

公司代码：600376

公司简称：首开股份

# 北京首都开发股份有限公司 2021 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人李岩、主管会计工作负责人容宇及会计机构负责人（会计主管人员）容宇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2021年12月31日的总股本2,579,565,242股为基数，每10股派发现金红利1元（含税），预计支付现金红利257,956,524.20元。

该预案将在股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	9
第三节	管理层讨论与分析.....	14
第四节	公司治理.....	56
第五节	环境与社会责任.....	74
第六节	重要事项.....	76
第七节	股份变动及股东情况.....	88
第八节	优先股相关情况.....	92
第九节	债券相关情况.....	93
第十节	财务报告.....	103

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、首开股份	指	北京首都开发股份有限公司
控股股东、首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
中国证监会或证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
天鸿集团、首开天鸿	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
宝辰饭店	指	北京宝辰饭店有限公司
宝晟住房	指	北京宝晟住房股份有限公司
宝景物业	指	北京宝景物业管理有限公司
宝信实业	指	北京宝信实业发展公司
北京保利营	指	北京保利营房地产开发有限公司
碧和信泰	指	北京碧和信泰置业有限公司
滨湖恒兴	指	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司
博睿宏业	指	北京博睿宏业房地产开发有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司
城安辉泰	指	北京城安辉泰置业有限公司
城志置业	指	北京城志置业有限公司
创世瑞新	指	北京创世瑞新房地产开发有限公司
北京达泰	指	北京达泰置业有限公司
东银燕华	指	北京东银燕华置业有限公司
发展大厦	指	北京发展大厦有限公司
方庄物业	指	北京方庄物业管理有限责任公司
房地集团	指	北京房地集团有限公司
房地钧洋	指	北京房地钧洋房地产开发有限公司
房地置业	指	北京房地置业发展有限公司
北京国家速滑馆	指	北京国家速滑馆经营有限责任公司
和信丰泰	指	北京和信丰泰置业有限公司
和信金泰	指	北京和信金泰房地产开发有限公司
和信仁泰	指	北京和信仁泰置业有限公司
和信兴泰	指	北京和信兴泰房地产开发有限公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑装饰工程有限公司
厚泰房地产	指	北京厚泰房地产开发有限公司
北京辉广	指	北京辉广企业管理有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业地产有限公司
金谷创信	指	北京金谷创信置业有限责任公司
金开辉泰	指	北京金开辉泰房地产开发有限公司
金开连泰	指	北京金开连泰房地产开发有限公司

金开旭泰	指	北京金开旭泰房地产开发有限公司
金开祯泰	指	北京金开祯泰房地产开发有限公司
金良兴业	指	北京金良兴业房地产开发有限公司
金旭开泰	指	北京金旭开泰房地产开发有限公司
锦泰房地产	指	北京锦泰房地产开发有限公司
隽兴房地产	指	北京隽兴房地产开发有限公司
北京俊泰	指	北京俊泰房地产开发有限公司
北京骏泰	指	北京骏泰置业有限公司
开创金润	指	北京开创金润置业有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
联宝房地产	指	北京联宝房地产有限公司
龙和信泰	指	北京龙和信泰置业有限公司
龙湖中佰	指	北京龙湖中佰置业有限公司
龙万华开	指	北京龙万华开房地产开发有限公司
欧典投资	指	北京欧典投资管理有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
融尚恒泰	指	北京融尚恒泰置业有限公司
北京融泰	指	北京融泰房地产开发有限公司
润和信通	指	北京润和信通房地产开发有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
世安住房	指	北京世安住房股份有限公司
城开材料	指	北京市城市建设开发材料设备公司
复兴商业城	指	北京市复兴商业城有限公司
密云镇政府	指	北京市密云区密云镇人民政府
首城置业	指	北京首城置业有限公司
首开保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
寸草养老	指	北京首开寸草养老服务有限公司
德远置业	指	北京首开德远置业有限公司
方庄物业	指	北京首开方庄物业服务有限公司
鸿城实业	指	北京首开鸿城实业有限公司
首开锦程商业	指	北京首开锦程商业管理有限公司
首开立信	指	北京首开立信置业股份有限公司
首开龙湖盈泰	指	北京首开龙湖盈泰置业有限公司
首开美驰	指	北京首开美驰房地产开发有限公司
首开千方科技	指	北京首开千方科技信息服务有限公司
北京荣泰	指	北京首开荣泰置业有限公司
商业地产	指	北京首开商业地产有限公司
首开丝路	指	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
首开天恒	指	北京首开天恒文化发展有限公司
北京首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
首开万科物业	指	北京首开万科物业服务有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
望京物业	指	北京首开望京物业服务有限公司
望京物业、望京实业	指	北京首开望京物业服务有限公司
新奥置业	指	北京首开新奥置业有限公司
北京旭泰	指	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司
首开野村	指	北京首开野村不动产管理有限公司

亿方物业	指	北京首开亿方物业服务服务有限公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司
盈信投资、首开盈信	指	北京首开盈信投资管理有限公司
首开中晟	指	北京首开中晟置业有限责任公司
中阳政泰	指	北京首开中阳政泰置业有限公司
首开住总安泰	指	北京首开住总安泰置业有限公司
首开住总房地产	指	北京首开住总房地产开发有限公司
首开卓越盈泰	指	北京首开卓越盈泰置业有限公司
首茂丰和	指	北京首茂丰和企业管理有限公司
北京火炬	指	北京火炬创新科技发展公司
潭栢兴业	指	北京潭栢兴业房地产开发有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
天鸿宝地物业	指	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司
烟台天鸿	指	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
天鸿嘉诚	指	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司
天岳恒	指	北京天岳恒房屋经营管理有限公司
万城永辉	指	北京万城永辉置业有限公司
万龙华开	指	北京万龙华开房地产开发有限公司
万信房地产	指	北京万信房地产开发有限公司
北京维泰	指	北京维泰置业有限公司
祥晟辉年	指	北京祥晟辉年置业有限公司
北京祥鼎	指	北京祥鼎置业有限公司
兴和航泰	指	北京兴和航泰置业有限公司
修一装饰	指	北京修一装饰工程有限公司
房修一	指	北京房修一建筑工程有限公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司
燕侨物业	指	北京燕侨物业管理有限公司
北京怡畅	指	北京怡畅置业有限公司
怡城置业	指	北京怡城置业有限公司
北京怡和	指	北京怡和置业有限公司
北京怡璟置业	指	北京怡璟置业有限公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
盈富瑞泰	指	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司
友泰房地产	指	北京友泰房地产开发有限公司
祐泰通达	指	北京祐泰通达房地产开发有限公司
北京祐泰	指	北京祐泰置业有限公司
北京毓锦	指	北京毓锦置业有限公司
北京毓秀	指	北京毓秀置业有限公司
远和置业	指	北京远和置业有限公司
岳安实业	指	北京岳安实业股份有限公司
昭泰房地产	指	北京昭泰房地产开发有限公司
正德丰泽	指	北京正德丰泽房地产开发有限公司
知泰房地产	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
中开盈泰	指	北京中开盈泰房地产开发有限公司
住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
北京卓华	指	北京卓华房地产开发有限公司
常熟耀泰	指	常熟耀泰房地产有限公司
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司

常熟虞茂	指	常熟虞茂置业有限公司
常州悦府	指	常州悦府房地产开发有限公司
成都辰华	指	成都辰华置业有限公司
成都辰启	指	成都辰启置业有限公司
成都龙湖锦祥	指	成都龙湖锦祥置业有限公司
成都晟泰	指	成都首开晟泰置业有限公司
成都恒泰	指	成都首开恒泰置业有限公司
成都首开韶泰	指	成都首开韶泰置业有限公司
成都首开宜泰	指	成都首开宜泰置业有限公司
成都旭泰	指	成都旭泰置业有限公司
大连中嘉	指	大连中嘉房地产开发有限公司
大连中美居	指	大连中美居置业有限公司
东莞煜泰	指	东莞市煜泰房地产有限公司
大广汽车城	指	福建省大广汽车城发展有限公司
福州绿榕	指	福州绿榕投资发展有限公司
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
福州福泰	指	福州首开福泰投资有限公司
福州首开峻宸	指	福州首开峻宸置业有限公司
福州瑞泰	指	福州首开瑞泰房地产开发有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
福州中泓盛	指	福州中泓盛实业有限公司
福州中泰	指	福州中泰投资有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
广州君梁	指	广州市君梁房地产有限公司
广州君庭	指	广州市君庭房地产有限公司
广州振梁	指	广州市振梁房地产有限公司
广州至泰	指	广州首开至泰置业有限公司
广州穗江	指	广州穗江置业有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司
海门锦源	指	海门锦源国际俱乐部有限公司
海南长流	指	海南民生长流油气储运有限公司
海南燕海	指	海南首开燕海房屋建设开发有限公司
首开网谷商业	指	杭州首开网谷商业管理有限公司
杭州浙行	指	杭州浙行企业管理有限公司
绿城浙兴	指	杭州绿城浙兴置业有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
杭州开茂	指	开茂置业（杭州）有限公司
廊坊志泰	指	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司
力博国际	指	力博国际建材会展（北京）有限公司
绵阳兴泰	指	绵阳首开兴泰置业有限公司
南京达泰	指	南京达泰筑茂置业有限公司
南京锦泰	指	南京锦泰房地产开发有限公司
南京荣泰	指	南京荣泰置业有限公司
南京隆泰	指	南京首开隆泰置业有限公司
南京筑浦	指	南京筑浦振业房地产开发有限公司
南通首开泓泰	指	南通首开泓泰置业有限公司
宁波金郡	指	宁波金郡房地产信息咨询有限公司

宁波龙禧	指	宁波龙禧房地产发展有限公司
三亚度假村	指	三亚天鸿度假村有限公司
厦门沧珩	指	厦门沧珩实业有限公司
厦门翔泰	指	厦门首开翔泰置业有限公司
厦门首泰合伙	指	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）
厦门同理	指	厦门同理置业有限公司
厦门煊泰	指	厦门煊泰置业有限公司
厦门莹泰	指	厦门莹泰置业有限公司
厦门跃泰	指	厦门跃泰置业有限公司
厦门兆淳	指	厦门兆淳置业有限公司
厦门璋泰	指	厦门璋泰置业有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
深圳联新	指	深圳联新投资管理有限公司
深圳熙梁	指	深圳市熙梁投资发展有限公司
沈阳京泰	指	沈阳首开京泰置业有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
首开保利仁泰	指	首开保利仁泰置业有限公司
和信国际	指	首开和信国际有限公司
首开金茂	指	首开金茂置业（杭州）有限公司
首开美丽乡村	指	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司
首开融达	指	首开融达（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）
首开融信	指	首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）
首开文投	指	首开文投（北京）文化科技有限公司
首开文投新华	指	首开文投新华（北京）文化发展有限公司
首开中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
苏州安茂	指	苏州安茂置业有限公司
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
苏州沪泰	指	苏州沪泰置业有限公司
苏州隆泰	指	苏州隆泰置业有限公司
苏州茂泰	指	苏州茂泰置业有限公司
苏州平泰	指	苏州平泰置业有限公司
苏州侨仁	指	苏州侨仁置业有限公司
苏州首开佳泰	指	苏州首开佳泰置业有限公司
苏州龙泰	指	苏州首开龙泰置业有限公司
苏州融泰	指	苏州首开融泰置业有限公司
苏州润泰	指	苏州首开润泰置业有限公司
苏州永泰	指	苏州首开永泰置业有限公司
苏州首龙	指	苏州首龙置业有限公司
苏州依湖	指	苏州依湖置业有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
台州环茂	指	台州环茂置业有限公司
台州兆汇	指	台州兆汇房地产有限公司
台州兆汇禾	指	台州兆汇禾企业管理有限公司
台州兆裕	指	台州兆裕房地产有限公司
台州兆裕恒	指	台州兆裕恒企业管理有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
太原首润	指	太原首润房地产开发有限公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司



天津全泰	指	天津首开全泰房地产开发有限公司
温州首开曜成	指	温州首开曜成置业有限公司
温州首开中庚	指	温州首开中庚实业有限公司
无锡润泰	指	无锡润泰置业有限公司
无锡泰茂	指	无锡泰茂置业有限公司
首开高和	指	芜湖首开高和投资管理有限公司
武汉明泰	指	武汉明泰置业有限公司
武汉首茂城	指	武汉首茂城置业有限公司
杭州兴茂	指	兴茂置业（杭州）有限公司
扬州衡泰	指	扬州首开衡泰置业有限公司
浙江美都	指	浙江美都置业有限公司
珠海润乾	指	珠海市润乾房地产有限公司
珠海卓轩	指	珠海市卓轩房地产有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

投资者联系电话：010-66428527；010-66428079

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层
公司注册地址的历史变更情况	-
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部、上海证券交易所

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
	签字会计师姓名	郭丽娟、张培琴

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
营业收入	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	53.31%	47,645,398,390.22
归属于上市公司股东的净利润	692,305,112.91	3,139,603,149.39	-77.95%	2,757,945,937.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	594,158,774.84	2,317,608,131.50	-74.36%	2,624,508,610.40
经营活动产生的现金流量净额	7,403,408,176.48	5,589,654,392.03	32.45%	1,724,306,637.01
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	31,084,238,663.85	31,593,928,294.99	-1.61%	29,491,075,416.77
总资产	314,317,983,358.99	327,842,916,394.73	-4.13%	303,367,804,089.70

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
基本每股收益（元/股）	0.1870	1.1311	-83.47%	0.9446
稀释每股收益（元/股）	0.1870	1.1311	-83.47%	0.9446
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.1490	0.8125	-81.66%	0.8929
加权平均净资产收益率（%）	1.83	11.42	减少9.59个百分点	10.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.46	8.21	减少6.75个百分点	9.7

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用  不适用

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

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

关于基本每股收益计算方式如下：

	本报告期
归属于母公司股东的净利润（元）	692,305,112.91
减：其他权益工具股息影响（元）	209,800,000.00
小计	482,505,112.91
发行在外的普通股加权平均数（股）	2,579,565,242.00
基本每股收益（元/股）	0.1870

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用  不适用

#### 九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	10,913,824,938.29	22,403,782,337.63	10,612,313,347.36	23,872,339,141.81
归属于上市公司股东的净利润	-149,515,961.66	998,011,829.44	-149,282,963.80	-6,907,791.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-153,568,083.15	917,926,385.81	-138,889,004.50	-31,310,523.32
经营活动产生的现金流量净额	2,046,841,431.21	7,757,107,519.56	-314,013,307.27	-2,086,527,467.02

