（1）合同总收入能够可靠地计量;（2）与合同相关的经济利益很可能流入企业;（3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;（4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

21、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收

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

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

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

22、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23、经营租赁与融资租赁

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

（1）本公司作为出租人

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

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

（2）本公司作为承租人

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

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

24、资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

25、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

26、公司年金计划

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

27、重大会计判断和估计

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

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

递延所得税资产

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

28、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：否

（2）会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否

29、前期差错更正

（1）追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错：否。

（2）未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错：否。

三、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司、孙公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司（包括该等子公司控制的孙公司）

子公司名称	简称	子公司类型	注册地	性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	天鸿嘉诚	控股	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	51.00	51.00	是
北京首开天成房地产开发有限公司	首开天成	全资	北京	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
苏州首开嘉泰置业有限公司	苏州嘉泰	全资	苏州	有限责任	22,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
苏州首开永泰置业有限公司	苏州永泰	全资	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
扬州首开衡泰置业有限公司	扬州衡泰	全资	扬州	有限责任	70,396.58	房地产开发	100.00	100.00	是
太原首开龙泰置业有限责任公司	太原龙泰	控股	太原	有限责任	30,000.00	房地产开发	85.00	85.00	是
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	沈阳盛泰	控股	沈阳	有限责任	30,000.00	房地产开发	95.00	95.00	是
厦门首开翔泰置业有限公司	厦门翔泰	全资	厦门	有限责任	30,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵阳龙泰	全资	贵阳	有限责任	22,058.00	房地产开发	90.67	100.00	是
绵阳首开兴泰置业有限公司	绵阳兴泰	全资	绵阳	有限责任	20,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开荣泰置业有限公司	北京荣泰	全资	北京	有限责任	20,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	福州中庚	控股	福州	有限责任	30,000.00	房地产开发	51.00	51.00	是

廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	廊坊志泰	全资	廊坊	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	葫芦岛宏泰	全资	葫芦岛	有限责任	60,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
福州中鼎投资有限公司	福州中鼎	控股	福州	有限责任	10,000.00	房地产开发	40.00	60.00	是
苏州首开融泰置业有限公司	苏州融泰	控股	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	75.00	75.00	是
沈阳首开京泰置业有限公司	沈阳京泰	全资	沈阳	有限责任	5,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是

续:

子公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
天鸿嘉诚	1,530.00	--	22,155,596.86	--
首开天成	10,000.00	--	--	--
苏州嘉泰	22,000.00	--	--	--
苏州永泰	10,000.00	--	--	--
扬州衡泰	70,396.58	--	--	--
太原龙泰	25,500.00	--	39,211,492.86	-3,156,355.43
沈阳盛泰	28,500.00	--	12,560,474.28	-409,698.88
厦门翔泰	30,000.00	--	--	--
贵阳龙泰	20,000.00	--	--	--
绵阳兴泰	20,000.00	--	--	--
北京荣泰	20,000.00	--	--	--
福州中庚	15,300.00	--	130,866,929.67	-13,645,422.52
廊坊志泰	10,000.00	--	--	--
葫芦岛宏泰	64,532.94	--	--	--
福州中鼎	3,609.66	--	36,666,944.46	-17,477,990.01
苏州融泰	7,500.00	--	16,685,644.96	-8,314,355.04
沈阳京泰	5,000.00	--	--	--

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

（2）同一控制下企业合并取得的子公司（包括该等子公司控制的孙公司）

子公司名称	简称	子公司类型	注册地	性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京城市开发集团有限责任公司	城开集团	全资	北京	有限责任	300,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是

烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	烟台天鸿	全资	烟台	有限责任	3,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开立信置业股份有限公司	首开立信	控股	北京	股份有限	15,510.51	房地产开发	84.39	84.39	是
三亚天鸿度假村	三亚度假村	控股	三亚	有限责任	3,650.00	酒店	95.89	95.89	是
北京宝辰饭店有限公司	宝辰饭店	控股	北京	有限责任	1,274.00	饭店	80.00	80.00	是
北京燕华置业有限公司	燕华置业	控股	北京	有限责任	10,400.00	房地产开发	75.00	80.00	是
北京首开商业地产有限公司	商业地产	控股	北京	有限责任	54,674.78	房地产开发	49.00	49.00	是
北京联宝房地产有限公司	联宝房地产	控股	北京	有限责任	9,971.18	房地产开发	61.50	80.00	是
海门锦源国际俱乐部有限公司	海门锦源	全资	海门	有限责任	4,134.34	房地产开发	100.00	100.00	是

续:

子公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
城开集团	467,452.53	--	--	--
烟台天鸿	12,318.28	--	--	--
首开立信	12,128.15	--	17,697,401.57	--
三亚度假村	1,949.45	--	982,139.94	--
宝辰饭店	405.87	--	610,383.05	--
燕华置业	11,662.73	--	51,831,935.16	--
商业地产	29,414.77	--	326,365,170.04	--
联宝房地产	8,542.92	--	53,412,972.64	--
海门锦源	64,767.87	--	--	--

说明：本公司对燕华置业、联宝房地产的持股比例分别为 75%、61.50%，表决权比例均为 80%，持股比例和表决权比例的差异原因为上述子公司为外商投资企业，其最高权利机构为董事会，本公司董事会成员占比均为 80%。

说明:

A、通过子公司城开集团控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京首开亿信置业股份有限公司	首开亿信	控股	①	北京	股份有限	32,000.00	房地产开发	96.88	96.88	是
北京首开仁信置业有限公司	首开仁信	控股	②	北京	有限责任	30,000.00	房地产开发	90.00	90.00	是
武汉强华房地产开发有限公司	武汉强华	全资	②	武汉	有限责任	3,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
深圳市祈年实业发展有限公司	深圳祈年	全资	②	深圳	有限责任	1,100.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	首开晟馨	全资	①	北京	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
苏州首开兴元置业有限公司	苏州兴元	全资	①	苏州	有限责任	10,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是
北京中顺德房地产开发有限公司	中顺德	全资	③	北京	有限责任	1,200.00	房地产开发	100.00	100.00	是

扬州首开正兴城市开发投资有限公司	扬州正兴	控股	①	扬州	有限责任	20,000.00	房地产开发	60.00	60.00	是
苏州太湖宝京旅游房地产发展有限公司	苏州宝京	控股	②	苏州	有限责任	150.00 万美元	房地产开发	70.00	70.00	是

取得方式：①通过设立或投资等方式②同一控制下企业合并③非同一控制下企业合并

通过子公司城开集团控制的孙公司情况（续）:

孙公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
首开亿信	54,414.83	--	25,614,859.75	--
首开仁信	26,939.96	--	41,673,451.79	--
武汉强华	1,804.75	--	--	--
深圳祈年	20,996.19	--	--	--
首开晟馨	10,000.00	--	--	--
苏州兴元	10,000.00	--	--	--
中顺德	1,254.20	--	--	--
扬州正兴	11,896.63	--	51,186,076.21	-3,522,055.31
苏州宝京	--	--	-45,045,811.19	-8,102,855.59

B、通过子公司首开立信控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京颐安鑫鼎科技企业孵化器有限公司	颐安鑫鼎	控股	①	北京	有限责任	100.00	除法律法规禁止的、应经审批未获审批的以外	80.00	80.00	是

通过子公司首开立信控制的孙公司情况（续）:

孙公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
颐安鑫鼎	80.00	--	562,784.52	--

C、通过子公司海门锦源控制的孙公司情况

孙公司名称	简称	孙公司类型	取得方式	注册地	性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
海门源泰置业有限公司	海门源泰	全资	①	海门	有限责任	30,000.00	房地产开发	100.00	100.00	是

通过子公司海门锦源控制的孙公司情况（续）:

孙公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
海门源泰	30,000.00	--	--	--

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	简称	子公司类型	注册地	性质	注册资本（万元）	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京东银燕华置业有限公司	东银燕华	控股	北京	有限责任	3,000.00	房地产开发	51.00	51.00	是

续:

子公司名称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
东银燕华	4,419.84	--	106,802,220.61	-50,245,264.00

2、通过受托经营方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债项目	
		项目名称	期末余额
福州中鼎	无	存货	3,740,496,064.26

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

3、合并范围发生变更的说明

（1）持有半数及半数以上表决权比例，但未纳入合并范围的公司

公司名称	表决权比例%	未纳入合并报表原因
京澳有限公司（以下简称 京澳公司）	90.00	进入破产清算程序

（2）持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

公司名称	表决权比例%	纳入合并报表原因
福州中鼎	40.00	受托管理
商业地产	49.00	实质控制

4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

（1）本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
苏州融泰	66,742,579.83	-33,257,420.17
沈阳京泰	48,302,715.43	-1,697,284.57

（2）本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润	原因
北京首开瑞泰房地产开发有限公司	--	-93,242.88	清算
海门融辉置业有限公司（以下简称 海门融辉）	87,618,344.61	38,762,689.30	处置

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项　目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	1,140,857.21	--	--	1,127,630.56
人民币	--	--	1,090,335.20	--	--	1,077,280.49
美元	4,376.00	6.2855	27,505.35	4,376.00	6.3009	27,572.74
港币	21,797.05	0.8109	17,675.23	21,798.30	0.8107	17,671.88
新加坡币	1,048.80	5.0929	5,341.43	1,048.80	4.8679	5,105.45
银行存款:	--	--	14,544,760,419.32	--	--	10,989,157,306.53
人民币	--	--	14,542,198,833.05	--	--	10,986,590,069.54
美元	354,927.08	6.2855	2,230,894.16	354,962.89	6.3009	2,236,585.67
港币	407,808.74	0.8109	330,692.11	407,859.04	0.8107	330,651.32
其他货币资金:	--	--	61,215,925.04	--	--	35,429,613.01
人民币	--	--	61,215,925.04	--	--	35,429,613.01
合　计			**14,607,117,201.57**			**11,025,714,550.10**

期末，本公司存在冻结的款项是贷款保证金 404,630,099.25 元。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种　类	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	78,723,367.95	100.00	11,360,163.42	14.43	67,363,204.53

应收账款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	55,052,649.66	100.00	9,067,579.95	16.47	45,985,069.71

说明:

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	46,654,171.84	59.26	--	31,223,216.16	56.72	--
1 至 2 年	9,552,165.61	12.14	955,216.57	4,267,842.00	7.75	426,784.20
2 至 3 年	4,267,842.00	5.42	1,280,352.60	5,700,000.00	10.35	1,710,000.00
3 年以上	18,249,188.50	23.18	9,124,594.25	13,861,591.50	25.18	6,930,795.75
合　计	**78,723,367.95**	**100.00**	**11,360,163.42**	**55,052,649.66**	**100.00**	**9,067,579.95**

（2）本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	原确定坏账准备的依据	转回或收回以前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
应收房屋尾款	收回部分金额	账龄组合	654,090.10	1,308,180.20

（3）期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方欠款。

（4）应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
北京比如房地产开发有限公司(以下简称 比如房地产)	非关联方	34,971,263.56	1年以内	44.42
北京车来啦电动车商城有限公司	非关联方	7,443,876.00	3年以上	9.46
北京海青曙光房地产开发中心	非关联方	4,896,000.00	3年以内	6.22
北京市西城区机关事务服务中心	非关联方	3,985,105.00	3年以上	5.06
北京市东城区住房保障服务中心	非关联方	3,456,355.26	1－2年	4.39
合　计		**54,752,599.82**		**69.55**

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账　龄	期末数		期初数	
	金　额	比例%	金　额	比例%
1 年以内	81,999,622.68	76.75	461,378,251.39	94.64
1 至 2 年	3,362,499.88	3.15	5,267,412.25	1.08
2 至 3 年	616,844.10	0.57	10,865,500.00	2.23
3 年以上	20,865,500.00	19.53	10,000,000.00	2.05
合　计	**106,844,466.66**	**100.00**	**487,511,163.64**	**100.00**

（2）期末预付款项中不存在预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东或关联方的款项。

（3）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
广州富利建筑安装有限公司	非关联方	45,146,924.23	2 年以内	工程尚未完工
北京百键开发建设有限公司	非关联方	24,524,916.67	1 年以内	工程尚未完工
烟台市国土资源局	非关联方	20,000,000.00	3 年以上	履约保证金
南通市裕成建设有限公司	非关联方	7,715,650.40	1 年以内	工程尚未完工
福建煤炭工业基本建设有限公司	非关联方	720,000.00	1 年以内	工程尚未完工
合　计		98,107,491.30		

4、应收股利

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄1年以内:						
美都控股	168,092.96	221,882.71	168,092.96	221,882.71	对方未支付	否

5、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种　类	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	900,215,299.19	39.28	57,825,299.19	6.42	842,390,000.00
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	287,808,734.40	12.56	20,793,487.84	7.22	267,015,246.56
押金、保证金等组合	1,058,203,917.21	46.17	--	--	1,058,203,917.21
组合小计	1,346,012,651.61	58.73	20,793,487.84	1.54	1,325,219,163.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	45,683,671.17	1.99	27,073,291.17	59.26	18,610,380.00
合　计	**2,291,911,621.97**	**100.00**	**105,692,078.20**		**2,186,219,543.77**

其他应收款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	236,308,634.57	21.68	71,333,075.08	30.19	164,975,559.49
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	163,705,454.48	15.02	23,844,824.77	14.57	139,860,629.71
押金、保证金等组合	667,180,901.54	61.19	--	--	667,180,901.54
组合小计	830,886,356.02	76.21	23,844,824.77	2.87	807,041,531.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	23,000,000.00	2.11	23,000,000.00	100.00	--
合　计	**1,090,194,990.59**	**100.00**	**118,177,899.85**		**972,017,090.74**

说明:

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	206,135,568.33	71.62	--	57,158,752.57	34.92	--
1 至 2 年	47,691,402.28	16.57	4,769,139.44	73,329,767.23	44.78	7,332,976.73
2 至 3 年	4,832,667.57	1.68	1,449,800.28	483,096.56	0.30	144,928.97
3 年以上	29,149,096.22	10.13	14,574,548.12	32,733,838.12	20.00	16,366,919.07

合　计	**287,808,734.40**	**100.00**	**20,793,487.84**	**163,705,454.48**	**100.00**	**23,844,824.77**

②期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
北京保利首开兴泰置业有限公司（以下简称 保利首开兴泰）	462,390,000.00	--	--	
北京建工地产有限责任公司	190,000,000.00	--	--	
北京房地置业发展有限公司	190,000,000.00	--	--	
京澳公司	57,825,299.19	57,825,299.19	100.00	破产债权
合　计	**900,215,299.19**	**57,825,299.19**	**--**	

③期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
通县城关镇杨庄新村规划建设筹备处	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	长期无法收回
中庚集团	13,018,200.00	1,301,820.00	10.00	个别认定
山东文登市房地产开发总公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	长期无法收回
贵阳市林业绿化局	6,894,000.00	--	--	
香港高豪企业有限公司	2,771,471.17	2,771,471.17	100.00	长期无法收回
合　计	**45,683,671.17**	**27,073,291.17**		

（2）期末其他应收款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

（3）其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	性质或内容	比例%
保利首开兴泰	关联方	462,390,000.00	1年以内	资金往来款	20.17
沈阳蒲河新城土地储备交易中心	非关联方	402,479,169.00	3年以内	土地保证金	17.56
北京市土地整理储备中心	非关联方	335,000,000.00	1年以内	土地保证金	14.62
北京建工地产有限责任公司	非关联方	190,000,000.00	1年以内	资金往来款	8.29
北京房地置业发展有限公司	非关联方	190,000,000.00	1年以内	资金往来款	8.29
合　计		**1,579,869,169.00**			68.93

（4）应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%

保利首开兴泰	关联方	462,390,000.00	20.17
天津海景实业有限公司（以下简称 天津海景）	关联方	5,285,208.27	0.23
合　计		**467,675,208.27**	**20.40**

6、存货

（1）存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,562,304.28	--	1,562,304.28	1,642,338.13	--	1,642,338.13
库存商品	2,027,443.03	--	2,027,443.03	1,898,495.74	--	1,898,495.74
开发成本	39,864,706,356.48	28,029,649.89	39,836,676,706.59	37,078,710,539.72	42,925,777.50	37,035,784,762.22
开发产品	5,462,437,873.24	30,957,038.13	5,431,480,835.11	5,732,635,306.12	21,930,639.90	5,710,704,666.22
短期出租开发产品	--	--	--	299,109,726.44	--	299,109,726.44
合　计	**45,330,733,977.03**	**58,986,688.02**	**45,271,747,289.01**	**43,113,996,406.15**	**64,856,417.40**	**43,049,139,988.75**

（2）存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发成本-国风润城一期、二期	42,925,777.50	-14,896,127.61	--	--	28,029,649.89
开发产品-国风润城	--	14,896,127.61	--	5,869,729.38	9,026,398.23
开发产品-望京住宅及商业	21,930,639.90	--	--	--	21,930,639.90
合　计	**64,856,417.40**	**--**	**--**	**5,869,729.38**	**58,986,688.02**

（3）开发成本

项目名称	开工时间(年)	预计竣工时间(年)	预计总投资（亿元）	期末数	期初数	期末跌价准备
香槟花园	2011	--	70.99	3,740,496,064.26	3,501,740,842.67	--
香开新城	2012	--	46.22	2,582,971,527.43	2,308,576,293.30	--
太原龙城大道	2010	2014	71.88	2,353,167,162.87	1,872,483,186.13	--
房山长阳 2 号地 3 号地	2011	2014	47.15	2,099,348,455.08	1,811,812,995.61	--

房山长阳 8 号地东侧	2011	2013	23.15	1,775,698,610.36	1,410,259,111.84	--
良乡高教园区	2012	2014	30.63	1,755,143,340.66	1,522,267,983.64	--
国风美仑	2010	2013	23.78	1,747,038,273.93	1,213,174,368.30	--
龙洞堡地块	2011	2017	54.95	1,739,928,516.93	1,657,381,394.03	--
首开·领翔国际	2011	2014	25.64	1,736,579,900.10	1,419,184,662.35	--
回龙观项目	2006	2013	66.35	1,530,476,582.56	1,118,820,497.50	--
通州宋庄 C02、C06 项目	2013	2015	31.02	1,521,590,275.00	1,515,492,980.00	--
于家务项目	2012	2016	39.21	1,488,721,913.31	1,395,024,087.71	--
扬州水印西堤项目	2010	2014	22.15	1,480,147,117.84	1,084,230,295.74	--
时代紫芳（五、六区）	2004	2014	40.63	1,289,908,702.70	1,314,333,734.46	--
单店住宅小区二期	2007	2013	41.02	1,251,596,053.91	1,354,276,375.51	--
建国门外华侨村二期 5 号地	2014	2016	20.01	1,085,259,024.63	989,427,551.00	--
班芙春天 BC 组团	2010	2013	14.39	1,023,297,066.02	1,137,836,842.49	--
尹山湖项目	2013	2016	21.75	934,458,314.99	271,591,928.90	--
打渔山园区项目	2012	2020	73.97	933,755,811.96	706,383,925.00	--
苏州国风华府	2010	2013	10.8	889,864,859.17	629,351,517.08	--
首开·紫郡项目	2011	2017	57.30	720,029,114.48	525,727,561.14	--
李桥镇头二营、三四营村	--	--	--	560,000,000.00	840,000,000.00	--
绵阳仙海湖	2012	2017	40.00	545,244,002.53	284,240,799.00	--
榆垡 38#地	2006	2013	10.42	539,248,995.61	290,140,450.31	--
扬州 639#地	2011	2014	24.67	537,941,588.93	452,304,772.32	--
廊坊安次区 27#28#	2011	2014	20.15	532,659,755.43	506,377,956.49	--
小屯馨城	2009	2013	13.23	521,015,784.25	804,460,475.47	--
国风润城一期、二期	2010	2018	18.59	484,743,376.90	515,347,165.00	28,029,649.89
洼子村	--	--	--	362,120,429.00	38,582.00	--
沈阳道义项目	2013	2019	18.38	332,194,836.60	330,036,203.20	--
英各庄项目	--	--	--	555,999,831.00	269,574,651.00	--
凯旋城二期	2007	2013	2.50	229,990,068.45	229,784,782.29	--
望京土地、住宅及商业	2006	--	--	224,561,517.77	200,761,921.04	--
大兴康庄三期	2010	2013	16.98	179,370,539.87	1,052,786,755.22	--

国风润城三期、四期	--	--	--	133,950,533.70	133,950,533.70	--
复兴门内项目	--	--	--	131,101,569.43	100,817,187.43	--
西八里庄南区	--	--	--	98,140,950.72	98,040,950.72	--
东库项目	--	--	--	74,587,791.32	206,655.00	--
宝岛花园酒店二期	--	--	--	67,937,498.54	67,298,859.18	--
扬州水晶城项目	2009	2013	6.03	28,317,020.26	467,477,412.77	--
邗江区蒋王片区改造项目	--	--	--	16,391,576.00	16,391,576.00	--
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	--	--	--	11,850,776.25	3,461,405.75	--
幸福村 208 地块	--	--	--	10,156,549.55	10,156,549.55	--
建内二期	--	--	--	5,634,676.18	5,634,676.18	--
廊坊市广阳片区	--	--	--	2,070,000.00	900,000.00	--
悦澜湾	2009	2012	--	--	518,474,688.58	--
北京苏活	2009	2012	--	--	805,838,834.14	--
四元桥建材超市	转让	--	--	--	711,474.08	--
首开理想城	2008	2012	--	--	314,117,088.90	--
合　计				39,864,706,356.48	37,078,710,539.72	28,029,649.89

（4）开发产品

项目名称	竣工时间（年）	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
幸福三村	2011	2,024,984,750.95	--	694,430,834.06	1,330,553,916.89	--
单店住宅小区二期	2011-2012	325,614,233.73	823,790,682.90	485,740,737.33	663,664,179.30	--
回龙观	2002-2012	759,458,171.22	880,400,886.17	977,464,596.80	662,394,460.59	--
望京住宅及商业	1994-2010	547,474,523.96	298,935,980.76	225,170,198.67	621,240,306.05	21,930,639.90
方庄住宅	1994-2012	855,132,742.34	277,053,422.23	575,127,594.74	557,058,569.83	--
小屯馨城	2011-2012	286,753,631.60	445,295,146.95	484,570,356.42	247,478,422.13	--
北京苏活	2011-2012	151,986,857.36	884,116,018.52	835,460,040.83	200,642,835.05	--
班芙春天 A 组团	2012	--	614,444,005.05	432,044,251.56	182,399,753.49	--
国风润城	2012	--	290,126,061.62	115,015,434.82	175,110,626.80	9,026,398.23
大兴康庄三期	2012	--	1,518,997,902.21	1,389,029,922.58	129,967,979.63	--
首开•水晶城	2012	--	578,423,855.15	496,973,020.10	81,450,835.05	--
悦澜湾	2011-2012	66,212,672.03	621,087,918.55	616,683,984.69	70,616,605.89	--
幸福二村	2008	60,866,902.32	--	5,863,207.06	55,003,695.26	--