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用  不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注 (如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	147,858,367.11		51,681,613.34	43,614,862.02
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	--		--	--
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	21,473,574.13		40,099,240.99	20,718,673.90
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	96,677,730.42		157,707,478.95	70,565,147.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,012,459.61		--	3,285,411.99
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	--		682,363,867.07	--
非货币性资产交换损益	--		--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--		--	--
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--		--	--
债务重组损益	--		--	--
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	--		--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--		--	--
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--		--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--		--	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生	-2,285,011.77		20,085,681.20	--

金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		--	--	--
对外委托贷款取得的损益		--	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		--	--	--
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		--	--	--
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28		1,179,245.28	1,179,245.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,996,076.74		- 255,765,641.80	60,896,987.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目		--	--	--
减：所得税影响额	68,880,539.32		-30,760,365.43	26,900,280.57
少数股东权益影响额（税后）	114,885,564.13		-93,883,167.43	39,922,720.34
合计	98,146,338.07		821,995,017.89	133,437,326.85

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	562,997,798.91	781,757,620.30	218,759,821.39	264,892,982.24
芜湖高和融德投资中心（有限合伙）	131,085,512.81	70,229,276.89	-60,856,235.92	-60,856,235.92
芜湖新街慧投资中心（有限合伙）	274,997,415.90	319,948,228.09	44,950,812.19	44,950,812.19
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	633,558,281.25	580,693,096.24	-52,865,185.01	-52,865,185.01
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	503,782,444.34	696,864,354.49	193,081,910.15	193,081,910.15
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	320,423,534.96	321,539,205.32	1,115,670.36	1,115,670.36
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	189,629,522.87	116,554,344.05	-73,075,178.82	-73,075,178.82

芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	999,955.56	240,988,200.00	239,988,244.44	-22,824,255.56
芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	0.00	505,954,702.16	505,954,702.16	25,954,702.16
北京科技园建设（集团）股份有限公司	326,947,074.90	324,662,063.13	-2,285,011.77	-2,285,011.77
合计	2,944,421,541.50	3,959,191,090.67	1,014,769,549.17	318,090,210.02

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

##### （一）外部形势与要求

1. 国际环境更趋复杂严峻，我国经济发展面临多重压力，中央要求“稳字当头、稳中求进”。当前，百年变局和世纪疫情交织叠加，国际形势错综复杂，国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。中央要求2022年经济工作“稳字当头、稳中求进”。宏观政策要稳健有效，微观政策要持续激发市场主体活力，结构政策要着力畅通国民经济循环，继续做好“六稳”、“六保”工作，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定。这要求我们要科学研判宏观经济形势，准确识变，把握机遇，迎接挑战。

##### 2. 首都发展统筹推进，战略规划引领不断强化，首都高质量发展迈出坚实步伐

2022年，北京市要求以首都发展为统领，坚持“五子”联动融入新发展格局，持续推进总规实施，高质量发展城市副中心。加快国际科技创新中心建设，高水平建设“三城一区”主平台。深入落实数字经济标杆城市建设实施方案，加强国家金融管理中心功能建设，深入开展国际消费中心城市专项行动，纵深推进“两区”建设，落实城市更新行动计划。高水平完成国企改革三年行动任务，进一步提升发展质量和效益。这要求我们紧抓首都发展和国企改革机遇，进一步建立健全市场化经营机制，提升企业治理能力现代化水平，夯实高质量发展基础。

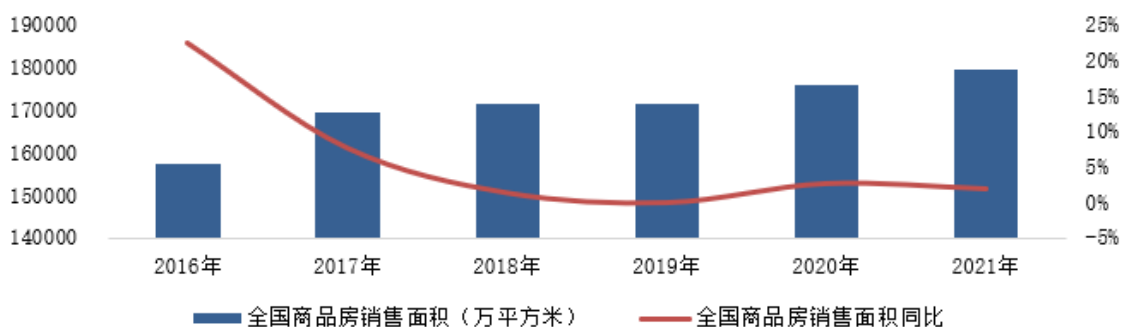
##### （二）2021年市场回顾

##### 1、全年商品房销售面积和销售额创历史新高，12月同比降幅均小幅扩大

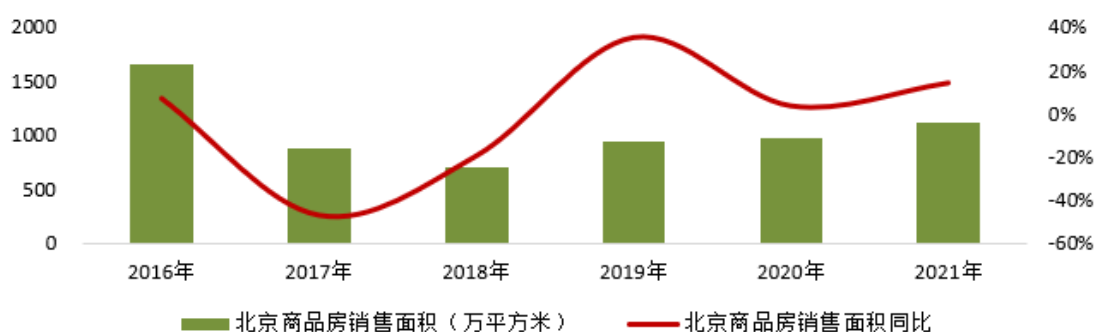
2021年，全国商品房销售面积为17.9亿平方米，同比增长1.9%，比2019年1-12月份增长4.6%，两年平均增长2.3%，12月同比降幅较上月扩大1.7个百分点至15.6%。其中，1-12月住宅销售面积为15.7亿平方米，同比增长1.1%，办公楼销售面积同比增长1.2%，商业营业用房销售面积同比下降2.6%。全国商品房销售额为18.2万亿元，同比增长4.8%，比2019年1-12月份增长13.9%，两年平均增长6.7%。12月同比降幅较上月扩大1.5个百分点至17.8%。其中，1-12月住宅销售额为16.3万亿元，同比增长5.3%，办公楼销售额同比下降6.9%，商业营业用房销售额同比下降2.0%。

2021年，北京商品房销售面积为0.11亿平方米，同比增长13.9%，比2019年1-12月份增长17.7%。其中，1-12月住宅销售面积为0.09亿平方米，同比增长19.5%，办公楼销售面积同比下降24.5%，商业营业用房销售面积同比下降49.5%。北京商品房销售额为0.45万亿元，同比增长22.7%，比2019年1-12月份增长33.1%。其中，1-12月住宅销售额为0.41万亿元，同比增长31.5%。

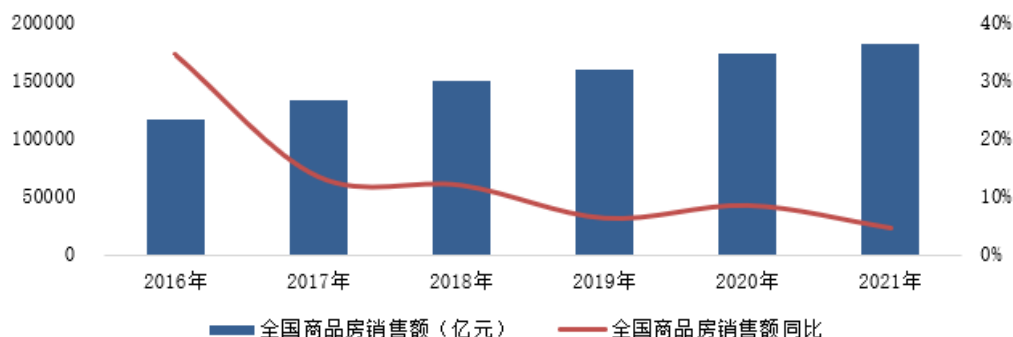
图：2016-2021 年全国商品房销售面积



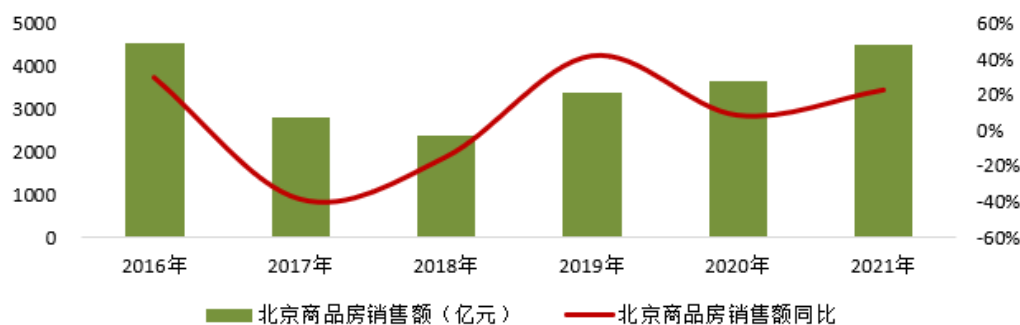
图：2016-2021 年北京商品房销售面积



图：2016-2021 年全国商品房销售金额



图：2016-2021 年北京商品房销售金额

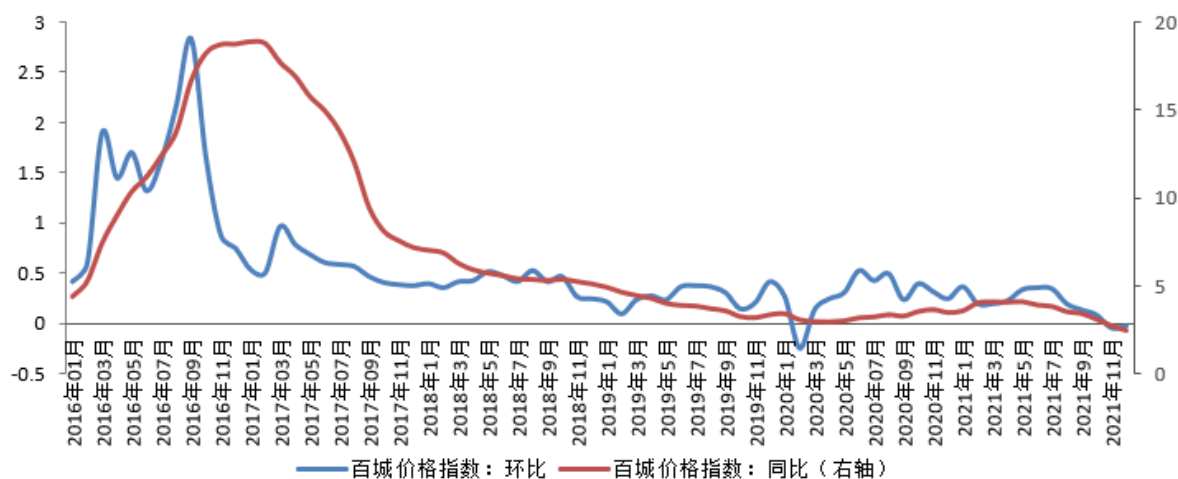


2、12月百城(全国100个重点城市)价格环比下跌0.02%，同比上涨2.44%

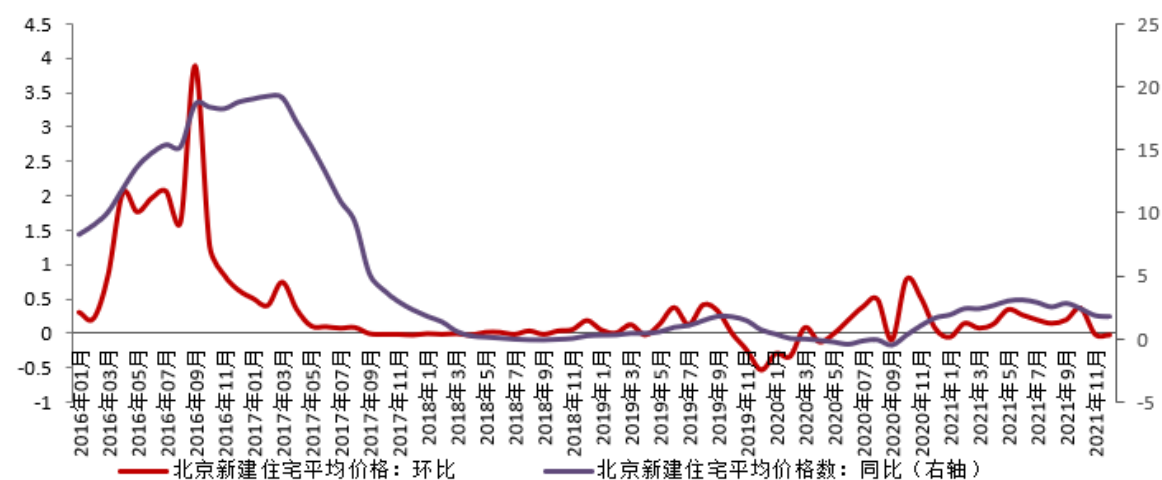
2021 年 12 月，百城新建住宅平均价格为 16180 元/平方米，环比下跌 0.02%，跌幅较上月收窄 0.02 个百分点。从涨跌城市个数看，39 个城市环比上涨，58 个城市环比下跌，3 个城市与上月持平，下跌城市数量较上月增加 5 个。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨 2.44%，涨幅较上月收窄 0.28 个百分点。

2021 年 12 月，北京新建住宅平均价格为 44302 元/平方米，环比下跌 0.03%，跌幅较上月增加 0.01 个百分点。同比来看，北京新建住宅平均价格较去年同期上涨 1.72%，涨幅较上月收窄 0.09 个百分点。

图：2016 年 1 月—2021 年 12 月百城住宅价格指数



图：2016 年 1 月—2021 年 12 月北京新建住宅平均价格指数



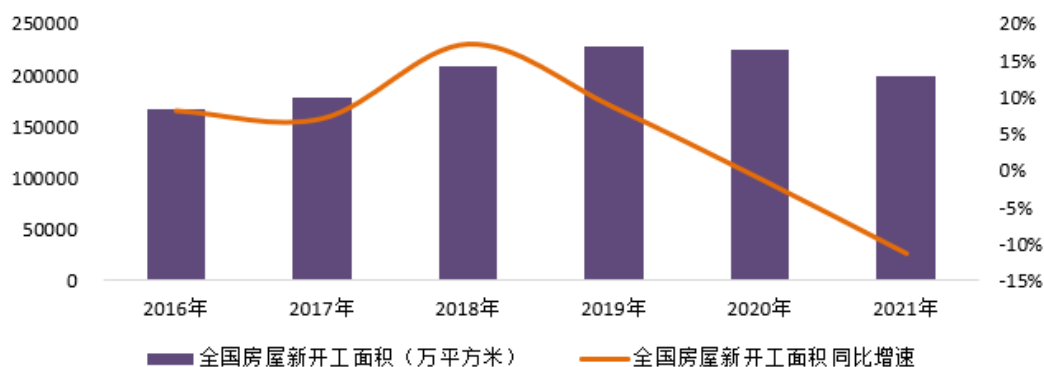
3、12 月，房地产开发投资今年以来首次负增长，房屋新开工同比降幅持续收窄房地产开发投资额和新开工面积同比降幅均明显扩大，全年投资额小幅增长，新开工面积降幅超过 10%