建内住宅及商业	1999-2005	44,983,103.45	--	1,412,051.69	43,571,051.76	--
凯旋城二期	2009	78,237,369.08	420,700.07	39,731,251.18	38,926,817.97	--
曙光花园	2003	39,768,809.23	--	1,180,541.19	38,588,268.04	--
通惠家园住宅及底商	2009	39,736,665.63	--	7,728,256.65	32,008,408.98	--
常营项目	2010	51,739,979.92	--	23,302,651.81	28,437,328.11	--
宝岛花园别墅	2005	11,368,000.87	--	--	11,368,000.87	--
石榴派	2011	40,285,460.82	--	35,316,979.32	4,968,481.50	--
燕华苑	1997	3,942,316.60	--	--	3,942,316.60	--
锦合天地	2010	3,375,000.73	--	2,088,520.95	1,286,479.78	--
颐翠苑一期	2004	347,812.14	--	--	347,812.14	--
首开理想城	2010-2012	49,880,987.02	302,770,093.89	352,651,080.91	--	--
其他项目	--	290,485,315.12	34,524,146.01	43,598,739.60	281,410,721.53	--
合计		**5,732,635,306.12**	**7,570,386,820.08**	**7,840,584,252.96**	**5,462,437,873.24**	**30,957,038.13**

（5）2012 年度开发成本中借款费用资本化金额情况

项　目	资本化利息
时代紫芳（五、六区）	23,712,042.27
榆垡 38#地	16,318,799.30
国风美仑	124,646,807.47
于家务项目	10,518,306.64
国风润成一期、二期	35,087,461.45
班芙春天 BC 组团	72,251,069.34
水晶城、水印西堤	40,388,680.91
苏州国风华府	26,184,432.78
扬州 639#地项目	22,205,568.33
首开·紫郡项目	16,756,108.29
太原龙城大道	113,059,063.04
首开•领翔国际	97,692,008.26
房山长阳 2 号 3 号地	154,670,145.42
房山长阳 8 号地东侧	117,159,984.49
良乡高教园区	120,545,789.01
香开新城	24,977,176.09

首开理想城	8,158,104.15
悦澜湾	10,241,133.35
香槟花园	30,500,480.12
合　计	**1,065,073,160.71**

7、其他流动资产

项　目	期末数	期初数
预交税费	1,051,425,303.93	741,464,217.62
短期理财	950,000,000.00	--
预付保险费、维护费、修缮费等	1,343,471.64	1,631,084.96
其他	7,661,726.63	3,335,613.54
合　计	**2,010,430,502.20**	**746,430,916.12**

8、可供出售金融资产

项　目	期末数	期初数
可供出售权益工具	156,502,292.41	151,314,214.56

说明：公允价值的确定依据为 2012 年 12 月 31 日股票的证券交易市场收盘价格。

9、对合营企业和联营企业投资

（1）对合营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	关联关系	组织机构代码
北京首城置业有限公司（以下简称首城置业）	有限责任	北京	程　丰	房地产开发	10,000.00	合营	799007229
天津海景	有限责任	天津	张建台	房地产开发	50,000.00	合营	764321488
北京中关村农林科技园建设有限责任公司（以下简称中关村科技园）	有限责任	北京	王力刚	房地产开发	7,000.00	合营	740052260
北京发展大厦有限公司（以下简称发展大厦）	有限责任	北京	杨文侃	写字楼租赁	13,053.32	合营	600014422

续：

被投资单位名称	本公司持股比例%	本公司在被投资单位表决权比例%	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
首城置业	50.00	50.00	5,822,367,568.83	4,063,922,210.70	1,758,445,358.13	2,861,175,140.00	717,108,384.35
天津海景	50.00	50.00	2,013,076,003.53	1,228,321,331.74	784,754,671.79	556,420,195.39	155,999,566.04
中关村科技园	50.00	50.00	76,251,513.50	-234,659.81	76,486,173.31	--	-544,588.95
发展大厦	50.00	50.00	218,128,091.87	45,966,446.59	172,161,645.28	112,263,057.77	31,506,099.97

（2）对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	关联关系	组织机构代码
国奥投资发展有限公司(以下简称 国奥投资)	有限责任	北京	张敬东	房地产开发	140,000.00	联营企业	717855110
北京方庄物业管理有限责任公司(以下简称方庄物业)	有限责任	北京	栗 群	物业管理	1,100.00	联营企业	10218172X
北京苏江聚富房地产开发有限公司（以下简称苏江聚富）	有限责任	北京	刘宝平	房地产开发	7,143.00	联营企业	666275596
保利首开兴泰	有限责任	北京	刘 翔	房地产开发	50,000.00	联营企业	05739982-5
沈阳首开国盛投资有限公司(以下简称沈阳首开国盛）	有限责任	沈阳	孙祥维	房地产开发	61,220.00	联营企业	57349270-0

续:

被投资单位名称	本公司持股比例%	本公司在被投资单位表决权比例%	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
国奥投资	46.00	46.00	8,810,131,269.46	6,255,328,985.02	2,554,802,284.44	1,148,281,291.88	168,597,998.23
方庄物业	36.00	36.00	309,604,378.27	288,939,823.34	20,664,554.93	122,557,120.03	710,530.06
苏江聚富	30.00	30.00	61,286,241.64	1,660,617.86	59,625,623.78	--	-4,942,997.81
保利首开兴泰	49.00	49.00	1,430,554,558.24	931,000,000.00	499,554,558.24	--	-445,441.76
沈阳首开国盛	49.00	49.00	662,849,126.64	51,000,000.00	611,849,126.64	--	-123,364.10

10、 长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	1,175,801,831.49	447,185,002.73	94,318,850.13	1,528,667,984.09
对联营企业投资	1,365,814,132.66	322,109,721.81	--	1,687,923,854.47

对其他企业投资	179,829,742.49	8,000,000.00	5,100,000.00	182,729,742.49
	2,721,445,706.64	777,294,724.54	99,418,850.13	3,399,321,581.05
长期股权投资减值准备	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00
合　计	**2,672,566,106.64**	**777,294,724.54**	**99,418,850.13**	**3,350,441,981.05**

（2）长期股权投资汇总表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
①对合营企业投资										
首城置业	权益法	50,000,000.00	500,406,334.98	369,563,280.66	869,969,615.64	50	50	--	--	--
天津海景	权益法	20,000,000.00	394,377,552.88	-2,000,216.98	392,377,335.90	50	50	--	--	80,000,000.00
中关村科技园	权益法	32,506,850.00	38,515,381.13	-272,294.48	38,243,086.65	50	50	--	--	--
发展大厦	权益法	279,000,566.80	242,502,562.50	-14,424,616.60	228,077,945.90	50	50	--	--	14,318,850.13
②对联营企业投资										
国奥投资	权益法	644,000,000.00	1,036,639,843.73	78,838,558.26	1,115,478,401.99	46	46	--	--	--
方庄物业	权益法	3,960,000.00	6,463,897.61	144,257.30	6,608,154.91	36	36	--	--	--
苏江聚富	权益法	21,430,000.00	22,710,391.32	-1,482,899.34	21,227,491.98	30	30	--	--	--
保利首开兴泰	权益法	245,000,000.00	--	244,781,733.54	244,781,733.54	49	49	--	--	--
沈阳首开国盛	权益法	300,000,000.00	300,000,000.00	-171,927.95	299,828,072.05	49	49			
③对其他企业投资										
北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称北科建）	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	8,000,000.00	108,000,000.00	5.12	5.12	--	--	8,000,000.00
南方证券有限公司	成本法	48,879,600.00	48,879,600.00	--	48,879,600.00	--	--	48,879,600.00	--	--
北京鸿云投资有限公司（以下简称鸿云投资）	成本法	9,893,400.00	7,992,112.39	--	7,992,112.39	12.94	12.94	--	--	--
北京天鸿房地产有限公司（以下简称天鸿有限）	成本法	15,858,030.10	15,858,030.10	--	15,858,030.10	5	5	--	--	--

北京天鸿宝威土地开发有限责任公司（以下简称天鸿宝威）	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15	15	--	--	--
绵阳荣泰置业有限公司（以下简称 绵阳荣泰）	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00	-5,100,000.00	--	--	--	--	--	--
京澳公司	成本法	963,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--
绵阳洪源澳达旅游投资有限公司(以下简称洪源澳达)	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	10	10	--	--	--
合计			**2,721,445,706.64**	**677,875,874.41**	**3,399,321,581.05**			**48,879,600.00**		**102,318,850.13**

11、 投资性房地产

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置或计提	自用房地产或存货转入	处 置	转为自用房地产	
房屋、建筑物账面原值	754,428,243.54	--	78,352,769.99	3,481,246.87	--	829,299,766.66
房屋、建筑物累计折旧	195,370,254.24	23,210,828.68	--	2,349,785.56	--	216,231,297.36
房屋、建筑物账面价值	559,057,989.30					613,068,469.30

说明:

①本期折旧和摊销额 23,210,828.68 元。

②期末本公司投资性房地产无减值迹象。

12、 固定资产

（1）固定资产情况

项 目	期初数		本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	**1,344,064,448.29**		**36,511,818.86**	**17,097,433.91**	**1,363,478,833.24**
其中：房屋及建筑物	1,162,104,505.		12,062,046.17	--	1,174,166,551.18
机器设备	40,998,799.		2,982,886.06	7,348,642.19	36,633,043.15
运输工具	35,531,378.39		3,148,722.77	3,177,318.20	35,502,782.96
其他设备	96,702,816.03		14,389,316.86	6,571,473.52	104,520,659.37
固定资产装修	8,726,949.58		3,928,847.00	--	12,655,796.58
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	**402,369,247.63**	**53,412,643.68**	**53,412,643.68**	**15,786,867.02**	**439,995,024.29**
其中：房屋及建筑物	277,262,026.88	37,271,738.29	37,271,738.29	--	314,533,765.17
机器设备	31,625,573.81	1,930,261.86	1,930,261.86	7,031,513.64	26,524,322.03
运输工具	18,909,449.06	3,655,593.83	3,655,593.83	2,569,355.25	19,995,687.64
其他设备	69,128,156.79	9,176,834.04	9,176,834.04	6,185,998.13	72,118,992.70
固定资产装修	5,444,041.09	1,378,215.66	1,378,215.66	--	6,822,256.75
三、固定资产账面净值合计	**941,695,200.66**				**923,483,808.95**
其中：房屋及建筑物	884,842,478.13				859,632,786.01
机器设备	9,373,225.47				10,108,721.12

运输工具	16,621,929.33	15,507,095.32
其他设备	27,574,659.24	32,401,666.67
固定资产装修	3,282,908.49	5,833,539.83
四、减值准备合计	**836,865.37**	**836,865.37**
其中：房屋及建筑物	270,000.00	270,000.00
机器设备	--	--
运输工具	--	--
其他设备	566,865.37	566,865.37
固定资产装修	--	--
五、固定资产账面价值合计	**940,858,335.29**	**922,646,943.58**
其中：房屋及建筑物	884,572,478.13	859,362,786.01
机器设备	9,373,225.47	10,108,721.12
运输工具	16,621,929.33	15,507,095.32
其他设备	27,007,793.87	31,834,801.30
固定资产装修	3,282,908.49	5,833,539.83

说明:

① 本期折旧额 53,412,643.68 元。

②减值准备为部分陈旧过时、闲置的固定资产可收金额低于账面值的部分。

③所有权受限的固定资产见附注五、18。

（2）暂时闲置的固定资产情况

项　目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
其他设备	6,298,504.01	5,101,788.24	566,865.37	629,850.40	溜冰场设备

13、　无形资产

（1）无形资产情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	**16,062,639.89**	**165,000.00**	**223,200.00**	**16,004,439.89**
软件	8,245,716.[illegible]	165,000.00	223,200.00	8,187,516.00
土地使用权	7,816,923.[illegible]	--	--	7,816,923.89
二、累计摊销合计	**5,705,453.94**	**998,641.33**	**79,874.00**	**6,624,221.27**

软件	3,064,601.34	787,373.17	79,874.00	3,772,100.51
土地使用权	2,640,852.60	211,268.16	--	2,852,120.76
三、无形资产账面价值合计	**10,357,185.95**			**9,380,218.62**
软件	5,181,114.66			4,415,415.49
土地使用权	5,176,071.29			4,964,803.13

说明:

① 本期摊销额 998,641.33 元。

② 期末本公司无形资产无减值迹象。

14、 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
临时设施	19,550,910.00	6,430,778.17	6997525.73	--	18,984,162.44	--
装修改造费	19,068,890.11	28,033,794.87	8,671,556.68	1,027,922.43	37,403,205.87	--
办公用房租金	600,294.17	--	600,294.17	--	--	--
合 计	**39,220,094.28**	**34,464,573.04**	**16,269,376.58**	**1,027,922.43**	**56,387,368.31**	

说明：长期待摊费用重分类至一年内到期的非流动资产金额 1,027,922.43 元，其本期摊销额 271,182.36 元。

15、 递延所得税资产与递延所得税负债

（1）已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
三项费用	25,041,386.92	7,523,385.94
可弥补亏损	91,168,202.78	44,912,686.85
坏账准备	6,695,859.59	1,445,926.30
固定资产减值准备	67,500.00	67,500.00
长期待摊费用摊销	311,783.87	748,255.39
预收账款预计利润	275,756,178.52	163,723,864.28
存货跌价准备	14,746,672.00	16,214,104.35
应付未付款项	1,061,074,710.89	838,431,319.07
预计负债	--	52,752.06

递延收益	17,044.28	--
内部交易未实现利润	11,967,993.35	--
小 计	**1,486,847,332.20**	**1,073,119,794.24**
递延所得税负债:		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	29,219,411.10	27,564,891.64
视同处置联营企业收益	26,271,230.00	26,271,230.00
小 计	**55,490,641.10**	**53,836,121.64**

（2）未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	192,512,855.54	226,137,422.58
可抵扣亏损	1,418,120,491.11	921,947,288.91
合 计	**1,610,633,346.65**	**1,148,084,711.49**

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2012 年	--	2,089,545.00
2013 年	14,192,845.28	14,192,845.28
2014 年	23,231,663.20	25,328,944.23
2015 年	309,867,935.93	309,867,935.93
2016 年	569,932,951.81	570,468,018.47
2017 年	500,895,094.89	-
合 计	**1,418,120,491.11**	**921,947,288.91**

（4）应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金额
应纳税差异项目	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	116,877,644.40
视同处置联营企业收益	105,084,920.00
小 计	**221,962,564.40**

可抵扣差异项目	
三项费用	100,165,547.70
可弥补亏损	364,672,811.15
坏账准备	26,783,438.26
固定资产减值准备	270,000.00
长期待摊费用摊销	1,247,135.49
预收账款预计利润	1,103,024,713.89
存货跌价准备	58,986,688.02
应付未付款项	4,244,298,843.71
递延收益	68,177.12
内部交易未实现利润	47,871,973.40
小　计	**5,947,389,328.74**

16、　其他非流动资产

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
曙光花园车位	150,743,220.05	--	450,688.80	150,292,531.25
其他	1,018,026.01	--	102,118.35	915,907.66
小计	**151,761,246.06**	**--**	**552,807.15**	**151,208,438.91**
曙光花园车位减值准备	133,354,144.82	--	--	133,354,144.82
合　计	**18,407,101.24**			**17,854,294.09**

17、　资产减值准备明细

项　目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	127,245,479.80	10,062,998.19	20,256,236.37	--	117,052,241.62
存货跌价准备	64,856,417.40	--	--	5,869,729.38	58,986,688.02
长期股权投资减值准备	48,879,600.00	--	--	--	48,879,600.00
固定资产减值准备	836,865.37	--	--	--	836,865.37
其他非流动资产减值准备	133,354,144.82	--	--	--	133,354,144.82
合　计	**375,172,507.39**	**10,062,998.19**	**20,256,236.37**	**5,869,729.38**	**359,109,539.83**

18、 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、用于抵押的资产	**3,437,583,134.97**	**12,506,325,621.10**	**840,075,342.27**	**15,103,833,413.80**
华宝大厦*1	175,626,728.53	--	175,626,728.53	--
土地使用权*2	37,448,985.05	--	37,448,985.05	--
土地使用权*3	166,477,300.81	--	166,477,300.81	--
土地使用权*4	260,367,107.88	--	260,367,107.88	--
土地使用权*5	200,155,220.00	--	200,155,220.00	--
土地使用权*6	624,186,144.40	--	--	624,186,144.40
土地使用权*7	258,586,974.80	--	--	258,586,974.80
土地使用权*8	1,283,036,900.00	--	--	1,283,036,900.00
土地使用权*9	431,697,773.50	--	--	431,697,773.50
土地使用权*10	--	467,818,853.55	--	467,818,853.55
土地使用权*11	--	1,747,038,273.93	--	1,747,038,273.93
土地使用权*12	--	1,030,218,851.54	--	1,030,218,851.54
土地使用权及在建工程*13	--	3,735,679,637.76	--	3,735,679,637.76
土地使用权及在建工程*14	--	1,775,098,610.36	--	1,775,098,610.36
土地使用权及在建工程*15	--	628,637,492.00	--	628,637,492.00
土地使用权及在建工程*16	--	2,578,822,327.43	--	2,578,822,327.43
开发产品*17	--	431,537,252.91	--	431,537,252.91
固定资产*18	--	111,474,321.62	--	111,474,321.62
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	**16,971,201.25**	**392,737,090.84**	**5,078,192.84**	**404,630,099.25**
货币资金*22	16,971,201.25	392,737,090.84	5,078,192.84	404,630,099.25
合 计	**3,454,554,336.22**	**12,899,062,711.94**	**845,153,535.11**	**15,508,463,513.05**

说明:

*1 本公司将以前年度用于抵押担保的华宝大厦 5 号楼本期已解押。

*2 海门融辉抵押的位于海门市开发区瑞江路东侧、南海路北侧的海国用(2006)第 071249 号国有土地使用权本期已解押。

*3 苏州嘉泰抵押的位于苏州工业园区阳澄湖大道南、星澄路东土地使用权证编号为苏工园国用（2008）第 02115 号的土地使用权本期已解押。

*4 苏州永泰抵押的位于苏州相城区春申湖路北、城区中学西 1 号土地使用证为相国用（2010）第 00082 号的土地使用权本期已解押。

*5 扬州衡泰抵押的位于扬州市文汇西路与中心西路交叉口东南角的扬国用(2009)第 0692 号土地使用权及扬国用（2009）第 0483 号土地使用权本期已解押。

*6 太原龙泰将位于太原市太茅路以东、规划的体育路以西、龙城大街南侧 232,501.20 平方米的土地使用权作为抵押取得长期借款 35,167.65 万元。

*7 扬州衡泰将位于扬州市文汇西路与西三环路交叉口东南角的扬国用（2010）第 0410 号土地使用权作为抵押取得长期借款 30,000 万元。

*8 厦门翔泰将位于厦门翔安区 X2009G05 地块作为抵押取得长期借款 56,652 万元。

*9 苏州兴元将位于苏州市吴中开发区东吴三路北侧、西塘河西侧的吴国用（2010）第 06100222 号、第 06100223 号土地使用权作为抵押取得长期借款 23,600.00 万元。

*10 苏州永泰本期将位于苏州相城区春申湖路北、城区中学西 1 号土地使用证为相国用（2010）第 00079 号、相国用（2010）第 00080 号、相国用（2010）第 00081 号的土地使用权作为抵押取得长期借款 36,007.25 万元。

*11 本公司本期将位于北京通州区马驹桥项目作为抵押取得长期借款 100,000.00 万元。

*12 城开集团本期将回龙观 F05 项目南北区作为抵押取得长期借款 50,000.00 万元。

*13 福州中鼎本期将香槟国际项目土地使用权及在建工程作为抵押取得长期借款 92,000.00 万元。

*14 本公司本期将北京房山区长阳 8 号地项目土地使用权及在建工程作为抵押取得长期借款 30,000.00 万元。

*15 本公司本期将北京房山区长阳 3 号项目的土地使用权及在建工程作为抵押取得长期借款 79,000 万元。

*16 福州中庚本期将福州香开新城项目的土地使用权及在建工程作为抵押取得长期借款 106,700.00 万元。

*17 商业地产将常青藤项目商业、朝阳区阜荣街 10 号、朝阳区广渠路 36 号、幸福三村综合楼及紫芳园四区商业的房屋所有权作为抵押取得长期借款 40,000.00 万元。

*18 本公司本期将宝辰饭店作为抵押取得短期借款 200,000 万元。

19、 短期借款

短期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款	--	10,000,000.00

抵押借款	2,000,000,000.00	--
保证借款	700,000,000.00	--
信用借款	910,000,000.00	256,290,000.00
合　计	**3,610,000,000.00**	**266,290,000.00**

说明:

① 资产负债表日后已偿还金额 2,560,000,000.00 元。

②公司用于抵押的资产详见附注五、18。

③关联方提供保证情况

担保人	保证金额
首开集团	2,300,000,000.00
本公司（为子公司借款提供担保）	400,000,000.00
合　计	**2,700,000,000.00**

20、　应付账款

项 目	期末数	期初数
货款、工程款	2,036,522,575.78	1,921,488,720.33
押金	561,492.55	588,964.55
销售代理费	38,838,761.27	54,156,711.09
合 计	**2,075,922,829.60**	**1,976,234,395.97**

（1）账龄分析

账　龄	期末数		期初数	
	金　额	比例%	金　额	比例%
1年以内	1,089,396,756.27	52.48	1,248,360,389.92	63.17
1至2年	349,716,801.81	16.85	90,472,686.67	4.58
2至3年	32,873,946.00	1.58	77,928,608.68	3.94
3年以上	603,935,325.52	29.09	559,472,710.70	28.31
合　计	**2,075,922,829.60**	**100.00**	**1,976,234,395.97**	**100.00**

（2）期末应付账款中无应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（3）本报告期应付账款中应付关联方款项情况

关联方	期末数	期初数
北京市城市建设开发材料设备公司（以下简称 城开材料）	57,403,145.07	37,516,110.54
北京博维信物资贸易有限责任公司（以下简称 博维信）	11,821,609.92	11,821,609.92
北京亿方物业管理有限责任公司（以下简称 亿方物业）	9,518,607.00	9,518,607.00
北京世安住房股份有限公司（以下简称 世安股份）	2,550,000.00	--
北京市望京实业总公司（以下简称 望京实业）	1,090,322.44	6,940,322.44
北京宏基建筑装饰工程有限公司（以下简称 宏基建筑）	1,593,108.17	3,545,649.17
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司(以下简称 三瑞门窗）	505,808.78	505,808.78
合计	**84,482,601.38**	**69,848,107.85**

21、 预收款项

项 目	期末数	期初数
房款	12,620,918,339.89	10,465,343,399.74
租金	15,730,619.69	7,086,236.54
项目转让款	21,000,000.00	--
合 计	**12,657,648,959.58**	**10,472,429,636.28**