2021 年，全国房屋新开工面积为 19.9 亿平方米，同比下降 11.4%，12 月为 1.6 亿平方米，同比下降 31.2%，降幅较上月扩大 10.1 个百分点。其中，1-12 月住宅新开工面积为 14.6 亿平方米，同比下降 10.9%，降幅较上月扩大 2.5 个百分点。全国房地产开发投资额为 14.8 万亿元，同比增长 4.4%，比 2019 年 1-12 月份增长 11.7%，两年平均增长 5.7%，12 月同比降幅较上月扩大 9.6 个百分点至 13.9%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 11.1 万亿元，同比增长 6.4%，占房地产开发投资比重为 75.3%。

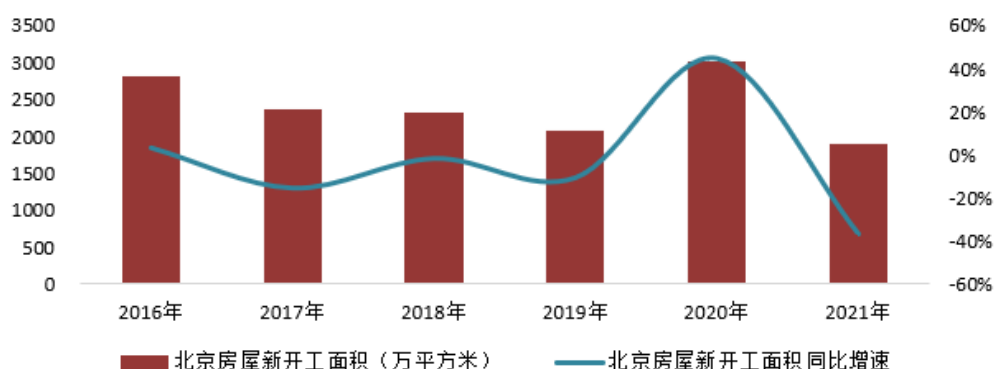
2021 年，北京房屋新开工面积为 0.2 亿平方米，同比下降 36.9%。其中，1-12 月住宅新开工面积为 0.1 亿平方米，同比下降 40.2%。北京房地产开发投资额为 0.4 万亿元，同比增长 5.1%，比 2019 年 1-12 月份增长 7.8%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 0.3 万亿元，同比增长 8.8%，占房地产开发投资比重为 60.9%。



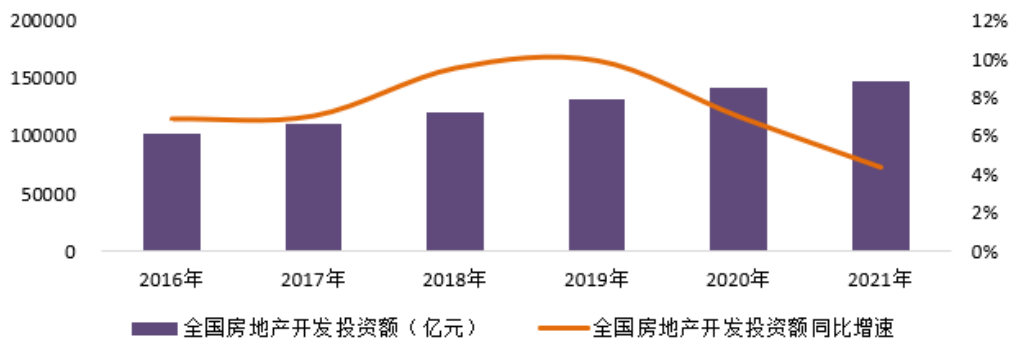
图：2016-2021 年全国商品房新开工面积



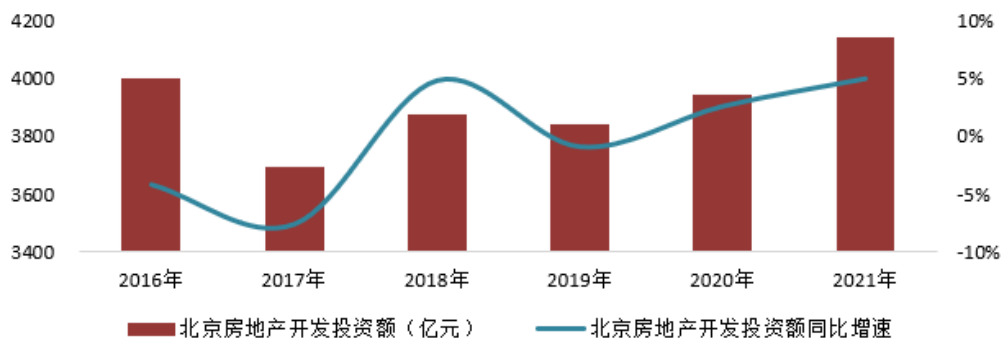
图：2016-2021 年北京商品房新开工面积



图：2016-2021 年全国房地产开发投资额累计情况



图：2016-2021 年北京房地产开发投资额累计情况

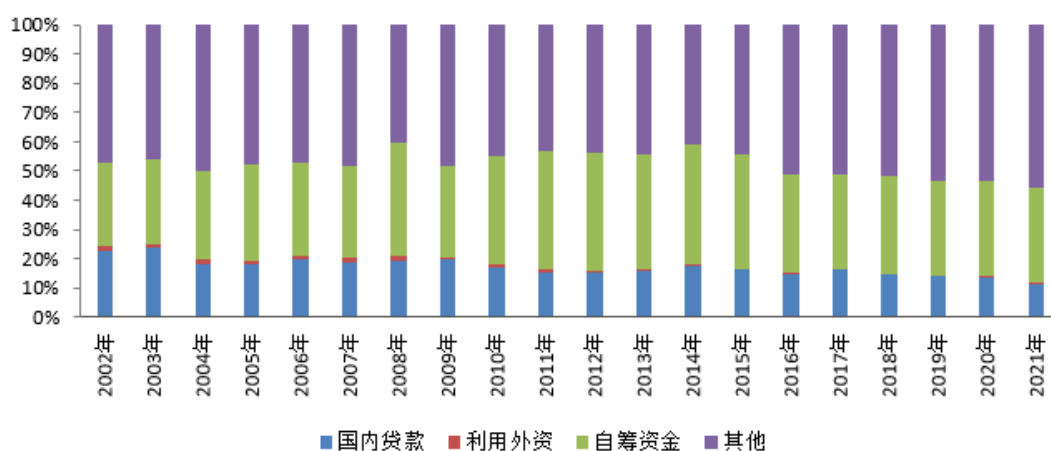


#### 4、房企到位资金增长持续放缓，12月国内贷款同比降幅扩大

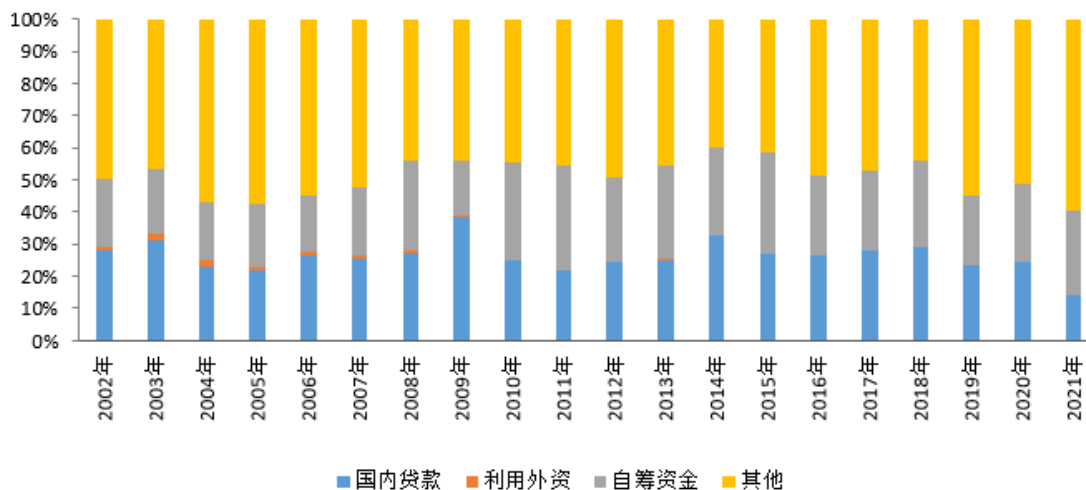
2021年1-12月，房地产开发企业到位资金为20.1万亿元，同比增长4.2%，比2019年1-12月增长12.6%，两年平均增长6.1%。国内贷款：2021年1-12月，国内贷款为2.3万亿元，同比下降12.7%，上年同期为同比增长5.7%；占比为11.6%，比上年同期下降2.2个百分点。自筹资金：2021年1-12月，自筹资金为6.5万亿元，同比增长3.2%，上年同期为同比增长9.0%；占比为32.5%，比上年同期下降0.3个百分点。定金及预收款：2021年1-12月，定金及预收款为7.4万亿元，同比增长11.1%，上年同期为同比增长8.3%；占比为33.4%，比上年同期下降1.1个百分点。个人按揭贷款：2021年1-12月，个人按揭贷款为3.2万亿元，同比增长8.0%，上年同期为同比增长9.9%；占比为14.7%，比上年下降0.8个百分点。

2021年1-12月，北京房地产开发企业到位资金为0.7万亿元，同比增长12.1%。其中，定金及预收款为0.3万亿元，增长27.1%；自筹资金为0.2万亿元，增长22%；国内贷款为0.1亿元，下降35.1%。

图：2002-2021年全国房地产开发资金来源



图：2002-2021年北京房地产开发资金来源



(数据来源：中国指数研究院)

## 二、报告期内公司所处行业情况

2021年，房地产行业经历了从“上半年开发销售总体维持高速增长”到“下半年市场基本面承压下行”的骤变。在此背景下，监管部门陆续表态，稳定信心。中央经济工作会议坚持“房住不炒”，重申“因城施策”，要求“加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举”，

“促进房地产业的良性循环和健康发展”成为新的政策主题。同时，中央要求深入实施区域重大战略和区域协调发展战略，增强区域发展的平衡性协调性。预计 2022 年，政策将在“支持合理住房需求”方面发力，“长租房”、“保障性租赁住房建设”与城市更新、老旧小区改造等领域将获更大支持。部分城市限售限贷存在放松空间，城市周期轮动的特征将进一步凸显。这要求我们必须紧跟政策导向，遵循行业发展规律，积极主动作为，把握政策机遇与市场结构性先机。

我国房地产市场总体上已进入总量高位、增速低位的存量时代，依靠高杠杆实现高增长的“金融红利时代”成为过去，行业洗牌与整合进一步加速。未来企业发展模式，将从过去的过度依赖金融驱动的外延式增长转变为内涵式增长，将从以增长为中心转向以为客户创造价值为中心，实现产品和服务品质的回归。本质回归、组织重塑、事人匹配、精益管理、降本增效、数字化赋能成为新的关键词。平衡好“增长、盈利、风险”的“三驾马车”，以管理促发展、向管理要效益已成为房企下一阶段提升市场竞争力，实现有质量可持续发展的行业共识。这要求我们增强应变意识，直面挑战，苦练内功，进一步提升产品力和服务力。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

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

#### 一、房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的利润来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）约 175 个，总建筑面积逾 4800 万平方米，其中当期在建超过 2200 万平方米，期末未售面积超 1800 万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目 83 个，总规模近 1900 万平方米；南方片区目前已经初步形成以苏州、杭州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目 85 个，总建筑面积近 2400 万平方米。报告期内，公司房产销售收入 668.51 亿元、成本 538.26 亿元。

#### 二、物业经营与物业服务

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

如今，公司在长租公寓、写字楼等业态积极探索新的运营和推广模式。推进疫情常态化下物业经营管理。自持项目有序实现运营，房山熙悦天街商业综合体开业当天招商率、开业率均达 100%。绵阳喜来登酒店开业火爆超预期，获中国“年度最佳会议度假酒店”、“最佳人气酒店”等多项荣誉。“首开·乐尚”长租公寓品牌正式形成并落地，大兴熙悦林语一期与中国航天研究院签署战略合作协议，845 套公寓实现开业满租。

目前，公司物业租赁面积 82 万平方米，物业管理面积 15.3 万平方米。报告期内，公司酒店物业经营等收入 7.06 亿元、成本 4.43 亿元。

#### 三、旧城区更新改造业务

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

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

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

探索增量更新项目。把握“一区一试点”政策机遇，通过多种方式参与老旧小区改造，推广“首开经验”。以标杆项目和样板工程为突破，深化与各区战略合作，积极获取街区更新改造、城市公共空间提升、文创园区开发、楼宇改造提升、老旧厂房改造利用、传统商圈改造等项目。

通过轻重资产相结合方式，以独立运作、项目合作、股权合作等不同方式，拓展市场化城市更新项目。

养老业务初步形成“轻重资产管理良性循环”的发展思路，西钓鱼台院被评为五星级养老机构，花家地院通过四星级评定。首开寸草成为市属国企里唯一拥有1家五星级、3家四星级和1家5A级社会组织的连锁养老机构。

#### 四、房地产金融业务

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

首开盈信自2015年成立以来，聚焦一线城市的城市商业及写字楼更新改造项目，秉承多方合作、谨慎投资的原则，联合行业内顶尖合作伙伴，谋求更多资本运作的机会。综合采用价值增值型及机会型策略，选取具有改造及增值潜力的物业，通过买入-修复-退出的业务模式，创造良好价值回报。目前在北京、上海等城市先后实践十余个项目的投资。

自首开盈信成立以来，累计投资约30亿元，经过几年来的发展，公司城市更新改造业务已全面铺开，在项目获取、人员储备、项目运作能力等各个方面，都有了良好的经验和积累，也基本形成了比较稳定的业务模式。

2021年，公司进一步提升管理，一方面引入投资人、增强实力；另一方面苦练内功，加强投资行为的监督管理，提高盈信公司投资决策水平、管理水平和投资效益。

2022年，公司业务开展“投”“退”并重，在推进新项目的同时，重点关注多个已投项目的退出工作，全力推进项目的退出和回款。

#### 五、服务副中心和冬奥的工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服从服务于首都城市发展战略，公司积极参与了北京副中心建设，通州新城项目完成主体结构封顶，通州西集、通州潞城等项目积极推进。