（1）账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	10,640,476,819.21	84.06	8,279,805,432.85	79.06
1至2年	1,908,799,293.93	15.08	2,148,657,927.06	20.52
2至3年	96,223,182.07	0.76	41,742,995.09	0.40
3年以上	12,149,664.37	0.10	2,223,281.28	0.02
合 计	**12,657,648,959.58**	**100.00**	**10,472,429,636.28**	**100.00**

（2）期末预收款项中无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

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

22、 应付职工薪酬

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	125,124,873.09	255,383,027.19	256,467,096.69	124,040,803.59
职工福利费	22,695,283.17	17,324,145.29	17,772,421.35	22,247,007.11
社会保险费	6,454,805.92	67,612,595.62	67,151,330.86	6,916,070.68
住房公积金	455,743.51	20,445,337.06	20,467,155.06	433,925.51
辞退福利	15,381,010.82	2,039,024.07	4,655,410.16	12,764,624.73
工会经费和职工教育经费	2,572,134.13	6,990,444.43	6,905,195.13	2,657,383.43
其他	1,559,676.31	323,019.82	279,124.90	1,603,571.23
合　计	**174,243,526.95**	**370,117,593.48**	**373,697,734.15**	**170,663,386.28**

23、　应交税费

税　项	期末数	期初数
营业税	101,295,705.43	80,255,626.36
城市维护建设税	6,173,539.27	5,088,497.28
教育费附加	5,682,517.65	2,568,072.81
企业所得税	656,976,613.47	642,042,192.78
个人所得税	1,370,006.12	3,998,114.94
房产税	828,571.59	2,289,341.64
土地增值税	142,107,822.31	65,755,123.86
土地使用税	2,346,366.00	1,550,943.49
其他	33,226.72	389,142.50
合　计	**916,814,368.56**	**803,937,055.66**

24、　应付股利

股东名称	期末数	期初数
皓年有限公司（以下简称 皓年公司）	116,576,919.20	119,129,656.50
美都控股	11,730,499.71	--
北京住总集团有限责任公司（以下简称 住总集团）	6,217,549.09	767,549.09
亿方物业	1,250,884.31	1,250,884.31
城建集团	5,459,048.78	9,048.78
首开集团	4,763,769.05	972,197.75

北京北辰实业集团公司	3,150,000.00	--
清华同方股份有限公司	1,550,000.00	--
合　计	**150,698,670.14**	**122,129,336.43**

25、　其他应付款

项　目	期末数	期初数
资金往来款	3,513,891,282.11	4,318,259,742.39
购房定金	888,332,060.31	306,099,559.28
押金保证金	84,218,474.94	91,171,851.25
代收代付款	272,128,724.31	161,423,500.16
项目及代建项目工程款	41,551,339.12	119,536,646.26
债券承销费	169,320,200.00	228,882,100.00
其他	169,724,743.78	27,301,489.24
合　计	**5,139,166,824.57**	**5,252,674,888.58**

（1）账龄分析

账　龄	期末数		期初数	
	金　额	比例%	金　额	比例%
1年以内	3,033,492,123.58	59.03	4,691,819,306.57	89.32
1至2年	1,754,981,908.56	34.15	213,710,486.53	4.07
2至3年	144,003,357.86	2.80	111,414,442.95	2.12
3年以上	206,689,434.57	4.02	235,730,652.53	4.49
合　计	**5,139,166,824.57**	**100.00**	**5,252,674,888.58**	**100.00**

（2）本报告期其他应付款中应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方情况

单位名称	期末数	期初数
首开集团	467,478,634.65	48,799,183.12
世安股份	12,552,703.39	65,157,485.40
皓年公司	61,621,656.00	84,369,111.37
中关村科技园	31,000,000.00	31,191,805.75
苏江聚富	--	1,885,500.00
北京市城开实业发展公司（以下简称城开实业）	243,733.33	243,733.33
合　计	**572,896,727.37**	**231,646,818.97**

（3）账龄超过 1 年的大额其他应付款为未结算的往来款。

26、 一年内到期的非流动负债

一年内到期的长期借款

（1） 一年内到期的长期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	964,229,000.00	411,000,000.00
保证借款	6,184,438,809.00	8,614,000,000.00
信用借款	555,000,000.00	1,780,000,000.00
合 计	**7,703,667,809.00**	**10,805,000,000.00**

（2） 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数	期初数
中国对外经济贸易信托有限公司	2011/4/28	2013/4/27	人民币	10.0000	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
交通银行北京官园支行	2010/12/2	2013/12/1	人民币	10.0000	677,996,809.00	677,996,809.00
建信信托有限责任公司	2011/6/20	2013/6/20	人民币	7.0000	655,545,000.00	655,545,000.00
浙商北京分行	2010/4/30	2013/4/29	人民币	5.4000	500,000,000.00	500,000,000.00
吉林省信托有限责任公司	2011/7/19	2013/7/18	人民币	11.0000	500,000,000.00	500,000,000.00
中国金谷国际信托有限责任公司	2011/7/21	2013/7/20	人民币	11.2000	500,000,000.00	500,000,000.00
合 计					**3,833,541,809.00**	**3,833,541,809.00**

说明:

①资产负债表日后已偿还的金额 1,961,942,000.00 元。

②公司用于抵押的资产详见附注五、18。

③关联方提供保证情况

担保人	保证金额
首开集团	3,477,996,809.00

本公司、住总集团	100,000,000.00
本公司（为子公司借款担保）	651,676,500.00
合　计	**4,229,673,309.00**

27、　其他流动负债

项　目	期末数	期初数
预提工程成本	2,588,714,398.10	3,127,037,507.17
预提项目土增税	2,035,947,758.95	1,353,088,065.88
预提展销费、推广费、维护费	1,758,308.92	718,574.91
其他	139,277.10	1,082,774.36
合　计	**4,626,559,743.07**	**4,481,926,922.32**

28、　长期借款

（1）长期借款分类

项　目	期末数	期初数
质押借款	600,000,000.00	--
抵押借款	6,791,269,000.00	1,680,666,500.00
保证借款	14,724,438,809.00	16,648,438,809.00
信用借款	555,000,000.00	2,335,000,000.00
小　计	**22,670,707,809.00**	**20,664,105,309.00**
减: 一年内到期的长期借款	7,703,667,809.00	10,805,000,000.00
合　计	**14,967,040,000.00**	**9,859,105,309.00**

（2）金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数	期初数
国投信托有限公司	2012/9/27	2014/9/29	人民币	12.5000	1,500,000,000.00	--
华能贵诚信托有限公司	2012/8/28	2014/2/26	人民币	9.5000	1,000,000,000.00	--
北京银行红星支行	2012/8/8	2015/8/8	人民币	6.2115	840,000,000.00	--
工商银行学院路支行	2011/6/28	2015/12/11	人民币	7.3150	800,000,000.00	400,000,000.00
广发银行北京中轴路	2012/7/18	2014/7/18	人民币	12.5000	800,000,000.00	--
合　计					**4,940,000,000.00**	**400,000,000.00**

说明:

①公司用于抵押的资产详见附注五、18。

②关联方提供保证情况

担保人	保证金额
首开集团	3,100,000,000.00
首开集团、住总集团	400,000,000.00
本公司（为子公司借款提供担保）	3,946,340,000.00
合　计	**7,446,340,000.00**

29、　应付债券

债券名称	面值（亿元）	发行日期	债券期限	发行金额(亿元)
非公开定向债务融资工具	30.00	2011-12-30	3 年	30.00
非公开定向债务融资工具	20.00	2011-12-30	5 年	20.00
小　计	**50.00**			**50.00**

应付债券（续）

债券名称	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
非公开定向债务融资工具	1,929,800.00	287,800,000.00	287,800,000.00	1,929,800.00	4,832,609,700.00

说明：本公司发行债券面值总额为 5,000,000,000.00 元，债券总承销费及信用增进费合计 169,320,100.00 元,本年应付利息 1,929,800.00 元,应付债券期末余额为 4,832,609,700.00 元。

30、　预计负债

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼	211,008.22	--	211,008.22	--

说明：2010 年 3 月 11 日三亚亚龙湾开发股份有限公司（以下简称亚龙湾开发）因与本公司之子公司三亚度假村存在综合物业管理费纠纷将三亚度假村起诉至三亚市城郊人民法院，请求三亚度假村返还综合物业管理费 202,136.00 元以及相应利息及滞纳金 40,000.00 元。2011 年 8 月 29 日三亚市城郊人民法院做出一审判决，判令三亚度假村支付自 2008 年 1 月 1 日起至 2009 年 10 月 31 日止的综合服务管理费 166,760.22 元及滞纳金 40,000.00 元,案件受理费亚龙湾开发负担 684.00 元，三亚度假村负担 4,248.00 元。三亚度假村 2012 年支付上述综合物业管理费，冲减预计负债。

31、 股本

项 目	期初数	本期增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,494,675,000.00	--	--	--	--	--	1,494,675,000.00

32、 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	5,007,886,302.32	87,556,257.71	46,847,050.68	5,048,595,509.35
其他资本公积	95,332,772.16	13,733,569.66	7,914,237.38	101,152,104.44
合 计	**5,103,219,074.48**	**101,289,827.37**	**54,761,288.06**	**5,149,747,613.79**

说明:

（1）其他资本公积本期增加系可供出售金融资产的公允价值变动及相应的递延所得税影响，减少系处置可供出售金融资产的转回。

（2）股本溢价增加系本公司所属子公司商业地产引入合并范围外投资形成，减少系本公司购买少数股东权益新增长期股权投资成本与新增持股比例计算应享有子公司净资产份额的差额。

33、 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	700,895,406.72	349,501,237.55	--	1,050,396,644.27

34、 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
期初未分配利润	4,732,986,333.70	3,089,389,776.98	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,617,055,322.00	1,876,684,051.52	--
减：提取法定盈余公积	349,501,237.55	17,344,128.52	10%
应付普通股股利	433,455,750.00	229,950,000.00	--
其他	203,021,512.85	-14,206,633.72	--
期末未分配利润	5,364,063,155.30	4,732,986,333.70	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	241,919,978.89	153,867,237.64	--

说明：未分配利润其他的减少系本公司购买少数股东权益新增长期股权投资成本与新增持股比例计算应享有子公司净资产份额的差额。

35、 营业收入和营业成本

（1）营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	12,659,339,303.90	9,037,737,411.12
其他业务收入	16,207,097.92	4,743,868.70
营业成本	7,399,853,768.28	4,170,954,024.59

（2）主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	12,268,586,659.39	7,236,528,736.56	8,554,458,719.92	3,963,847,189.79
土地开发、转让	49,375,800.00	8,646,700.33	146,974,417.30	56,743,388.67
酒店物业经营等	341,376,844.51	151,871,787.33	336,304,273.90	150,363,446.13
合 计	**12,659,339,303.90**	**7,397,047,224.22**	**9,037,737,411.12**	**4,170,954,024.59**

（3）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	10,040,222,443.56	5,471,384,593.59	7,586,468,275.96	3,131,448,545.35
京外地区	2,619,116,860.34	1,925,662,630.63	1,451,269,135.16	1,039,505,479.24
合 计	**12,659,339,303.90**	**7,397,047,224.22**	**9,037,737,411.12**	**4,170,954,024.59**

（4）前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
北京市保障性住房建设投资中心	45,127,964.00	0.36
赣州市人民政府驻京办事处	29,935,637.00	0.24
北京市昌平区回龙观镇人民政府	29,002,600.00	0.23
中铁十二局集团电气化工程有限公司	22,663,480.00	0.18
中央电视台	21,940,958.48	0.17
合 计	**148,670,639.48**	**1.18**