丽亭华苑酒店被指定为2022年冬奥会接待酒店并取得授牌，装修升级如期完成，疫情防控和服务提升工作全面加强。

速滑馆冰丝带项目顺利竣工交付，以服务保障“零失误”，报告期内全面完成冬奥会筹备工作。2022年2月19日，随着速度滑冰男子、女子集体出发决赛的结束，国家速滑馆“冰丝带”圆满完成冬奥会速度滑冰比赛的全部服务保障任务，交出完美答卷。冬奥会期间，国家速滑馆公司配合场馆运行团队全力做好各项服务保障工作，统筹各保障单位，发扬“敢于担当、勇于奉献、不怕吃苦”的敬业精神，几十天夜以继日、连续作战，圆满完成了场馆各项赛事保障工作。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

### （一）公司品牌

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

公司良好信誉的树立，使得公司在全国范围内成为各类合作伙伴的合作首选。尤其在土地获取方面，公司得到了各全国领先和区域龙头房地产企业的充分认可：顶层设计谋定“合作共赢”策略路径，巩固扩大“首开朋友圈”，通过双方、多方联合体拿地或股权收购方式，优势互补、科学研判、有效规避市场恶性竞争和项目投资风险，最大限度地发掘地块价值。

“首开地产”的品牌，目前已经走出北京，走向全国，品牌影响力日益增强。目前已进入全国十七个省市区的三十余城市，基本实现了全国化布局。公司优质品牌的建立，是消费者信心的保证，也是公司在激烈的竞争中稳步壮大的保证。

## （二）立足北京市场

作为北京国有龙头房企，公司始终坚持立足北京、服务首都的主导思想，数十年来，已在北京形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售领军地位；另一方面，经过多年业务发展，也积累下大量地段优良的经营性存量资产。凭借着在北京市场的历史和地位，京内项目一直是结算收入的重要组成部分。未来，公司将始终坚持以北京为中心、贯彻深耕北京的战略，不断巩固和扩大北京根据地优势。

## （三）融资能力

凭借在市场上拥有良好信誉和多年来的顺利合作，公司与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，贷款利率稳定、额度充足，拥有良好的融资能力，并有效利用了多种渠道、多种类融资工具。

面对融资政策收紧带来的挑战和压力，公司坚持优化融资结构与控制有息负债并重。把握债券窗口期，债券发行成本均处于同期同业较低水平。推进供应链保理融资，开辟保交所供应链新通道，全年共发行供应链保理产品 12.9 亿元。妥善应对金融市场变化，积极探索优化权益融资方案。

公司报告期继续保持最高的 AAA 级企业主体评级，代表着公司经营业绩、管理模式、风险管控及未来发展规划获得的认可。

## （四）专业运作能力

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

公司管理运作形成了具有自身特点、制度化和标准化的管理体系，在行业竞争中始终保持领先地位。公司发挥资源整合力强的优势，与多家企业保持紧密合作关系。项目建设开发中，公司根据不同的合作方，在自身优势节点发挥专长，实行合作项目联合操盘，获得了业内多方的认可。

同时，公司与时俱进，根据形势变化，适时修订《组织管理优化提升总体方案》，研究完善总部定岗定编方案，不断增强公司管理体制机制的系统创新。

## 五、报告期内主要经营情况

2021 年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年，也是行业调控精准加码、金融监管严格落实、房企接受空前洗礼的一年。面对新变局、新挑战，公司领导班子团结带领全体员工，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在上级单位坚强领导下，科学统筹疫情防控、风险管控和生产经营，审时度势、主动作为、砥砺前行、稳中求进，顶住了市场压力，在危机中寻求转机，各项工作取得积极进展，生产经营取得显著成效，在变局中稳步实现了“十四五”良好开局，为公司高质量可持续发展奠定了坚实基础。

——销售业绩逆境增长。公司全年销售面积 393 万平方米，销售额 1149 亿元，销售回款 1194 亿元，分别完成计划的 98%、104%、113%，同比分别增长 3%、7%、21%，签约金额与销售回款指标完成值创历史同期新高。经营性收入 1221 亿元，完成计划 113%，同比增长 22%，实现经营性正向现金流 130 亿元，比去年增加 179 亿元。

——开发规模保持稳定。开复工面积 2237 万平方米，与过去两年基本持平，新开工面积 481 万平方米，竣工面积 680 万平方米，上述指标均完成年度计划。

——物业经营稳步发展。物业经营收入（租赁+酒店）11 亿元、物业租赁面积 82 万平方米、酒店客房销售数量 20 万间·天，分别完成计划的 102%、107%、98%，同比分别增长 22%、4%、76%。

——后续项目审慎增加。通过竞拍或股权收购获取北京（房山、大兴、丰台、密云、朝阳、海淀、昌平）、太原、福州、苏州、杭州、南京、台州、厦门、南通、常州、佛山、温州、东莞、成都等地后续项目共 30 个，地上建筑面积 287 万平方米，详见下表：

序号	项目位置	土地面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	开工 状态
1	房山区长阳镇 04 街区 FS10-0104-6001、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	40,515	92,680	已开工
2	丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地	74,400	171,121	已开工
3	丰台区卢沟桥乡万泉寺村 A 地块一级开发项目 0616-0660、0661、L05、WQS-02 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地（配建“保障性租赁住房”）	43,632	101,601	
4	朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块 R2 二类居住用地(*)	57,008	74,111	已开工
5	大兴区旧宫镇 DX05-0102-6101、6102、YZ00-0801-0015、0016 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、U17 邮政设施用地、R2 二类居住用地（配建“公共租赁住房”）国有建设用地(*)	38,598	82,574	已开工
6	大兴区榆垓镇中心区 DX09-0102-0027、0044 地块 R2 二类居住用地(*)	48,408	96,815	已开工
7	密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地(*)	58,352	116,703	已开工
8	昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-04 地块 F81 绿隔产业用地、PF-05 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）(*)	79,675	178,406	
9	海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地（新）F1 地块 HD00-0403-0003 地块 R2 二类居住用地(*)	55,613	83,420	
10	密云区水源路南侧 MY00-0104-6016 等地块 R2 二类居住用地(*)	103,326	200,222	
	<b>京内合计</b>	<b>599,528</b>	<b>1,197,653</b>	
11-13	太原市 SG-20139、SG-2112、XY-2101	16,083	20,855	已开工
14	台州温岭市 XQ070120 地块	51,804	124,330	已开工
15	南通市 R21013	47,143	64,270	已开工
16	福州市 2021-20 号	18,069	43,366	已开工
17	南京市 NO. 2021G77 雨花台区西善桥街道杨柳路以南、平湖路以西地块	29,505	35,407	
18	温州市中央绿轴区域 G-42a 地块	48,612	150,696	
19	成都市 CH11（252）：2021-045 成华区青龙街道新山社区 1、2 组，新山社区集体	82,313	164,624	
20	成都市 CH12（252）：2021-046 成华区龙潭街道和成社区 1、5、7、8 组	82,467	125,597	
21	东莞市 2021WR026 号地块	17,899	53,698	
22	佛山市顺德区 TD2021(SD)WG0031	82,841	207,103	
23	苏州市姑苏区苏地 2021-WG-17 号地块(*)	39,945	76,295	已开工
24	常州武进 JWJ20210201(*)	38,513	77,026	已开工
25	南京市江北新区广西埂大街以北、江北大道以西 2021G09 地块(*)	23,706	35,559	已开工
26	杭州萧山区南站 XSCQ1802-42 地块（萧政储出[2021]16 号地块）(*)	45,154	103,854	已开工
27	浙江省台州市温岭市 XQ070123 地块(*)	16,309	39,142	已开工
28	台州玉环市玉城街道双港路南侧、龙门路北侧地块(*)	62,710	141,348	已开工

29	厦门海沧 2021HP01 项目(*)	68,783	179,500	已开工
30	福州市 2021-34 号(*)	11,570	30,082	
	<b>京外合计</b>	<b>783,426</b>	<b>1,672,750</b>	
	<b>总计</b>	<b>1,382,954</b>	<b>2,870,402</b>	

注：标\*号项目为公司非并表合作项目。

——有息负债规模稳步下降。全年累计新增融资约 414.30 亿元，其中开发贷款 73.13 亿元，信托贷款 104.23 亿元，保债计划 35 亿元，发债规模 201.94 亿元。累计归还到期有息负债约 523.86 亿元，减少带息负债规模 109.56 亿元。现金短债比指标持续达标。年末，公司资产负债率为 78.68%，较上期减少 1.74 个百分点。

——公司积极响应相关金融监管政策。报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率为 73.60%，净负债率为 147.45%，现金短债比为 1.22 倍。（根据监管要求，在计算现金短债比时，扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共 64.15 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 202.43 亿元；在计算净负债率时，增加了长期应付款中计息股东借款 43 亿元；在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额。）相关指标均较去年末均有所改善。

——品牌信誉持续增强。荣获 2021 年度沪深上市房地产公司“综合实力 TOP10”暨“财富创造能力 TOP10”、“投资价值 TOP10”、“上市公司治理 TOP10”、“ESG 发展优秀企业”等多项荣誉。

## （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	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	53.31%
营业成本	54,368,150,568.62	31,860,087,935.62	70.65%
销售费用	1,741,001,538.42	1,387,344,746.71	25.49%
管理费用	1,152,562,641.68	1,027,009,653.67	12.23%
财务费用	2,788,152,284.81	2,545,357,681.09	9.54%
研发费用	6,430,816.74	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,403,408,176.48	5,589,654,392.03	32.45%
投资活动产生的现金流量净额	-4,076,269,893.61	-3,371,473,447.42	-20.90%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,730,656,275.12	7,877,374,744.48	-198.14%

营业收入变动原因说明：本期营业收入本期比上期增加 235.76 亿元，主要是公司前期销售规模近三年稳定增长，在本期房地产项目实现集中交付造成本期房屋销售比上期增加 234.40 亿元。

营业成本变动原因说明：本期营业成本比上期增加 225.08 亿元，主要是公司前期销售规模近三年稳定增长，本期房地产项目实现集中交付造成房屋销售成本比上期增加 223.94 亿元。但受房地产行业整体下行的影响，本期结转收入项目土地成本较高，销售价格受政策限制，营业成本增涨幅度大于营业收入增长幅度，营业毛利率有所降低。

销售费用变动原因说明：本期销售费用比上期增加 3.54 亿元，主要由本期房屋销售收入增加，相应结转的合同取得成本形成。

管理费用变动原因说明：本期管理费用比上期增加 1.25 亿元，主要由本期项目服务费增加形成。

财务费用变动原因说明：本期带息负债规模有所降低，利息支出总额比去年同期有所降低，但资本化利息降低较大，公司费用化利息费用比去年同期有所上升，同时受联合营企业利息收入降低的影响。以上造成，本期财务费用比去年同期增加。

研发费用变动原因说明：主要是公司标准化设计费增加形成。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期经营性现金流量净额比去年同期增加 18.14 亿元，主要受益于公司全口径销售回款增加，房屋销售收入和合作项目往来款增加形成。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资活动产生的现金流量净额比去年有所降低，本期投资支付现金与去年持平，但本期未发生收购子企业形成的现金流入的现金，造成比去年同期有所降低。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期筹资活动净流出 77.30 亿元，比去年同期降低 156.08 亿元。其中：本期筹资活动现金流入比上期降低 235.30 亿元，主要由本期吸收少数股东投资降低 16.39 亿元、取得永续债降低 30 亿元、取得借款比去年同期降低 189.93 亿元形成；本期筹资活动现金流出金额比上期降低 79.22 亿元，主要原因为偿还债务比去年降低 41.02 亿元（2020 年支付永续债 30 亿）。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

本期营业收入本期比上期增加 235.76 亿元，主要是公司前期销售规模近三年稳定增长，在本期房地产项目实现集中交付造成本期房屋销售比上期增加 234.4 亿元。

本期营业成本比上期增加 225.08 亿元，主要是公司前期销售规模近三年稳定增长，本期房地产项目实现集中交付造成房屋销售成本比上期增加 223.94 亿元。但受房地产行业整体下行的影响，本期结转收入项目土地成本较高，销售价格受政策限制，营业成本增涨幅度大于营业收入增长幅度，营业毛利率有所降低。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47	24.49%	53.57%	70.59%	-3.19
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	66,851,280,893.56	53,825,580,442.75	24.20%	53.99%	71.25%	减少 3.40 个百分点
酒店物业经营等	705,728,354.52	442,813,386.72	59.37%	22.02%	16.29%	增加 25.20 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	27,600,853,236.26	21,511,349,968.11	28.31%	68.94%	130.58%	减少 14.59 个百分点
京外地区	39,956,156,011.82	32,757,043,861.36	21.98%	44.50%	45.70%	增加 3.29 个百分点



## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	54,268,393,829.47	99.82%	31,812,111,774.16	99.85%	70.59%	-
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	土地成本、建安成本等	53,825,580,442.75	99.00%	31,431,341,565.04	98.65%	71.25%	-
酒店物业经营等	租赁成本	442,813,386.72	0.81%	380,770,209.12	1.20%	16.29%	-

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 45,900.93 万元，占年度销售总额 0.68%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 6,675.45 万元，占年度销售总额 0.10 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

## B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 359,484.92 万元，占年度采购总额 21.65%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

公司严控费用支出，积极降低债务规模、降低融资费用，力争维持费用与经营规模相当。本期公司费用 56.88 亿元，比去年同期增加 7.28 亿元。

其中：本期销售费用比上期增加 3.54 亿元，主要是本期房屋销售收入增加，相应结转的合同取得成本形成。

本期管理费用比上期增加 1.25 亿元，主要是是本期项目服务费增加形成。

本期财务费用比上年同期增加 2.43 亿元，总体来看本期带息负债规模有所降低，利息支出总额比去年同期有所降低，但因资本化利息降低较大，公司费用化利息费用比去年同期有所提高，同时联合营企业利息收入有所降低。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	6,430,816.74
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	6,430,816.74
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.01%
研发投入资本化的比重 (%)	-

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

报告期内公司经营活动现金净流量 74.03 亿元，比去年同期增加 18.14 亿元。其中：本期经营活动现金流入比去年同期增加 145.92 亿元，主要是以下原因形成：（1）受房屋销售回款增加的影响，本期销售商品、提供劳务收到的现金比去年增加 97.28 亿元；（2）收到的往来款比去年同期增加 46.83 亿元。本期经营活动现金流出比去年同期增加 127.78 亿元，主要由以下原因形成：（1）本期土地成本支出增加，造成购买商品、接受劳务支付的现金比去年增加 64.66 亿元，（2）本期支付的往来款比去年同期增加 74.52 亿元。综合结果导致本期现金流量净额流入比同期有所提高。