36、 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	661,650,911.42	459,625,613.68
城市维护建设税	40,808,049.23	29,713,475.19
教育费附加	26,938,177.48	14,784,102.29
土地增值税	991,107,193.26	863,843,828.30
其他税费	1,305,128.28	129,072.88
合 计	**1,721,809,459.67**	**1,368,096,092.34**

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注三、税项。

37、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理	195,468,490.42	199,926,674.43
广告宣传费	121,948,932.92	120,583,730.19
售楼处费用	19,161,488.79	40,817,398.93
酒店经营费用	15,183,536.10	18,084,620.15
人员费用	10,473,258.71	6,604,990.59
在库产品费用	7,289,881.08	8,069,352.50
办公费用	11,950,819.02	1,261,823.33
促销费	109,534,045.69	210,044,646.96
其他	17,997,927.86	17,444,382.43
合 计	**509,008,380.59**	**622,837,619.51**

38、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员管理	262,465,327.42	302,270,473.78
办公费用	139,900,464.46	117,215,539.95
折旧及摊销	54,748,707.90	57,143,106.20
税金	64,721,894.08	47,577,452.99
中介费用	23,588,116.85	39,317,359.99

办公用房费用	22,443,679.53	11,012,790.19
酒店管理及维修费	2,754,506.11	7,896,436.26
特许权使用费	910,577.09	600,000.00
诉讼费	--	281,500.00
其他	3,530,773.86	3,769,903.37
合　计	**575,064,047.30**	**587,084,562.73**

39、　财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,168,745,415.50	1,397,639,326.31
减：利息资本化	1,065,073,160.71	503,578,291.75
减：利息收入	151,088,560.30	124,986,128.18
承兑汇票贴息	865,312.16	--
汇兑损失	156,408.76	177,749.95
减：汇兑收益	94.38	116,426.47
手续费	6,263,812.07	3,834,055.46
筹资费用	169,203,773.34	47,367,975.00
未确认融资费用摊销	687,756.30	798,360.35
合　计	**1,129,760,662.74**	**821,136,620.67**

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 8.62%（上期：6.59%）。

40、　资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-10,193,238.18	-41,708,007.80
存货跌价损失	--	42,925,777.50
合　计	**-10,193,238.18**	**1,217,769.70**

41、　投资收益

（1）投资收益明细情况

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	8,000,000.00	8,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	513,285,636.06	761,896,212.43
处置长期股权投资产生的投资收益	128,009,591.15	--
处置可供出售金融资产取得的投资收益	22,387,696.60	--
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	2,121,726.11	703,714.54
多次交易分步实现非同一控制下企业合并之收益	--	117,084,920.00
合　计	**673,804,649.92**	**887,684,846.97**

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
北科建	8,000,000.00	8,000,000.00

（3）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
天津海景	77,999,783.02	141,502,186.14
中关村科技园	-272,294.48	2,817,360.42
发展大厦	-105,766.47	-93,991.74
苏江聚富	-1,482,899.34	-682,610.90
福州中鼎	--	-3,596,772.95
首城置业	358,554,192.18	471,908,207.25
国奥投资	78,838,558.26	149,891,151.99
鸿云投资	--	-249,516.82
方庄物业	144,257.30	400,199.04
沈阳盛泰	-171,927.95	--
保利首开兴泰	-218,266.46	--
合计	**513,285,636.06**	**761,896,212.43**

说明：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

42、　营业外收入

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
固定资产处置利得	28,282.71	877,180.49	28,282.71

非同一控制下形成的利得	--	13,944,420.16	--
违约金收入	996,401.41	10,880,355.51	996,401.41
罚款收入	30,100.00	14,196.31	30,100.00
政府补助	901,767.90	914,000.00	901,767.90
赔偿款	500.00	1,000.00	500.00
罚息	5,471,263.56	--	5,471,263.56
占地补偿款	9,927,800.00	--	9,927,800.00
其他	72,194.91	3,278,886.25	72,194.91
合　计	**17,428,310.49**	**29,910,038.72**	**17,428,310.49**

43、　营业外支出

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
固定资产处置损失	780,037.25	100,190.57	780,037.25
无形资产处置损失	143,326.00	--	143,326.00
滞纳金、罚款	677,098.08	464,316.65	677,098.08
违约金	453,468.25	8,069.00	453,468.25
对外捐赠	3,230,000.00	650,000.00	3,230,000.00
其他	390,992.22	264,328.59	390,992.22
合　计	**5,674,921.80**	**1,486,904.81**	**5,674,921.80**

44、　所得税费用

（1）所得税费用明细

项　目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	917,283,660.19	685,698,923.87
递延所得税调整	-417,569,958.96	-210,567,147.10
合　计	**499,713,701.23**	**475,131,776.77**

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项　目	本期发生额	上期发生额
利润总额	2,035,801,360.03	2,387,262,571.16

按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	508,950,339.99	596,815,642.79
某些子公司适用不同税率的影响	--	-141,892.20
对以前期间当期所得税的调整	563,335.35	7,651,119.14
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-134,156,881.32	-193,359,898.72
无须纳税的收入（以“-”填列）	-2,530,431.54	-4,346,545.13
不可抵扣的成本、费用和损失	23,253,385.84	29,823,993.96
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-961,295.71	-787,807.47
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	154,724,601.20	145,994,595.80
其他	-50,129,352.58	-106,517,431.40
所得税费用	**499,713,701.23**	**475,131,776.77**

45、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	1,617,055,322.00	1,876,684,051.52
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	42,751,475.99	155,818,639.36
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	1,574,303,846.01	1,720,865,412.16
期初股份总数	S0	1,494,675,000.00	1,149,750,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	--	344,925,000.00
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	S=S0+S1	1,494,675,000.00	1,494,675,000.00
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	1.0819	1.2556
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	1.0533	1.1513

46、 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	17,170,394.35	-53,634,857.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	4,292,598.59	-13,408,714.25
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	7,914,237.37	--

合　计	**4,963,558.39**	**-40,226,142.75**

47、　现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来款项	4,206,788,083.73	2,493,741,125.90
利息收入	129,020,860.92	93,523,932.60
保证金、押金	132,446,345.55	307,687,025.04
收回受限货币资金	6,653,452.84	67,231,196.36
其他	2,071,680.59	5,517,651.31
合　计	**4,476,980,423.63**	**2,967,700,931.21**

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
往来款项	3,912,971,824.32	2,188,348,318.23
期间费用、支出	587,659,442.11	719,191,134.86
保证金、押金支出	583,360,053.42	701,178,946.04
其他	2,804,421.23	14,414,220.12
合　计	**5,086,795,741.08**	**3,623,132,619.25**

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
收购东银燕华支付的现金与该单位持有的现金净额	--	637,323,043.76
合并福州中鼎支付的现金与该单位持有的现金净额	--	24,416,318.92
合　计	**--**	**661,739,362.68**

（4）支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	35,253,790.00	32,282,975.00
信托贷款担保费	95,782,209.80	14,500,000.00
与筹资有关的受限资金	365,000,000.00	--

支付的筹资手续费	110,536,428.00	265,176.65
合　计	**606,572,427.80**	**47,048,151.65**

48、　现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,536,087,658.80	1,912,130,794.39
加：资产减值准备	-10,193,238.18	1,217,769.70
固定资产折旧、投资性房地产折旧	76,623,472.36	75,740,228.87
无形资产摊销	998,641.33	841,281.10
长期待摊费用摊销	16,540,558.94	15,200,379.45
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）	356,906.10	-826,132.84
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	538,174.44	49,142.92
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	--	--
财务费用（收益以“－”号填列）	1,257,758,912.21	931,088,169.17
投资损失（收益以“－”号填列）	-673,804,649.92	-887,684,846.97
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-417,569,958.96	-236,838,377.10
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	--	26,271,230.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,546,231,950.70	-13,276,954,075.88
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,008,720,238.77	641,232,917.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,910,675,754.83	4,927,434,844.45
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	2,143,060,042.48	-5,871,096,674.85
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	14,202,487,102.32	11,008,743,348.85
减：现金的期初余额	11,008,743,348.85	10,436,200,169.54
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	3,193,743,753.47	572,543,179.31

（2）本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项　目	本期发生额	上期发生额
1. 一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	2.	3.
4. 1. 取得子公司及其他营业单位的价格	5. --	6. 32,198,353.00
7. 2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	8. --	9. 32,198,353.00
10. 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	11. --	12. 669,521,396.76
13. 3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14. --	15. -637,323,043.76
16. 4. 取得子公司的净资产	17. --	18. 322,955,373.76
19. 流动资产	20. --	687,892,067.66
21. 非流动资产	22. --	125,790.00
23. 流动负债	24. --	365,062,483.90
25. 非流动负债	26. --	--
27. 二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	28.	29.
30. 1. 处置子公司及其他营业单位的价格	213,770,600.00	31. --
32. 2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	213,770,600.00	33. --
34. 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-7,503,126.80	35. --
36. 3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	206,267,473.20	37. --
38. 4. 处置子公司的净资产	39. 87,618,344.61	40. --
41. 流动资产	374,178,593.78	--
42. 非流动资产	4,266,756.00	--
43. 流动负债	290,827,005.17	--
44. 非流动负债	--	--

（3）现金及现金等价物的构成

项　目	本期发生额	上期发生额
45. 一、现金	46. 14,202,487,102.32	11,008,743,348.85
47. 其中：库存现金	48. 1,140,857.21	1,127,630.56
49. 可随时用于支付的银行存款	50. 14,140,130,3	10,976,757,085.75

	20.07	
51. 可随时用于支付的其他货币资金	52. 61,215,925.04	30,858,632.54
53. 二、现金等价物	54. --	55. --
56. 其中：三个月内到期的债券投资	57. --	58. --
59. 三、期末现金及现金等价物余额	60. 14,202,487,102.32	11,008,743,348.85

（4）货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括:	金 额
期末货币资金	14,607,117,201.57
减：使用受到限制的存款	404,630,099.25
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	14,202,487,102.32

说明：使用受限的存款详见附注五、1。

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
首开集团	母公司	有限责任	北京	刘希模	房地产	782504544

本公司的母公司情况（续）:

母公司名称	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
首开集团	100,000.00	56.13	56.13	首开集团

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注四、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

合营和联营企业情况详见附注五、9。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码

皓年公司	同一最终控制方	152430237
天鸿集团	同一最终控制方	101209057
亿方物业	同一最终控制方	101113821
泰安泰山国际饭店有限公司（以下简称泰山饭店）	同一最终控制方	613682032
城开实业	同一最终控制方	101361489
望京实业	同一最终控制方	101731742
城开材料	同一最终控制方	101639225
博维信	同一最终控制方	633688714
三瑞门窗	同一最终控制方	633715364
宏基建筑	同一最终控制方	102169499
世安股份	同一最终控制方	600037552
北京大方物业管理有限责任公司（以下简称大方物业）	同一最终控制方	102244196
深圳金阳	同一最终控制方	192212429
华京国际贸易有限公司（以下简称华京国际）	同一最终控制方	BJ8419091

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例％	金额（万元）	占同类交易金额的比例％
首开集团	房屋租赁费	市场价格	83.95	0.01	--	--
城开材料	材料采购	市场价格	2,464.82	0.24	3,514.02	0.24
首开集团	购入安置房	市场价格	2,172.49	0.21	--	--
大方物业	物业管理费	市场价格	325.00	0.03	830.09	0.06
望京实业	接受劳务	市场价格	266.20	0.03	101.60	0.01
亿方物业	接受劳务	市场价格	192.50	0.02	165.04	0.01
世安股份	接受劳务	市场价格	255.00	0.02	--	--
天鸿集团	材料采购	市场价格	38.29	0.00	1,931.51	0.13
三瑞门窗	材料采购	市场价格	60.00	0.01	387.00	0.03