报告期内投资活动产生现金流量-40.08 亿元，比去年流出增加 7.05 亿元，本期投资支付现金与去年持平。但与上期相比，本期未发生收购子企业形成的现金流入的现金，造成投资活动产生的净流出有所提高。

报告期内筹资活动净流出 77.30 亿元，比去年同期降低 156.08 亿元。其中：本期筹资活动现金流入比上期降低 235.30 亿元，主要由于本期较上期相比：吸收少数股东投资降低 16.39 亿元、取得永续债降低 30 亿元、取得借款比去年同期降低 189.93 亿元形成。本期筹资活动现金流出金额比上期降低 79.22 亿元，主要原因为偿还债务比去年降低 41.02 亿元（2020 年支付永续债 30 亿）。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
长期应收款	905,030,970.64	0.29%	-	-	-	主要由联合营企业往来款形成
其他非流动金融资产	3,960,691,090.67	1.26%	2,945,921,541.50	0.90%	34.45%	主要由首开盈信权益工具投资形成
固定资产	1,767,084,359.24	0.56%	1,144,661,378.32	0.35%	54.38%	主要由绵阳首开兴泰经营酒店转增固定资产形成
使用权资产	639,929,318.14	0.20%	-	-	-	主要由承租房屋建筑物形成
长期待摊费用	430,269,431.93	0.14%	186,840,276.96	0.06%	0.00%	主要由售楼处装修改造费增加形成
应付票据	242,014,541.54	0.08%	378,102,908.05	0.12%	-35.99%	主要由商业承兑汇票减少形成
应交税费	5,005,174,546.10	1.59%	2,165,222,123.97	0.66%	131.16%	主要由应交土地增值税增加形成
应付利息	0.00	0.00%	1,119,022,252.25	0.34%	-100.00%	主要因支付债券利息形成
其他流动负债	10,493,922,378.85	3.34%	16,375,656,601.34	4.99%	0.00%	主要因归还短期融资券、预提项目土增税降低、待转销项税额减少等原因形成
租赁负债	573,706,701.97	0.18%	-	-	-	主要因承租房屋建筑物形成
长期应付款	12,463,042,075.16	3.97%	7,300,388,557.24	2.23%	0.00%	主要因应付首开集团和应付少数股东往来款增加形成

## 2. 境外资产情况

□适用 √不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	830,411,632.14	保证金及项目资本金
存货	35,172,324,881.92	贷款抵押
固定资产	311,536,577.55	贷款抵押
长期股权投资	5,203,487,654.36	股权质押
投资性房地产	1,075,125,680.65	贷款抵押
合计	42,592,886,426.62	/

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2021 年，房企积极营销，加大优惠力度抢回收款，共计 41 家房企销售业绩超千亿。20 家代表房企销售业绩同比上涨，但增速持续放缓，下半年单月销售业绩同比均下降。2021 年，代表房企聚焦一二线及核心热点城市，审慎扩充土储，拿地销售比有所下降。房企融资规模大幅下滑，多个融资渠道受限，企业融资成本差距加大。

将百亿以上企业分为五个阵营：3000 亿以上、1000-3000 亿、500-1000 亿、300-500 亿、100-300 亿，对应企业数量分别为 9 家、32 家、25 家、38 家、54 家。其中，3000 亿以上企业增长 1 家，其余阵营房企数量均有所减少。

百亿企业增速分布呈现倒 V 形，300-500 亿阵营企业增速较高，其余各阵营企业增速同比均有所放缓。3000 亿以上大型企业发展更加追求稳健，销售额均值为 4825.7 亿元，销售额增长率均值为 1.4%；1000-3000 亿企业和 500-1000 亿企业深耕重点城市，业绩保持了稳定增长，销售额均值分别为 1650.9 亿元和 719 亿元，销售额增长率均值分别为 0.8%和 3.1%；300-500 亿企业通过拓展市场布局、抓住城市结构性机遇、加大合作力度等实现业绩增长，销售额增长率均值为 15.3%；100-300 亿企业面临激烈的市场竞争，经营业绩受到考验，销售额首次出现负增长。

（数据来源：中国指数研究院）

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	通州区宋庄镇 TZ00-0302-6002 地块 R2 二类居住用地、TZ00-0302-6001 地块 A33 基础教育用地(限价商品住房项目)	42,634	-	111,776	是	42,634	85
2	丰台区卢沟桥乡万泉寺村 A 地块一级开发项目 0616-0660、0661、L05、WQS-02 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地(配建“保障性租赁住房”)	43,632	-	101,601	是	43,632	50
3	门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地(*)	180,851	-	238,650	是	180,851	10
4	昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-04 地块 F81 绿隔产业用地、PF-05 地块 R2 二类居住用地(配建“保障性租赁住房”)(*)	79,675	-	178,406	是	79,675	34
5	通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地(*)	28,003	-	70,008	是	28,003	50
6	海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地(新) F1 地块 HD00-0403-0003 地块 R2 二类居住用地(*)	55,613	-	83,420	是	55,613	50
7	密云区水源路南侧 MY00-0104-6016 等地块 R2 二类居住用地(*)	103,326	-	200,222	是	103,326	10
	<b>京内项目合计</b>	<b>533,735</b>	<b>-</b>	<b>984,083</b>		<b>533,735</b>	<b>-</b>
8	南京市 NO.2021G77 雨花台区西善桥街道杨柳路以南、平湖路以西地块	29,505	-	35,407	否	-	100
9	温州市中央绿轴区域 G-42a 地块	48,612	-	150,696	否	-	100
10	成都市 CH11(252):2021-045 成华区青龙街道新山社区 1、2 组,新山社区集体	82,313	-	164,624	否	-	100
11	成都市 CH12(252):2021-046 成华区龙潭街道和成社区 1、5、7、8 组	82,467	-	125,597	否	-	100
12	东莞市 2021WR026 号地块	17,899	-	53,698	否	-	100
13	佛山市顺德区 TD2021(SD)WG0031	82,841	-	207,103	否	-	100
14	福州市 2021-34 号(*)	11,570	-	30,082	是	11,570	40

15	天津市武清区下朱庄街藕甸道南侧、津武(挂)2017-031号地块(*)	14,565	-	26,217	是	14,565	50
	<b>京外项目合计</b>	<b>369,772</b>	<b>-</b>	<b>793,423</b>		<b>26,135</b>	<b>-</b>
	<b>总计</b>	<b>903,507</b>	<b>-</b>	<b>1,777,506</b>		<b>559,870</b>	<b>-</b>

注:

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

公司各项棚户区改造及土地一级开发项目均积极推进中，详见下表：

单位：万平方米、亿元 币种：人民币

项目分类	序号	项目名称	项目位置	总用地	计划总投资
实施项目	1	万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	北京市丰台区	101.70	131.48
	2	幸福西街棚户区改造项目	北京市顺义区	6.31	22.77
	3	南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目	北京市怀柔区	224.20	174.40
	4	马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目	北京市顺义区	59.72	48.52
	5	长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	北京市密云区	11.83	21.90
	6	大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	北京市延庆区	73.02	35.54
	7	固安县大韩寨村旧城改造项目	河北省廊坊市	497.67	28.52
	小计				<b>974.45</b>
后续项目	1	顺义区李桥镇头二营、三四营及英各庄村棚改项目	北京市顺义区	158.84	
	2	昌平区东小口镇小辛庄组团棚户区改造项目	北京市昌平区	265.40	
	3	东城区建内二期棚改项目	北京市东城区	14.36	
	4	西城区复内项目	北京市西城区	34.90	
	5	顺义新城仁和镇庄头、太平村、南彩镇棚户区改造项目	北京市顺义区	141.17	
	小计				<b>614.67</b>
<b>合计</b>				<b>1,589.12</b>	<b>463.13</b>

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	在建项目	55,221	84,310	159,765	0	159,765	0	0	25.11	2.48
2	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	竣工项目	45,082	94,672	148,612	0	148,612	148,612	148,612	56.90	3.84
3	北京市房山区	熙悦丽博	住宅	新开工项目	40,515	92,680	141,124	141,124	141,124	0	0	19.97	9.06
4	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	新开工项目	74,400	171,121	274,426	266,612	266,612	0	0	83.79	65.67
5	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	在建项目	68,870	119,565	187,315	0	0	0	170,252	21.91	0.29
6	北京市丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	921	312,393	167,026	167,026	111.20	6.30
7	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	竣工项目	178,811	73,035	117,168	0	0	0	117,168	13.23	0.04
8	北京市朝阳区	建国里9号	住宅、商业、办公	在建项目	20,514	54,970	94,060	0	94,060	0	0	71.31	0.79
9	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	竣工项目	188,842	238,274	329,141	0	0	0	329,141	52.42	0.48
10	北京市顺义区	公园十七区	住宅	竣工项目	66,475	132,950	222,172	0	182,448	182,448	222,172	76.32	3.11
11	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	0	258,687	0	0	72.56	3.44
12	北京市通州区	香溪郡	住宅	竣工项目	197,300	204,408	282,342	0	0	0	282,342	48.69	0.08
13	北京市昌平区	回龙观G区商业	商业	竣工项目	79,049	95,423	154,003	0	154,003	154,003	154,003	34.76	0.38
14	北京市通州区	城市之光	住宅	竣工项目	140,268	210,738	281,365	0	0	0	281,365	42.22	2.35

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
15	北京市大兴区	棠颂	住宅	竣工项目	67,576	126,042	195,995	0	0	0	195,995	32.20	1.10
16	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	竣工项目	92,065	165,717	282,253	0	153,854	153,854	282,253	89.46	3.26
17	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	竣工项目	30,891	67,960	109,020	0	109,020	109,020	109,020	32.99	2.31
18	北京市通州区	国风尚城	住宅	在建项目	71,341	163,790	255,955	0	255,955	0	0	42.49	3.37
19	北京市顺义区	中晟新城	住宅	在建项目	383,220	493,800	634,046	0	4,067	4,067	611,247	45.85	0.39
20	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	竣工项目	74,800	124,689	195,780	0	0	0	195,780	23.89	0.64
21	北京市密云区	密云南菜园棚改回迁房	住宅	在建项目	100,880	196,621	341,629	0	96,868	0	0	17.76	2.04
22	北京市密云区	国樾天晟	住宅	在建项目	26,414	36,548	67,222	0	67,222	0	0	8.79	1.87
23	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	在建项目	48,727	107,538	175,605	0	175,605	0	0	80.97	3.28
24	北京市顺义区	顺义牛栏山租赁房	住宅	在建项目	11,779	25,915	35,980	0	35,980	0	0	2.45	0.81
25	北京市顺义区	西丰乐棚改回迁房	住宅	在建项目	31,527	63,054	99,838	0	99,838	0	0	46.59	1.27
26	北京市延庆区	延庆大榆树镇棚改回迁房	住宅	在建项目	93,815	168,868	248,909	69,237	159,187	0	0	41.92	1.55
27	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	在建项目	181,265	355,254	470,549	0	30,747	27,011	466,813	48.23	0.55
28	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	0	4,200	4,200	261,861	97.47	0.58
29	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	竣工项目	41,964	117,498	188,925	0	80,440	80,440	188,925	52.74	1.36
30	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	在建项目	73,241	153,989	259,232	0	259,232	0	0	56.47	3.74



序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
31	北京市朝阳区	华樾国际二期	住宅	新开工项目	26,610	74,507	113,225	113,225	113,225	0	0	29.75	29.52
32	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	在建项目	20,189	48,528	73,856	0	73,856	0	0	29.75	1.29
33	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	在建项目	19,201	57,602	95,194	0	95,194	0	0	36.60	1.93
34	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	竣工项目	22,975	68,925	115,735	0	115,735	115,735	115,735	41.20	2.67
35	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	63,913	159,783	238,941	0	0	0	238,941	66.42	1.00
36	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	竣工项目	60,374	102,636	187,602	0	187,602	187,602	187,602	48.34	1.14
37	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	竣工项目	77,973	194,934	312,098	0	312,098	312,098	312,098	74.76	9.04
38	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	在建项目	80,893	112,042	182,160	0	182,160	73,316	73,316	74.37	4.40
39	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	新开工项目	57,008	74,111	133,219	133,219	133,219	0	0	55.86	42.35
40	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	0	301,467	268,286	268,286	84.84	4.42
41	北京市大兴区	熙悦林语(南)(*)	住宅、教育	在建项目	85,957	182,033	290,117	0	220,535	207,027	276,609	109.85	2.81
42	北京市大兴区	熙悦林语(北)(*)	住宅	竣工项目	66,380	146,035	229,685	0	0	0	229,685	89.98	2.84
43	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	在建项目	75,691	133,361	218,623	0	81,031	63,525	201,117	39.08	0.80
44	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	在建项目	133,033	210,450	441,591	0	441,591	0	0	87.59	7.08
45	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	28,212	70,531	127,118	0	0	0	127,118	38.37	0.78
46	北京市大兴区	四季盛景园(*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	0	302,824	0	0	61.91	0.01

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
47	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	在建项目	74,642	82,107	120,117	0	120,117	0	0	42.39	3.24
48	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	新开工项目	38,598	82,574	111,687	93,162	93,162	0	0	24.76	17.09
49	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	在建项目	170,200	255,301	372,476	0	372,476	36,387	36,387	65.50	3.38
50	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	在建项目	155,133	156,684	412,234	0	412,234	239,203	239,203	127.48	6.73
51	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	在建项目	43,326	64,988	106,459	0	106,459	56,032	56,032	36.87	2.94
52	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	新开工项目	122,244	206,085	237,715	237,715	237,715	0	0	52.72	4.37
53	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	新开工项目	48,408	96,815	148,303	68,733	68,733	0	0	24.19	15.34
54	北京市平谷区	国风金海(*)	住宅	在建项目	58,643	59,230	119,612	0	119,612	0	0	16.22	0.73
55	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	0	9,145	0	159,603	36.56	1.26
56	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	在建项目	80,131	144,158	215,119	0	127,451	66,325	153,993	29.18	1.44
57	北京市通州区	城市之光(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	89,348	123,434	170,994	0	0	0	170,994	37.75	2.59
58	北京市昌平区	回龙观 G06-2(*)	办公	竣工项目	7,553	22,659	31,552	0	31,552	31,552	31,552	7.96	0.51
59	北京市大兴区	天琅(*)	住宅	竣工项目	61,031	152,577	222,731	0	0	0	222,731	50.35	0.00
60	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	在建项目	151,600	153,116	346,910	0	221,962	35,364	160,312	41.08	1.46
61	北京市丰台区	丽泽金融商务区(*)	商业、办公	在建项目	73,911	160,000	222,912	0	222,912	0	0	82.45	2.62
62	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	在建项目	121,730	327,948	526,611	187,575	526,611	0	0	100.15	6.98

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
63	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	在建项目	77,022	207,262	327,537	0	327,537	0	0	116.70	4.32
64	北京市通州区	悦和嘉园(*)	住宅、商业	在建项目	81,664	97,997	146,933	0	146,933	0	0	23.58	0.69
65	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	在建项目	64,531	124,382	177,523	0	177,523	0	0	29.90	3.50
66	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	新开工项目	58,352	116,703	178,321	178,321	178,321	0	0	30.93	18.52
67	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	竣工项目	416,709	348,576	467,258	0	0	0	467,258	35.91	0.91
68	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,500	91,883	139,743	0	0	0	139,743	25.84	0.86
		<b>京内合计</b>			<b>6,284,976</b>	<b>9,795,153</b>	<b>15,247,062</b>	<b>1,489,844</b>	<b>9,310,911</b>	<b>2,723,133</b>	<b>8,052,290</b>	<b>3,457.79</b>	<b>337.99</b>
69	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	在建项目	69,185	152,205	226,558	0	226,558	0	0	17.84	2.53
70	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	0	178,332	176,171	423,946	25.86	2.41
71	廊坊市安次区	廊坊国风上观	住宅	在建项目	47,084	86,283	124,800	0	124,800	0	0	18.28	0.88
72	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	在建项目	284,357	413,274	457,672	0	123,037	27,490	362,125	24.41	1.04
73	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	在建项目	73,546	147,442	193,672	0	193,672	142,939	142,939	15.25	2.89
74	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	在建项目	161,364	329,368	441,664	100,594	295,641	0	0	26.97	1.72
75	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	在建项目	1,368,068	1,485,241	1,790,425	4,280	105,473	26,285	387,947	90.08	1.34
76	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	竣工项目	531,067	939,600	1,453,147	0	109,879	109,879	1,453,147	87.90	1.18
77	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	在建项目	144,161	571,809	701,079	313,463	619,520	0	0	73.27	3.73

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
78	大连市中山区	大连东港项目	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	95,000	343,110	464,302	286,666	286,666	0	177,636	66.72	1.13
79	苏州市高新区	棠前如院	住宅	在建项目	110,096	226,760	282,493	0	282,493	110,264	110,264	39.06	3.27
80	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	在建项目	66,207	172,138	244,357	125,308	244,357	0	0	55.94	1.52
81	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	竣工项目	92,435	230,400	277,527	0	71,439	71,439	277,527	58.00	1.03
82	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	在建项目	124,337	306,220	469,039	0	131,572	133,202	415,353	103.70	6.11
83	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	竣工项目	52,909	105,818	152,305	0	0	0	152,305	21.85	0.02
84	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	竣工项目	78,429	193,623	299,611	0	0	0	299,611	105.19	1.36
85	杭州市拱墅区	天青里	住宅	竣工项目	33,541	50,312	86,093	0	86,093	86,093	86,093	18.82	1.71
86	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	竣工项目	38,447	92,273	140,248	0	0	0	140,248	47.77	1.09
87	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑	住宅	新开工项目	51,804	124,330	167,969	167,969	167,969	0	0	39.47	24.15
88	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	竣工项目	181,643	309,367	397,153	0	0	0	397,153	26.40	0.00
89	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	在建项目	160,832	242,116	390,554	0	62,316	57,543	269,697	27.82	1.97
90	南京市江宁区	首开·金茂·阳光城东城金茂悦二期	住宅	竣工项目	33,192	82,981	111,137	0	59,172	59,172	111,137	20.24	0.83
91	南京市浦口区	江悦光年	住宅	新开工项目	23,193	50,076	70,368	70,368	70,368	0	0	17.37	1.40
92	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	在建项目	49,829	139,524	193,790	0	193,790	0	0	40.65	3.25
93	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	在建项目	822,264	817,369	1,017,197	219,744	498,301	147,222	379,998	70.04	4.23

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
94	南通市崇川区	南通市 R21013	住宅	新开工项目	47,143	64,270	104,770	0	0	0	0	14.62	7.53
95	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	竣工项目	130,552	336,050	442,023	0	0	0	442,023	64.93	0.23
96	厦门市同安区	九珑岸	住宅	在建项目	31,664	75,280	108,842	0	108,842	0	0	32.08	0.92
97	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	在建项目	192,607	520,400	673,070	0	0	0	118,190	97.70	0.17
98	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商业、办公	在建项目	111,571	507,661	687,881	0	119,419	0	322,647	149.07	2.86
99	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	在建项目	1,211,574	613,105	673,000	0	50,309	50,309	126,446	97.70	1.05
100	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	1,082,900	1,336,200	1,854,939	332,767	815,647	344,634	1,031,659	109.73	5.08
101	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	竣工项目	52,167	231,679	290,454	0	0	0	290,454	52.80	0.92
102	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	竣工项目	19,059	83,860	116,112	0	0	0	116,112	17.07	0.42
103	福州市晋安区	香开连天花园	住宅、商业	竣工项目	18,310	82,966	106,236	0	0	0	106,236	21.47	0.81
104	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	竣工项目	41,615	132,763	161,333	0	0	0	161,333	43.85	1.01
105	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	在建项目	25,014	160,951	229,522	0	137,136	73,791	166,177	50.89	2.88
106	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	49,489	157,414	224,700	0	224,700	0	0	37.15	2.39
107	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	在建项目	9,965	28,899	43,015	0	39,762	0	0	7.39	0.58
108	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	在建项目	13,054	31,154	43,366	0	43,366	0	0	11.99	0.70

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
109	福州市晋安区	香颂花园	住宅	新开工项目	37,795	90,708	120,784	120,784	120,784	0	0	22.10	13.05
110	福州市仓山区	云洲郡	住宅	新开工项目	191,900	287,850	404,625	97,963	97,963	0	0	64.67	15.29
111	福州市晋安区	香悦	住宅	新开工项目	18,069	43,366	55,821	55,821	55,821	0	0	10.62	7.29
112	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	137,686	463,110	675,146	0	675,146	0	0	78.99	5.07
113	广州市天河区	天宸原著	住宅	竣工项目	113,289	131,626	373,798	0	0	0	373,798	84.07	0.17
114	广州市白云区	白云天奕	住宅	竣工项目	34,980	101,030	151,663	0	0	0	151,663	58.81	1.70
115	广州市白云区	白云湖	住宅	在建项目	82,549	142,179	201,533	145,839	201,533	0	0	54.56	2.33
116	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	在建项目	11,141	33,422	43,984	0	1,301	0	42,683	8.18	0.21
117	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	竣工项目	15,286	45,858	64,710	0	64,710	64,710	64,710	11.31	1.16
118	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	在建项目	241,036	297,513	354,070	0	83,422	46,419	176,759	35.55	1.24
119	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	在建项目	108,204	270,509	424,125	146,357	255,862	109,472	277,735	92.66	5.34
120	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	在建项目	96,823	290,400	454,462	0	454,462	207,017	207,017	71.54	6.64
121	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	新开工项目	46,091	92,181	172,600	172,600	172,600	0	0	22.66	2.54
122	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	在建项目	301,660	926,072	1,223,894	0	599,083	146,387	703,591	138.40	4.03
123	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	21,630	54,695	79,960	0	79,960	0	0	20.67	0.70

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
124	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	竣工项目	43,335	86,671	116,483	0	0	0	116,483	19.31	0.59
125	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	在建项目	103,319	227,984	320,266	0	320,266	316,015	316,015	72.82	3.73
126	苏州市姑苏区	胥江天街(*)	住宅、商业	在建项目	40,894	101,169	157,536	0	122,861	0	34,675	41.16	1.16
127	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	在建项目	194,396	389,063	559,818	0	231,428	226,367	554,757	137.33	5.81
128	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	在建项目	173,782	210,592	355,241	0	192,281	131,612	294,572	64.01	3.99
129	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	84,513	273,329	0	0	35.16	1.46
130	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	在建项目	236,908	580,346	845,107	131,114	505,327	0	0	106.38	3.62
131	苏州市姑苏区	苏州市姑苏区苏地2021-WG-17号地块(*)	住宅等	新开工项目	39,945	76,295	109,838	109,838	109,838	0	0	29.97	22.36
132	常州市武进区东	常州武进JWJ20210201(*)	住宅	新开工项目	38,513	77,026	101,643	101,643	101,643	0	0	18.35	10.45
133	南京市浦口区	新悦光年(*)	住宅	新开工项目	23,706	35,559	51,815	51,815	51,815	0	0	12.50	8.30
134	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	新开工项目	45,154	103,854	146,834	146,834	146,834	0	0	31.28	24.03
135	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	竣工项目	36,456	91,140	136,097	0	136,097	136,097	136,097	48.81	1.47
136	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	竣工项目	112,924	236,482	315,436	0	56,550	56,550	315,436	33.51	1.07
137	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府(*)	住宅等	新开工项目	16,309	39,142	52,628	52,628	52,628	0	0	9.50	6.38
138	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	新开工项目	62,710	141,348	189,586	189,586	189,586	0	0	23.25	12.63
139	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	住宅、商业	竣工项目	122,960	287,000	396,365	0	0	0	396,365	81.67	0.34

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
140	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	竣工项目	58,986	88,500	153,648	0	0	0	153,648	32.94	1.74
141	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	竣工项目	50,943	92,612	150,509	0	0	0	150,509	34.78	0.53
142	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	竣工项目	63,722	163,333	260,271	0	260,271	258,358	258,358	57.46	1.47
143	厦门市海沧区	保利·首开云禧(*)	住宅等	新开工项目	68,783	179,500	250,100	87,280	87,280	0	0	70.63	51.63
144	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	在建项目	45,232	122,125	160,859	0	160,859	81,859	81,859	17.02	1.91
145	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	竣工项目	111,444	334,331	466,983	0	0	0	466,983	80.59	2.21
146	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	在建项目	105,422	231,902	332,814	0	332,814	0	0	55.07	3.59
147	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	在建项目	62,687	147,547	187,540	0	187,540	0	0	58.54	2.24
148	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	竣工项目	135,173	296,836	486,610	0	313,432	313,432	486,610	76.46	3.37
149	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	竣工项目	22,888	45,776	65,661	0	0	0	65,661	11.24	0.22
150	珠海市香洲区	天钜二期(*)	住宅、商业	竣工项目	15,936	47,807	64,448	0	0	0	64,448	11.43	0.19
151	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,615	0	177,138	140,537	279,014	40.98	3.64
152	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	竣工项目	62,169	155,422	241,418	0	96,814	96,814	241,418	23.59	1.73
153	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	竣工项目	70,210	126,379	205,377	0	0	0	205,377	103.07	0.20
154	深圳市盐田区	天琅楼(*)	商业	竣工项目	3,862	13,480	19,999	0	19,999	19,999	19,999	8.03	0.11
155	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	在建项目	58,536	87,803	145,266	0	145,266	0	0	12.60	1.01



序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	新开工面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总累计已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
156	天津市武清区	珑玺家苑(*)	住宅	在建项目	25,277	37,915	54,329	0	54,329	0	0	25.84	0.83
157	成都市双流区	成都国奥村(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	132,668	233,324	312,523	0	0	0	312,523	22.77	0.00
158	成都市双流区	成都国韵村(*)	住宅、商业	竣工项目	68,598	156,751	214,360	0	0	0	214,360	13.03	0.01
159	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	竣工项目	413,989	652,182	824,340	0	0	0	824,340	62.06	0.44
160	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	在建项目	196,605	356,840	475,500	0	195,182	112,940	380,298	32.50	0.76
		<b>京外合计</b>			<b>12,636,335</b>	<b>22,209,305</b>	<b>30,655,897</b>	<b>3,315,774</b>	<b>13,054,683</b>	<b>4,081,018</b>	<b>16,836,164</b>	<b>4,337.78</b>	<b>350.39</b>
		<b>总计</b>			<b>18,921,311</b>	<b>32,004,458</b>	<b>45,902,959</b>	<b>4,805,618</b>	<b>22,365,594</b>	<b>6,804,151</b>	<b>24,888,454</b>	<b>7,795.56</b>	<b>688.38</b>

注:

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

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	136,660	14,984	7.21	0	0	136,660
2	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	132,392	81,965	10.17	0	0	132,392
3	北京市房山区	熙悦丽博	住宅	116,916	27,779	2.78	0	0	116,916
4	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,684	12,790	13.56	14,674	120,262	20,980
5	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	103,115	6,326	10.15	2,677	7,406	12,543
6	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,162	47,012	14.01	124,087	600,815	72,075
7	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	239,790	24,489	6.47	0	0	238,239
8	北京市通州区	香溪郡	住宅	238,390	43,529	22.36	44,305	120,848	23,057
9	北京市通州区	城市之光	住宅	239,554	18,337	23.21	15,892	65,530	26,807
10	北京市大兴区	棠颂	住宅	142,614	11,974	12.73	31,992	161,301	17,739
11	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	249,492	14,431	20.15	199,803	836,601	49,689
12	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,502	9,417	7.23	69,259	263,881	19,243
13	北京市通州区	国风尚城	住宅	214,512	47,374	10.79	0	0	214,512
14	北京市顺义区	中晟新城	住宅	526,806	11,175	44.67	5,158	5,507	73,332
15	北京市密云区	国樾天晟	住宅	58,173	19,250	3.89	0	0	58,173
16	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	151,336	57,325	8.56	0	0	131,212
17	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	404,072	51,317	33.09	48,509	102,191	111,879
18	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,411	5,108	18.42	8,887	36,304	12,253
19	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	148,956	11,536	9.70	77,373	256,555	71,583
20	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	217,200	51,860	5.62	0	0	217,200
21	北京市朝阳区	华樾国际二期	住宅	91,700	29,881	2.99	0	0	91,700

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
22	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	61,200	48,679	4.87	0	0	61,200
23	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	209,014	8,387	12.23	-	-	-
24	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	121,242	66,610	7.09	-	-	-
25	北京市大兴区	熙悦林语(南)(*)	住宅、教育	63,143	8,612	5.94	-	-	-
26	北京市大兴区	熙悦林语(北)(*)	住宅	55,173	6,193	5.29	-	-	-
27	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	176,957	12,899	5.72	-	-	-
28	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	381,976	45,013	14.33	-	-	-
29	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	110,290	7,873	6.85	-	-	-
30	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	96,110	57,362	8.80	-	-	-
31	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	171,869	25,628	4.46	-	-	-
32	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	321,908	43,590	23.09	-	-	-
33	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	95,337	41,550	8.82	-	-	-
34	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	217,012	64,841	6.48	-	-	-
35	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	199,403	14,708	14.86	-	-	-
36	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	401,744	36,441	22.96	-	-	-
37	北京市昌平区	奥森ONE(*)	住宅	282,844	193,740	19.37	-	-	-
38	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	140,678	38,539	6.30	-	-	-
39	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	155,656	7,510	0.75	-	-	-
40	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,260	14,267	34.86	-	-	-
41	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,673	5,409	7.91	-	-	-
		京内其他		-	3,099	-	38,128	126,539	-
		京内其他非并表(*)		-	26,517	-	-	-	-
		<b>京内合计</b>		<b>7,830,926</b>	<b>1,375,326</b>	<b>508.75</b>	<b>680,743</b>	<b>2,703,835</b>	<b>1,909,384</b>
42	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	157,748	82,342	11.96	0	0	157,748