合　计	**5,858.25**	**0.57**	**6,929.26**	**0.48**

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例％	金额（万元）	占同类交易金额的比例％
首开集团	提供劳务	市场价格	125.00	7.71	--	--
方庄物业	出租经营	市场价格	40.19	2.48	40.19	0.63
望京实业	出租经营	市场价格	35.00	2.16	20.00	0.31
合计			**200.19**	**12.35**	**60.19**	**0.94**

（2）关联租赁情况

①公司出租

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
城开集团	望京实业	房产	2012.1.1	2013.12.31	市场价格	5,000,000.00

②公司承租

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
首开集团	首开亿信	办公楼	2012.1.1	2015.12.31	市场价格	4,804,750.50
首开集团	城开集团	办公楼	2012.1.1	2015.12.31	市场价格	1,072,005.00
首开集团	城开集团	办公楼	2012.1.1	2015.12.31	市场价格	2,323,867.40
首开集团	首开仁信	办公楼	2012.1.1	2015.12.31	市场价格	1,368,194.84
首开集团	本公司	办公楼	2012.1.1	2015.12.31	市场价格	839,500.00

（3）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
本公司	城开集团	400,000,000.00	2012/12/14	2013/12/12	否
本公司	城开集团	840,000,000.00	2012/8/8	2015/8/8	否
本公司、首开集团	城开集团	500,000,000.00	2012/12/26	2014/12/25	否
本公司	城开集团	200,000,000.00	2011/9/16	2013/9/15	否
本公司	城开集团	100,000,000.00	2011/3/24	2013/3/23	否

本公司	城开集团	350,000,000.00	2011/3/24	2014/3/17	否
本公司	沈阳盛泰	300,000,000.00	2012/12/27	2014/12/26	否
本公司	苏州永泰	600,000,000.00	2011/11/8	2016/11/8	否
本公司	太原龙泰	351,676,500.00	2011/11/17	2013/11/16	否
本公司	扬州衡泰	410,000,000.00	2011/9/21	2016/9/20	否
本公司	天津海景	36,000,000.00	2011/10/26	2014/9/18	否
本公司	苏州兴元	236,000,000.00	2012/2/22	2014/8/8	否
本公司	福州中庚	143,820,000.00	2012/9/26	2015/9/10	否
首开集团	本公司	700,000,000.00	2012/9/28	2014/9/28	否
首开集团	本公司	500,000,000.00	2010/4/30	2013/4/29	否
首开集团	本公司	800,000,000.00	2011/1/11	2014/1/10	否
首开集团	本公司	1,000,000,000.00	2011/4/28	2013/4/27	否
首开集团	本公司	500,000,000.00	2011/7/19	2013/7/18	否
首开集团	本公司	400,000,000.00	2012/6/29	2014/6/28	否
首开集团	本公司	400,000,000.00	2012/7/18	2014/6/28	否
首开集团	本公司	144,455,000.00	2011/5/27	2013/5/24	否
首开集团	本公司	655,545,000.00	2011/6/20	2013/6/20	否
首开集团	本公司	800,000,000.00	2012/7/18	2014/7/18	否
首开集团、住总集团	本公司	500,000,000.00	2012/3/15	2014/3/14	否
首开集团、宝辰饭店	本公司	2,000,000,000.00	2012/4/1	2013/4/1	否
首开集团	厦门翔泰	566,520,000.00	2011/9/05	2014/9/1	否
首开集团	城开集团	300,000,000.00	2012/3/26	2013/3/25	否
首开集团	城开集团	677,996,809.00	2010/12/2	2013/12/1	否
首开集团	城开集团	1,000,000,000.00	2012/8/27	2014/2/27	否
首开集团	城开集团	1,500,000,000.00	2012/9/27	2014/9/29	否

说明：本期本公司支付首开集团担保费 7,520.00 万元。

（4）关联方资金拆借情况

关联方名称	本期收到	本期支付
首开集团	402,000,000.00	7,000,000.00

保利首开兴泰	261,500,000.00	570,890,000.00
天津海景	184,465,664.00	--
天鸿集团	11,000,000.00	--
世安股份	--	54,870,055.01

说明：本期本公司收取天津海景利息 8,465,664.00 元。

（5）支付关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 27 人，上期关键管理人员 26 人，支付薪酬情况见下表：

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	本期发生额		上期发生额	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例％	金额（万元）	占同类交易金额的比例％
关键管理人员	董事会批准	1,188.41	4.55	3,440.84	11.39

说明：本期关键管理人员 27 人，11 人在本公司领取薪酬，9 人在本公司的母公司首开集团领取薪酬，2 人（监事）在派出机构领取薪酬。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	保利首开兴泰	462,390,000.00	--	--	--
其他应收款	天津海景	5,285,208.27	--	178,483,335.38	13,507,775.89

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	城开材料	57,403,145.07	37,516,110.54
应付账款	博维信	11,821,609.92	11,821,609.92
应付账款	亿方物业	9,518,607.00	9,518,607.00
应付账款	世安股份	2,550,000.00	--
应付账款	望京实业	1,090,322.44	6,940,322.44
应付账款	宏基建筑	1,593,108.17	3,545,649.17
应付账款	三瑞门窗	505,808.78	505,808.78
其他应付款	首开集团	467,478,634.65	48,799,183.12
其他应付款	世安股份	12,552,703.39	65,157,485.40
其他应付款	皓年公司	61,621,656.00	84,369,111.37

其他应付款	泰山饭店	--	2,131.55
其他应付款	中关村科技园	31,000,000.00	31,191,805.75
其他应付款	深圳金阳	--	93,462.00
其他应付款	苏江聚富	--	1,885,500.00
其他应付款	华京国际	--	81,069.02
其他应付款	城开实业	243,733.33	243,733.33

七、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债见附注六、5（3）。

2、已判决但尚未执行的诉讼

京澳公司由于债务原因，于 2005 年 5 月 9 日被澳门初级法院宣布破产。城开集团登记债权金额为人民币 19,695 万元。2006 年 9 月底，接到澳门初级法院的通知，2007 年 3 月 22 日澳门法院对城开集团等债权人的身份进行法庭听证。在 2007 年 3 月 23 日、29 日澳门当地证人出庭后，又于 4 月 23 日和 5 月 21 日进行了内地证人的出庭作证。2009 年 1 月，澳门初级法院做出法院判决，未完全承认债权人的债权登记请求。本公司对判决中不利于本公司或不能明确有利于本公司的部分向澳门中级法院进行上诉，2011 年 11 月，澳门中级法院终审确认了城开集团债权登记金额为人民币 17,800 万元。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

八、承诺事项

截至 2012 年 12 月 31 日止，本公司已竞得土地项目中有部分尚未支付全部地价款，相关合同内容及执行情况如下表

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付额	尚未支付额
沈北 2012-023 号蒲河大道北侧-149 地块	沈北新区道义开发区	322,405,272.00	161,202,636.00	161,202,636.00
沈北 2012-115 号蒲河大道北侧-115 地块	沈北新区道义开发区	336,636,390.00	168,318,195.00	168,318,195.00

拍卖成交确认书中约定，沈北 2012-023 号蒲河大道北侧-149 地块土地成交价款在 2013 年 10 月 30 日前全部付清，沈北 2012-115 号蒲河大道北侧-115 地块土地成交价款在 2013 年 6 月 4 日前全部付清。

截至 2012 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

2013 年 4 月 8 日，本公司董事会通过利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2012 年 12 月 31 日公司 1,494,675,000.00 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.40

元（含税），共计派发现金红利 358,722,000.00 元，同时以资本公积金每 10 股转增 5 股。该议案尚需提交公司 2012 年度股东大会审议。

截至 2013 年 4 月 8 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1、处置子公司

（1）本期不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额	本公司合计的持股比例%	本公司合计的表决权比例%
海门融辉	海门	房地产开发	95,755,458.95	100.00	100.00

说明: 本公司及所属城开集团分别与南通金黄海置业有限公司于 2012 年 12 月 25 日签订产权交易合同，分别以 17,813.50 万元和 3,563.56 万元出售其所持有的海门融辉 83.33%和 16.67%股权，处置日（产权交易日）为 2012 年 12 月 26 日。故自 2012 年 12 月 26 日起，本公司不再将海门融辉纳入合并范围。

（2）本期出售的子公司出售日、上期末的财务状况列示如下:

项 目	海门融辉	
	出售日	期初数
流动资产	374,178,593.78	950,045,100.11
长期股权投资	--	409,185,700.00
固定资产	424,335.00	543,923.52
无形资产	--	--
其他非流动资产	3,842,421.00	9,046,853.63
流动负债	290,827,005.17	735,137,865.98
非流动负债	--	--
	87,618,344.61	633,683,711.28
处置损益	126,152,255.39	
处置对价	213,770,600.00	

（3）本期出售的子公司年初至出售日、上期的经营成果列示如下:

项 目	海门融辉	
	期初数-出售日	上期发生额

营业收入	303,119,867.00	23,177,884.00
营业利润	59,845,085.81	-3,498,223.60
利润总额	57,965,607.88	-3,381,412.47
所得税费用	19,202,918.58	5,096,241.92
净利润	38,762,689.30	-8,477,654.39

2、以公允价值计量的资产

项　目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末数
可供出售金融资产	151,314,214.56	17,170,394.35	101,013,340.42	--	11,982,316.50	156,502,292.41

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种　类	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	12,641,917.24	100.00	1,928,919.74	15.26	10,712,997.50

应收账款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	10,224,733.35	100.00	732,881.70	7.17	9,491,851.65

说明:

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	4,337,183.89	34.31	--	5,344,696.35	52.27	--
1 至 2 年	3,424,696.35	27.09	342,469.64	4,267,842.00	41.74	426,784.20
2 至 3 年	4,267,842.00	33.76	1,280,352.60	--	--	--
3 年以上	612,195.00	4.84	306,097.50	612,195.00	5.99	306,097.50

合　计	**12,641,917.24**	**100.00**	**1,928,919.74**	**10,224,733.35**	**100.00**	**732,881.70**

（2）期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方欠款。

（3）应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
北京海青曙光房地产开发中心	非关联方	4,896,000.00	3年以内	38.73
北京燕侨物业管理有限公司	非关联方	1,920,000.00	1年以内	15.19
自然人1	非关联方	1,492,000.00	2年以内	11.8
北京天鸿卓越房地产经纪有限公司	非关联方	854,088.75	2年以内	6.76
自然人2	非关联方	499,910.00	3年以内	3.95
合　计		**9,661,998.75**		**76.43**

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种　类	期末数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	462,390,000.00	2.98	--	--	462,390,000.00
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	7,411,432.13	0.05	170,958.82	2.31	7,240,473.31
关联方组合	14,282,028,297.64	92.13	--	--	14,282,028,297.64
押金、保证金等组合	737,647,127.00	4.76	--	--	737,647,127.00
组合小计	15,027,086,856.77	96.94	170,958.82	0.01	15,026,915,897.95
单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,018,200.00	0.08	1,301,820.00	10.00	11,716,380.00
合　计	**15,502,495,056.77**	**100.00**	**1,472,778.82**		**15,501,022,277.95**

其他应收款按种类披露（续）

种　类	期初数				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	178,483,335.38	1.45	13,507,775.89	7.57	164,975,559.49
按组合计提坏账准备的其他应收款					

其中：账龄组合	265,480,159.18	2.15	131,900.00	0.05	265,348,259.18
关联方组合	11,490,034,868.19	93.26	--	--	11,490,034,868.19
押金、保证金等组合	387,376,319.23	3.14	--	--	387,376,319.23
组合小计	12,142,891,346.60	98.55	131,900.00	0.00	12,142,759,446.60
合　计	**12,321,374,681.98**	**100.00**	**13,639,675.89**		**12,307,735,006.09**

说明：

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	6,757,043.92	91.17	--	265,216,359.18	99.90	--
1 至 2 年	390,588.21	5.27	39,058.82	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	263,800.00	3.56	131,900.00	263,800.00	0.10	131,900.00
合　计	**7,411,432.13**	**100.00**	**170,958.82**	**265,480,159.18**	**100.00**	**131,900.00**

②期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
保利首开兴泰	462,390,000.00	--	--	

③期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%
中庚集团	13,018,200.00	1,301,820.00	10.00

（2）期末其他应收款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

（3）应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
北京荣泰	子公司	1,962,161,601.02	12.66
贵阳龙泰	子公司	1,553,650,372.02	10.02
东银燕华	子公司	1,254,424,126.98	8.09
首开亿信	孙公司	1,161,429,139.86	7.49

太原龙泰	子公司	1,003,686,904.80	6.47
沈阳盛泰	子公司	821,407,186.48	5.30
海门源泰	子公司	602,881,975.82	3.89
苏州融泰	子公司	578,908,636.12	3.73
厦门翔泰	子公司	525,837,876.59	3.39
福州中庚	子公司	505,015,003.13	3.26
廊坊志泰	子公司	501,802,488.98	3.24
福州中鼎	子公司	476,000,000.00	3.07
首开晟馨	孙公司	467,286,502.18	3.01
葫芦岛宏泰	子公司	399,873,820.00	2.58
绵阳兴泰	子公司	396,032,779.74	2.56
扬州正兴	孙公司	315,134,570.90	2.03
苏州永泰	子公司	296,801,750.55	1.92
沈阳京泰	子公司	284,609,931.78	1.84
苏州兴元	孙公司	231,179,605.55	1.49
烟台天鸿	子公司	180,878,236.34	1.17
苏州宝京	孙公司	170,798,767.04	1.10
首开立信	子公司	138,289,037.51	0.89
三亚天鸿	子公司	35,764,667.94	0.23
扬州衡泰	子公司	31,497,830.25	0.20
商业地产	子公司	17,796,351.36	0.12
宝辰饭店	子公司	17,000,649.95	0.11
保利首开兴泰	联营企业	462,390,000.00	2.98
天津海景	联营企业	5,285,208.27	0.03
合　计		**14,397,825,021.16**	**92.87**

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
①对子公司投资										
天鸿嘉诚	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00	--	15,300,000.00	51.00	51.00	--	--	23,460,000.00
首开天成	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	--	60,000,000.00	60.00	60.00	--	--	180,000,000.00
城开集团	成本法	4,674,525,289.44	4,674,525,289.44	--	4,674,525,289.44	100.00	100.00	--	--	3,560,000,000.00
海门融辉	成本法	635,755,458.95	635,755,458.95	-635,755,458.95	--	--	--	--	--	38,526,056.38
烟台天鸿	成本法	123,182,758.12	123,182,758.12	--	123,182,758.12	100.00	100.00	--	--	180,000,000.00
首开立信	成本法	108,290,105.64	108,290,105.64	--	108,290,105.64	76.39	76.39	--	--	--
三亚度假村	成本法	19,494,508.93	19,494,508.93	--	19,494,508.93	95.89	95.89	--	--	--
宝辰饭店	成本法	4,058,657.64	4,058,657.64	--	4,058,657.64	80.00	80.00	--	--	--
燕华置业	成本法	170,180,382.22	116,627,270.86	--	116,627,270.86	75.00	80.00	--	--	--
商业地产	成本法	413,558,778.21	175,399,901.68	118,747,800.00	294,147,701.68	49.00	49.00	--	--	--
联宝房地产	成本法	87,483,251.76	37,936,511.33	47,492,676.00	85,429,187.33	61.50	80.00	--	--	--
苏州嘉泰	成本法	220,000,000.00	220,000,000.00	--	220,000,000.00	100.00	100.00	--	--	30,000,000.00
苏州永泰	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
扬州衡泰	成本法	703,965,800.00	203,965,750.00	500,000,050.00	703,965,800.00	100.00	100.00	--	--	--
首开瑞泰	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00	-15,300,000.00	--	--	--	--	--	--
太原龙泰	成本法	255,000,000.00	255,000,000.00	--	255,000,000.00	85.00	85.00	--	--	--
沈阳盛泰	成本法	285,000,000.00	285,000,000.00	--	285,000,000.00	95.00	95.00	--	--	--
厦门翔泰	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	--	300,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--

贵阳龙泰	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	--	200,000,000.00	90.67	100.00	--	--	--
绵阳兴泰	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	--	200,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
北京荣泰	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	--	200,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
福州中庚	成本法	153,000,000.00	153,000,000.00	--	153,000,000.00	51.00	51.00	--	--	--
廊坊志泰	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
葫芦岛宏泰	成本法	645,329,400.00	140,000,000.00	505,329,400.00	645,329,400.00	100.00	100.00	--	--	--
福州中鼎	成本法	40,000,000.00	36,096,622.97	--	36,096,622.97	40.00	60.00	--	--	--
海门锦源	成本法	647,678,700.00	--	647,678,700.00	647,678,700.00	100.00	100.00	--	--	--
苏州融泰	成本法	75,000,000.00	--	75,000,000.00	75,000,000.00	75.00	75.00	--	--	--
沈阳京泰	成本法	50,000,000.00	--	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--
②对合营企业投资										
天津海景	权益法	20,000,000.00	394,377,552.88	-2,000,216.98	392,377,335.90	50.00	50.00	--	--	80,000,000.00
中关村科技园	权益法	32,506,850.00	38,515,381.13	-272,294.48	38,243,086.65	50.00	50.00	--	--	--
发展大厦	权益法	279,000,566.80	242,502,562.50	-14,424,616.60	228,077,945.90	50.00	50.00	--	--	14,318,850.13
③对联营企业投资										
苏江聚富	权益法	21,430,000.00	22,710,391.32	-1,482,899.34	21,227,491.98	30.00	30.00	--	--	--
保利首开兴泰	权益法	245,000,000.00	--	244,781,733.54	244,781,733.54	49.00	49.00	--	--	--
④对其他企业投资										
天鸿宝威	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--
绵阳荣泰	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00	-5,100,000.00	--	--	--	--	--	--
合计			**9,083,638,723.39**	**1,514,694,873.19**	**10,598,333,596.58**					**4,106,304,906.51**

4、营业收入和营业成本

项　目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	17,949,962.29	29,818,336.75
其他业务收入	4,836,750.00	2,125,000.00
营业成本	4,453,008.57	7,856,002.08

5、投资收益

（1）投资收益明细

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	4,011,976,894.42	606,459,603.53
权益法核算的长期股权投资收益	75,920,556.27	139,946,170.97
处置长期股权投资产生的投资收益	82,609,541.05	--
合计	**4,170,506,991.74**	**746,405,774.50**

（2）按成本法核算的长期股权投资收益（占利润总额比例最高的前 5 家投资单位）

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
城开集团	3,560,000,000.00	500,000,000.00	本期分红
首开天成	180,000,000.00	--	本期分红
烟台天鸿	180,000,000.00	--	本期分红
海门融辉	38,526,056.38	--	本期分红
苏州嘉泰	30,000,000.00	--	本期分红
合计	**3,988,526,056.38**	**500,000,000.00**	

（3）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津海景	77,999,783.02	141,502,186.14	--
发展大厦	-105,766.47	-93,991.74	--
保利首开兴泰	-218,266.46	--	--
中关村科技园	-272,294.48	2,817,360.42	已进入清算程序
苏江聚富	-1,482,899.34	-682,610.90	--

福州中鼎	--	-3,596,772.95	--
合计	**75,920,556.27**	**139,946,170.97**	**--**

说明：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,495,012,375.48	173,441,285.22
加：资产减值准备	-10,970,859.03	13,634,760.09
固定资产折旧、投资性房地产折旧	3,309,859.34	3,257,137.89
无形资产摊销	519,570.00	359,320.00
长期待摊费用摊销	--	132,000.00
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）	105,261.10	-51,731.30
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	79,720.73	--
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	--	--
财务费用（收益以“－”号填列）	680,482,645.37	562,771,158.71
投资损失（收益以“－”号填列）	-4,170,506,991.74	-746,405,774.50
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	--	--
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“－”号填列）	-859,746,191.99	-4,770,063,462.76
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-8,966,653,702.54	591,431,489.32
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	14,788,775,808.72	893,855,928.20
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	4,960,407,495.44	-3,277,637,889.13
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	8,391,616,358.16	7,021,260,760.14
减：现金的期初余额	7,021,260,760.14	5,670,519,919.24
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	1,370,355,598.02	1,350,740,840.90

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项　目	本期发生额
非流动性资产处置损益	-895,080.54
计入当期损益的政府补助（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）	901,767.90
对非金融企业收取的资金占用费	24,946,016.04
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	22,387,696.60
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,275,437.77
非经常性损益总额	54,865,837.77
减：非经常性损益的所得税影响数	11,806,414.83
非经常性损益净额	43,059,422.94
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	307,946.95
归属于公司普通股股东的非经常性损益	42,751,475.99

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.87	1.0819	1.0819
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.53	1.0533	1.0533

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下:

项目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	1,617,055,322.00
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	42,751,475.99
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	1,574,303,846.01
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	12,031,775,814.90
可供出售金融资产公允价值变动引起的净资产增减变动	Ei	5,819,332.28
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	6
权益性交易引起的净资产增减变动	Ei	87,556,257.71
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	7
权益性交易引起的净资产增减变动	Ei	-46,847,050.68
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	11
报告期现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产 1	Ej	224,201,250.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 1	Mj	7
报告期现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产 2	Ej	209,254,500.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数 2	Mj	3
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	-203,021,512.85
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	6
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	13,058,882,413.36
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0	12,566,736,051.99
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y1=P1/E2	12.87%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y2=P2/E2	12.53%

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

（1）货币资金期末余额 1,460,711.72 万元，较期初增加 32.48%，主要是经营活动现金流入及筹资活动现金流入的增加。

（2）预付款项期末 10,684.45 万元，较期初减少 78.08%，主要是预付的工程款及土地款转入成本。

（3）其他应收款期末余额 218,621.95 万元，较期初增加 124.92%，主要是新增关联项目公司资金往来及投标保证金。

（4）其他流动资产期末余额 201,043.05 万元，较期初增加 169.34%，主要是预缴税金增加，及新增短期理财所致。

（5）短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款期末余额合计 2,628,070.78 万元，较期初增加 25.56%，主要是本期融资规模增大。

（6）主营业务收入本期发生额 1,267,554.64 万元，较上期增加 40.18%，主要是已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。

（7）主营业务成本本期发生额 739,985.38 万元，较上期增加 77.41%，主要是已销售的房地产开发项目本年实现竣工交用及结算面积大幅增加。

（8）财务费用本期发生额 112,976.07 万元，较上期增加 37.58%，主要是融资规模增加。

十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第十三次会议于 2013 年 4 月 8 日批准。

第十一节 备查文件目录

一、 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。

二、 载有致同会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：刘希模

北京首都开发股份有限公司

2013 年 4 月 8 日