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
43	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	323,474	22,254	24.89	57,490	60,091	83,664
44	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,487	21,136	35.35	23,838	12,199	114,361
45	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	191,001	14,072	11.80	88,969	82,297	100,655
46	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	55,176	5.52	0	0	402,688
47	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,390,137	2,426	16.99	3,875	2,678	1,236,814
48	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,096,200	94,040	106.39	188,919	229,827	46,038
49	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	481,469	184,169	28.31	0	0	481,469
50	苏州市高新区	棠前如院	住宅	210,417	64,715	15.58	70,861	162,813	139,556
51	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	211,534	53,041	5.30	0	0	211,534
52	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	242,584	20,550	12.54	74,019	154,595	116,203
53	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	387,057	73,593	32.25	165,677	397,194	74,775
54	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	136,938	6,712	13.69	357	1,780	6,355
55	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	258,915	6,632	24.45	121,575	440,246	14,239
56	杭州市拱墅区	天青里	住宅	31,119	21,640	2.16	0	0	31,119
57	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	122,078	26,180	10.68	106,793	401,743	15,285
58	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	350,102	2,781	33.15	2,619	760	18,801
59	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	11,153	15.23	676	494	164,048
60	南京市浦口区	江悦光年	住宅	66,136	48,494	4.85	0	0	66,136
61	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	137,271	73,991	13.73	0	0	137,271
62	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	950,962	46,122	42.75	112,919	98,499	632,017
63	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	425,900	8,398	40.51	26,272	34,013	36,103
64	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商业、办公	505,913	34,300	15.89	47,548	105,849	458,365
65	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,654	4,759	4.64	13,402	18,489	536,965

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
66	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	984,710	37,765	37.87	75,062	68,437	1,029,339
67	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	257,654	6,498	22.41	95,561	295,206	33,414
68	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	103,823	13,179	7.50	19,876	28,639	46,544
69	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	151,892	5,306	14.33	137,338	409,758	12,626
70	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	22,705	6.73	12,563	30,082	126,553
71	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	192,685	6,527	12.48	0	0	191,378
72	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	36,279	24,081	2.54	0	0	36,375
73	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	35,254	26,121	3.37	0	0	35,102
74	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,764	42,278	4.23	0	0	111,764
75	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	386,951	44,995	29.21	0	0	386,868
76	广州市天河区	天宸原著	住宅	338,523	6,806	31.81	7,336	3,922	19,486
77	广州市白云区	白云天奕	住宅	97,525	26,223	7.16	29,420	199,221	35,485
78	广州市白云区	白云湖	住宅	136,180	19,606	1.96	0	0	136,180
79	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	39,102	2,008	2.75	4,801	8,290	14,472
80	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	59,024	30,811	4.46	42,855	101,784	15,919
81	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,400	37,278	15.38	66,925	91,393	159,982
82	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	366,688	70,572	21.52	47,800	112,810	276,821
83	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	405,679	132,120	27.87	129,479	280,239	267,241
84	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	127,724	4,675	0.47	0	0	127,724
85	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	816,600	55,860	60.12	-	-	-
86	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,978	9,912	7.78	-	-	-
87	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	285,557	30,349	22.57	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
88	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	447,004	122,560	40.35	-	-	-
89	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	236,187	38,303	8.44	-	-	-
90	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	210,300	7,596	0.76	-	-	-
91	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	677,510	47,990	4.80	-	-	-
92	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	127,616	10,389	1.04	-	-	-
93	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	101,600	40,430	8.33	-	-	-
94	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	243,016	16,197	23.24	-	-	-
95	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	145,600	7,979	2.57	-	-	-
96	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	115,600	24,421	7.83	-	-	-
97	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	191,300	37,357	4.18	-	-	-
98	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	19,234	4.10	-	-	-
99	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	427,310	89,730	32.22	-	-	-
100	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	297,593	71,548	13.34	-	-	-
101	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	165,807	96,102	9.61	-	-	-
102	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	267,953	49,868	16.70	-	-	-
103	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	49,542	7,048	3.14	-	-	-
104	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	251,883	78,207	21.05	-	-	-
105	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,966	73,347	16.28	-	-	-
106	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	155,359	36,367	9.89	-	-	-
107	深圳市盐田区	天琅楼(*)	商业	12,965	2,991	0.34	-	-	-
108	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	88,429	11,053	1.42	-	-	-
109	成都市双流区	成都国奥村(*)	住宅、商业、办公	298,000	2,246	24.63	-	-	-
110	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	7,233	68.16	-	-	-
111	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,038	8,287	29.65	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	累计销售面积(万平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
		京外其他		-	8,458	-	124,804	148,039	-
		京外其他非并表(*)		-	1,884	-	-	-	-
		<b>京外合计</b>		<b>20,906,937</b>	<b>2,551,176</b>	<b>1,225</b>	<b>1,899,630</b>	<b>3,981,387</b>	<b>8,345,483</b>
		<b>总计</b>		<b>28,737,863</b>	<b>3,926,502</b>	<b>1,734</b>	<b>2,580,373</b>	<b>6,685,128</b>	<b>10,254,867</b>

注:

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

项目	结转面积(平方米)	结转收入金额(万元)
熙兆嘉园	3,077.27	4,797.86
熙悦诚郡	1,363.46	4,791.36
熙悦安郡	5,639.07	23,726.81
顺义洼子	6,317.80	17,474.37
首开尚樾	5,195.32	38,417.51
琅樾	1,524.40	6,725.61
国风美唐	2,469.13	6,806.61
白盆窑项目	6,108.62	9,968.70
京内其他项目	6,432.63	13,830.10
苏州如院	1,995.83	3,035.01
苏州玖珑花园	1,992.62	3,064.21
厦门领翔国际	2,200.74	3,154.54
杭州望宸府	623.25	1,061.32
福州香开连天花园	15,063.70	24,105.29
福州香槟国际	11,962.49	6,625.06
福州熙悦美地	590.49	1,654.80
福州熙悦花园	2,146.63	5,777.48
南京首开·金茂·阳光城 东城金茂悦二期	29,558.42	67,403.63
大连东港项目	2,662.26	5,535.24
京外其他项目	56,007.94	26,622.37

报告期内，公司共计实现销售金额 11,490,744 万元，销售面积 3,926,502 平方米，实现结转收入金额 6,685,128 万元，结转面积 2,580,373 平方米，报告期末待结转面积 10,254,867 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
12,593,165.45	4.85%	363,409.82

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

## 1、公司投资情况

报告期内投资总额(万元)	1,144,535.45
投资额增减变动数(万元)	126,463.16
上年同期投资额(万元)	1,018,072.29
投资额增减幅度(%)	12.42%

## 2、被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	股权取得比例(%)	报告期内出资额(万元)	出资方式
苏州平泰	房地产开发经营	--	117,342.84	货币出资
福州中泰	房地产开发经营	--	5,160.00	货币出资
润和信通	房地产开发经营	--	15,000.00	货币出资
和信丰泰	房地产开发经营	--	42,900.00	货币出资
德远置业	房地产开发经营	--	30,000.00	货币出资
厦门兆淳	房地产开发经营	--	5.00	货币出资
友泰房地产	房地产开发经营	16.00%	1,600.00	货币出资
福州福泰	房地产开发经营	--	98,000.00	货币出资
北京卓华	房地产开发经营	33.00%	49,568.19	货币出资
和信仁泰	房地产开发经营	33.00%	39,935.00	货币出资
北京怡畅	房地产开发经营	33.50%	43,920.12	货币出资
金旭开泰	房地产开发经营	20.00%	30,600.00	货币出资
台州兆汇禾	房地产开发经营	20.00%	6,000.00	货币出资
台州环茂	房地产开发经营	45.00%	40,399.41	货币出资
常州悦府	房地产开发经营	49.00%	26,950.00	货币出资
杭州浙行	房地产开发经营	45.00%	54,232.87	货币出资
苏州侨仁	房地产开发经营	16.50%	18,150.00	货币出资
东莞煜泰	房地产开发经营	100.00%	1,000.00	货币出资
首开卓越盈泰	房地产开发经营	50.00%	124,000.00	货币出资
南通首开泓泰	房地产开发经营	100.00%	27,000.00	货币出资
台州兆裕恒	房地产开发经营	36.00%	41,400.00	货币出资
成都首开宜泰	房地产开发经营	100.00%	1,000.00	货币出资
成都首开韶泰	房地产开发经营	100.00%	1,000.00	货币出资
温州首开曜成	房地产开发经营	100.00%	1,000.00	货币出资
北京怡璟置业	房地产开发经营	50.00%	85,690.00	货币出资



北京祥鼎	房地产开发经营	15.00%	12,000.00	货币出资
兴和航泰	房地产开发经营	40.00%	29,160.00	货币出资
北京宋庄商业管理有限公司	房地产开发经营	70.00%	700.00	货币出资
福州首开纵成置业有限公司	房地产开发经营	--	6,620.02	货币出资
福州首开峻宸	房地产开发经营	100.00%	1,002.00	货币出资
成都首开铭泰置业有限公司	房地产开发经营	--	60,000.00	货币出资
佛山市玺泰房地产有限公司	房地产开发经营	--	1,000.00	货币出资
南京祐泰装饰有限公司	住宅装饰和装修	100.00%	1,000.00	货币出资
台州兆裕恒	房地产开发经营	100.00%	115,000.00	货币出资
常熟虞茂	房地产开发经营	--	16,200.00	货币出资

### 1. 重大的股权投资

适用 不适用

### 2. 重大的非股权投资

适用 不适用

### 3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
权益工具投资	2,945,921,541.50	3,960,691,090.67	318,090,210.02	318,090,210.02

### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1、主要控股子公司情况表

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本 (万元)	资产总计 (万元)	股东权益合计 (万元)	净利润 (万元)
1	城开集团	房地产开发	璞琨公馆、璞琨墅、国风华府、德胜上郡、望宸府等项目	100.00	300,000.00	4,083,073.12	1,406,703.34	57,205.48
2	太原龙泰	房地产开发	国风琅樾、国风上观	85.00	30,000.00	206,843.04	67,158.72	75,451.59
3	福州融城	房地产开发	首融府	51.00	20,000.00	170,068.51	62,259.32	48,792.09
4	博睿宏业	房地产开发	和悦华锦	34.00	150,000.00	240,048.25	194,955.48	52,278.10
5	金开辉泰	房地产开发	公园十七区	34.00	204,000.00	405,401.19	274,257.40	75,114.73
6	北京毓秀	房地产开发	幸福里	35.00	200,000.00	892,048.27	194,488.06	-4,158.97
7	龙和信泰	房地产开发	熙悦宸著	50.00	200,000.00	826,871.04	194,624.52	-3,815.27

## 2、主要参股子公司情况表

序号	公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例%	注册资本 (万元)	资产总计 (万元)	股东权益合计 (万元)	净利润 (万元)
1	苏州隆泰	房地产开发	湖西星辰	49.00	200,000.00	630,487.74	233,822.49	39,346.25
2	金开连泰	房地产开发	华樾北京	45.00	134,444.45	217,559.66	170,511.77	38,551.03

## 3、主要控股参股公司中，对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况表

序号	公司名称	营业收入 (万元)	营业利润 (万元)
1	城开集团	766,216.67	75,363.49
2	太原龙泰	229,827.47	103,026.40
3	福州融城	410,465.56	65,048.67
4	博睿宏业	836,601.16	69,612.97
5	金开辉泰	600,815.32	100,044.93

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2022 年，我国经济面临新的挑战 and 压力，宏观政策将持续发力稳经济，降准、降息仍有预期，房地产市场仍将发挥稳定器作用，在“房住不炒”总基调指导下，预计调控政策仍有改善空间，特别是信贷端，将进一步加大对刚需、改善住房需求的支持力度，支持合理住房需求释放。综合来看，2022 年，预计房地产市场交易规模将高位回落，市场处于下行周期。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，服务新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，坚持以首都发展为统领，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以深化落实市委四项要求为重点，秉持“发展美好生活，致力城市复兴”理念，立足集团新定位，围绕“四个中心”功能建设，着力“四个服务”水平提升，加强党的全面领导，统筹改革发展稳定，加快转型创新升级努力，在“率先探索构建新发展格局的有效路径”中完善“首开做法”，深化“首开经验”，为北京加快建成“国际一流的和谐宜居之都”贡献首开力量。

优化市场空间布局。立足北京，加大城市副中心、“三城一区”及 5 个平原地区新城布局。拓展全国，坚持审慎原则，以服拓展全国，坚持审慎原则，以服务京津冀协同发展等国家战略为导向，聚焦重点城市群，培育 3-5 个百亿级销售额、8-10 个 50 亿级销售额的城市市场。

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

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

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

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

### (三) 经营计划

适用 不适用

2022 年是实施“十四五”规划承前启后的关键一年，是冬奥盛会之年，是国企改革三年行动的决胜之年，是股份公司集中攻坚库存去化的“活血化瘀”之年，是全面推进组织管理优化提升的“强筋健骨”之年，也是深入探索公司转型升级特色路径、实现高质量可持续发展的“固本强基”之年。做好 2022 年工作，意义重大、影响深远。

2022 年总体工作要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实市委市政府、市国资委和集团工作会部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持“党建引领、首善尚责、以人为本”的禀性基因，坚持“去化为先、现金为王、利润为本”的商业逻辑，坚持“安全第一、稳字当头、合规合法”的常态底线，坚持“创新制胜、合作共赢、行稳致远”的经验之道，准确认识政策调控之变，科学应对行业洗礼之变、稳健寻求组织管理之变，善于把握变化背后本质回归的不变规律，聚焦“突破效率瓶颈、挖掘盈利空间”的中心目标，着力攻坚“增量周转、存量去化、尾盘清理、自持盘活”的难点痛点，强化提升市场化、标准化、精细化运作水平，着力实现“精准投资与高效运营、产品适销”的良性循环，真抓实干，攻坚克难，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开！

2022 年公司主要发展目标如下（单位：平方米）：

序号	项目	地区	公司所占权益%	计划复工面积	计划新开工面积	计划竣工面积
1	熙悦观湖	北京市房山区	100	159,765	0	159,765
2	熙悦丽博	北京市房山区	100	141,124	0	0
3	熙悦晴翠	北京市丰台区	50	266,423	0	0
4	大绿地	北京市丰台区	96.88	145,447	124,434	0
5	建国里 9 号	北京市朝阳区	40.6568	94,060	0	0
6	金禧璞瑅	北京市顺义区	50	258,687	0	258,687
7	国风尚城	北京市通州区	50	255,954	0	0
8	密云南菜园棚改回迁房	北京市密云区	100	96,868	0	96,868
9	国樾天晟	北京市密云区	100	67,222	0	67,222
10	幸福里	北京市海淀区	35	175,605	0	175,605
11	顺义牛栏山租赁房	北京市顺义区	65	35,980	0	35,980
12	西丰乐棚改回迁房	北京市顺义区	100	99,838	0	0
13	延庆大榆树镇棚改回迁房	北京市延庆区	100	159,187	89,722	0
14	缙香郡	北京市通州区	100	3,736	0	0
15	金悦郡	北京市通州区	46	259,232	0	114,388
16	华樾国际二期	北京市朝阳区	25	113,225	0	0
17	华樾国际	北京市朝阳区	25	73,856	0	73,856
18	丰台区卢沟桥乡万泉寺村 A 地块一级开发项目 0616-0660、0661、L05、WQS-02 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地（配建“保障性租赁住房”）	北京市丰台区	50	0	132,708	0
19	华樾北京	北京市朝阳区	55	95,194	0	95,194
20	拾光里(*)	北京市朝阳区	20	108,844	0	108,844
21	青云上府(*)	北京市朝阳区	33	133,219	0	0
22	熙悦天街(*)	北京市房山区	50	33,180	0	33,180
23	熙悦林语(南)(*)	北京市大兴区	50	13,508	0	13,508
24	金樾和著(*)	北京市房山区	20	17,506	0	17,506
25	熙湖悦著(*)	北京市房山区	20	441,591	0	362,402
26	四季盛景园(*)	北京市大兴区	33	302,824	0	0
27	熙悦天寰(*)	北京市丰台区	33	120,117	0	120,117
28	熙悦云上(*)	北京市大兴区	49	93,162	18,526	0
29	首开富力十号国际(*)	北京市顺义区	50	336,089	0	185,021

30	观承·大家(*)	北京市顺义区	20	173,030	0	0
31	观承·望溪(*)	北京市顺义区	26	50,427	0	50,427
32	公园都会(*)	北京市顺义区	20	237,715	0	0
33	和悦璞云(*)	北京市大兴区	40	68,733	79,570	0
34	国风金海(*)	北京市平谷区	33	119,612	0	0
35	国悦居(*)	北京市大兴区	50	9,145	0	0
36	云创天地(*)	北京市通州区	50	61,226	0	0
37	和棠瑞著(*)	北京市平谷区	25	186,598	0	186,598
38	丽泽金融商务区(*)	北京市丰台区	20	222,912	0	0
39	万橡悦府(*)	北京市昌平区	33	526,602	0	526,602
40	奥森 ONE(*)	北京市昌平区	30	327,536	0	0
41	悦和嘉园(*)	北京市通州区	25	146,933	0	0
42	国祥府(*)	北京市密云区	15	177,523	0	0
43	国祥云著(*)	北京市密云区	15	178,321	0	0
44	昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-04 地块 F81 绿隔产业用地、PF-05 地块 R2 二类居住用地(配建“保障性租赁住房”)(*)	北京市昌平区	33.5	0	262,216	0
45	通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地(*)	北京市通州区	50	0	137,211	0
46	海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地(新) F1 地块 HD00-0403-0003 地块 R2 二类居住用地(*)	北京市海淀区	50	0	131,157	0
47	密云区水源路南侧 MY00-0104-6016 等地块 R2 二类居住用地(*)	北京市密云区	10	0	110,031	0
	<b>京内项目合计</b>	-	-	6,587,756	1,085,575	2,681,770
48	熙悦九里	保定市竞秀区	50	226,558	0	226,558
49	国风悦都	廊坊市安次区	100	2,162	0	0
50	廊坊国风上观	廊坊市安次区	100	124,800	0	0
51	首开国风润城	沈阳市 沈北新区	100	95,547	0	95,547
52	首开如院	沈阳市 沈北新区	100	50,733	0	50,733
53	首开国风尚城	沈阳市 沈北新区	100	295,641	0	0
54	葫芦岛国风海岸	葫芦岛市 连山区	100	79,188	59,149	79,188
55	紫云府	太原市小店区	50	619,500	3,001	0
56	大连东港项目	大连市中山区	60	286,666	0	0
57	棠前如院	苏州市高新区	100	172,061	0	49,608
58	璀璨平江如苑	苏州市姑苏区	70	244,359	0	0
59	无锡蠡湖金茂府	无锡市滨湖区	51	0	50,645	0
60	玖珑和玺雅珺苑	台州市温岭市	36	167,969	0	0
61	江悦光年	南京市浦口区	51	70,754	0	0

62	都会澜岸	南京市雨花台区	34	193,790	0	193,790
63	海门紫郡	南通市海门区	100	349,481	0	132,314
64	南通市 R21013	南通市崇川区	100	0	104,500	0
65	九珑岸	厦门市同安区	100	108,800	0	108,800
66	东湖金茂府	武汉市洪山区	34	119,419	0	0
67	贵阳首开紫郡	贵阳市南明区	100	459,068	88,898	72,695
68	紫樾花园	福州市仓山区	40	63,346	0	43,796
69	榕心映月	福州市仓山区	28	224,700	0	104,468
70	花满庭	福州市鼓楼区	34	39,762	3,253	0
71	白马映书台	福州市鼓楼区	34	43,366	0	43,366
72	香颂花园	福州市晋安区	100	120,784	0	0
73	云洲郡	福州市仓山区	58	97,963	100,000	0
74	香悦	福州市晋安区	100	55,821	0	0
75	香开万里	温州市瓯海区	51	675,146	0	0
76	白云湖	广州市白云区	50	201,533	0	0
77	首开龙湖天钜	珠海市香洲区	50	1,301	0	0
78	美墅湾	海口市秀英区	100	36,300	0	34,500
79	成都金茂府	成都市武侯区	51	146,357	0	0
80	首开·云著	成都市天府新区	50	247,445	0	82,146
81	首开·天府琅樾	成都市双流区	100	172,599	0	0
82	天津湾(*)	天津市河西区	50	453,601	0	190,261
83	誉东苑(*)	天津市东丽区	50	79,960	0	79,960
84	胥江天街(*)	苏州市姑苏区	49	122,861	0	122,861
85	太湖如院(*)	无锡市滨湖区	33	51,989	0	51,989
86	云璟花园(*)	苏州市常熟市	33	273,329	0	0
87	常熟智慧科学城(*)	苏州市常熟市	45.9	505,327	0	195,010
88	苏州市姑苏区苏地 2021-WG-17 号地块(*)	苏州市姑苏区	12	109,800	0	0
89	常州武进 JWJ20210201(*)	常州市武进区东	30	101,500	0	0
90	新悦光年(*)	南京市浦口区	40	50,988	0	0
91	山澜桂语(*)	杭州市萧山区	45	146,834	0	0
92	玖珑和玺琅樾府(*)	台州市温岭市	20	52,628	0	0
93	金玉上城(*)	台州市玉环市	45	189,586	0	0
94	保利·首开云禧(*)	厦门市海沧区	49.00	87,300	162,800	0
95	武汉国风上观(*)	武汉市东西湖区	50	79,000	0	79,000
96	熙悦府(*)	福州市晋安区	10.2	332,814	0	332,814
97	天悦二期(*)	福州市鼓楼区	40	187,540	0	187,540
98	景粼玖序(*)	成都市龙泉驿区	50	36,417	0	36,417
99	澜湖庭苑(*)	天津市武清区	50	145,266	0	0
100	珑玺家苑(*)	天津市武清区	50	54,329	0	0
101	桂林国奥城(*)	桂林市叠彩区	20.9447	78,503	0	29,817
102	南京市 NO. 2021G77 雨花台区西善桥街道杨柳路以南、平湖路以西地块	南京市雨花台区	100	0	49,435	0
103	温州市中央绿轴区域 G-42a 地块	温州市瓯海区	100	0	210,875	0

104	成都市 CH11 (252) :2021-045 成华区青龙街道新山社区 1、2 组, 新山社区集体	成都市成华区	100	0	234,692	0
105	成都市 CH12 (252) : 2021-046 成华区龙潭街道和成社区 1、5、7、8 组	成都市成华区	100	0	187,795	0
106	东莞市 2021WR026 号地块	东莞市	100	0	74,190	0
107	佛山市顺德区 TD2021 (SD)WG0031	佛山市顺德区	100	0	276,130	0
108	中泰广场(*)	福州市鼓楼区	40	0	41,550	0
109	星尚广场(*)	天津市武清区	50	0	36,179	0
	<b>京内项目合计</b>	-	-	8,932,491	1,683,092	2,623,178
	<b>总计</b>	-	-	15,520,247	2,768,667	5,304,948

注：标\*号项目，为公司非并表合作项目。

报告期公司如期完成全年各项任务指标。其中，全年销售金额完成计划 104.46%，同比增长 6.94%；销售面积完成计划 98.16%，同比增长 2.91%；销售回款完成计划 113.40%，同比增长 21.33%。

2022 年公司全部项目销售签约金额 1080 亿元，计划销售面积 380 万平方米，销售回款 1078 亿元，其中：控股子公司项目计划销售签约金额 574 亿元，销售面积 217 万平方米，销售回款 544 亿元；合作公司项目计划销售签约金额 506 亿元，销售面积 163 万平方米，销售回款 534 亿元。

#### (四)可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1. 盈利压力

受政策影响，传统开发投资业务增长受到制约。当前公司结利项目主要集中为 2017 年、2018 年市场高点时期的高溢价地块，项目面临的潜亏减值压力较大；商办、车库等历史库存去化困难，公司利润受到侵蚀；“两集中”土地供应新政下，重点区域优质地块竞争激烈，新增项目“地货比”攀高，项目盈利空间受到严重挤压，公司整体盈利水平逐年下滑，今年公司结利任务非常艰巨。

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

##### 2. 融资风险

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

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

##### 3. 管理风险

近年来公司经营规模不断扩大，也暴露出公司的区域布局尚不均衡、重点城市深耕力度不足，单城平均产值较低；公司转型发展特色之道有待探索，城市更新、商业地产、养老、文创、长租公寓等转型领域探索，尚未形成清晰的管控和盈利模式；公司人才管理体制与激励约束机制

有待完善，专业人才储备和管理经验存在不足，团队建设和人才培养需要加强；信息数据业务平台的资源共享连通尚未完全实现，信息化、数字化建设有待进一步赋能管理创新。

针对上述风险，公司将打造一套切合股份公司实际的标准化、专业化、信息化的高效运营体系，推动公司运营能力和经营品质突破提升，激发公司资源活力和发展潜力。近期，公司根据形势变化，快速推进新的组织机构调整到位、关键岗位人员聘任到位，确保新的管理指挥系统平稳有序启动运行，为公司管理体制机制的系统创新提供了良好的契机。

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

#### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

#### (一) 三会召开情况

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

#### 1、股东和股东大会

公司严格按照中国证监会《上市公司股东大会规范意见》以及公司《章程》、《股东大会议事规则》的要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，并聘请律师见证会议的合法性和合规性，出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效；公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东能和大股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。报告期内，公司组织召开临时股东大会 8 次、年度股东大会 1 次，审议通过议题 40 项，主要集中在融资担保、定期报告等事项。

#### 2、董事和董事会

公司董事会会议严格按照《董事会议事规则》的规定召集、召开、表决。报告期内，召开董事会 29 次，审议通过议题 184 项，主要集中在对外投资、融资担保、项目合作等事项。

#### 3、监事和监事会

公司监事会成员能够严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，认真出席监事会会议和列席董事会会议，认真履行自己的职责，对公司财务情况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行了监督，对公司的治理结构提出了意见和建议，并发表了独立意见，较好地完成了《公司法》和《公司章程》赋予的职责，维护了公司及股东的合法权益。报告期内，召开监事会 5 次，审议通过议题 8 项，主要集中在定期报告、选举等事项。

#### (二) 2021 年董事会工作重点

2021 年，面对持续的新冠疫情和复杂的市场形势，公司董事会和经营层坚定信心，科学统筹各项工作，成功经受疫情防控考验，如期完成各项任务目标，为公司高质量可持续发展奠定了扎实基础。



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

2021 年公司董事会做出董事人员结构调整：根据公司大股东首开集团的推荐，增选赵龙节先生为公司董事；根据公司股东君康人寿的提名，王洪斌先生卸任并增选李灏先生担任公司董事。公司监事会结构也做出调整：王栎新先生因担任公司副总经理辞任公司监事，增选王奥女士为公司监事。

根据公司发展需要，2021 年董事会完成公司总经理及部分高级管理人员的补充调整完善工作，聘任赵龙节先生为公司总经理；聘任王栎新先生、李捷先生为公司副总经理；周兵女士、张绍辉先生为公司总经理助理，高士尧女士为公司总法律顾问。公司董监事的调整及高级管理人员的完善对健全公司治理结构、推动公司持续健康发展都具有重大意义。

为进一步提高决策效率，公司董事会还继续积极探索、不断完善公司治理的决策授权体系。在合规与可控风险的前提下，适度优化了相关事项的决策流程，缩短了决策周期，进而提升了日常事项的审批效率，也使董事会的决策事项更集中在重大投融资决策和监管要求的事项。

### （三）信息披露和投资者关系工作情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司股票上市规则》等相关规定制定了《信息披露制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等制度。报告期内，在规定媒体上共披露定期报告 4 篇、临时公告 105 篇，准确、真实、完整、及时的披露有关信息，充分履行上市公司信息披露义务，确保所有股东平等地获得信息，正确地做出投资决策，最大限度地保障其合法权益。

2021 年，公司多次进行了多起机构投资者交流，参加了“2021 年北京辖区上市公司投资者集体接待日”等活动，就项目的开发、公司战略、国企改革、房地产金融投资、财务资金情况、融资渠道、保障性住房、销售情况、棚改项目以及项目储备、长租公寓等与机构代表们进行了深入的沟通与交流。

### （四）内幕知情人登记管理工作情况

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

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东、实际控制人严格按照相关法律、法规的要求规范运作，与公司资产、人员、财务、机构、业务等方面完全独立，公司具有独立完整的自主经营能力。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

公司控股股东首开集团承诺：

在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及下属子公司（不含首开股份）在中国境内（不含中国香港、澳门和台湾地区）将不以任何方式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增商品房开发项目。

原项目处于收尾阶段的海南燕海，其原开发的“富颐花园小区”项目于 2007 年 9 月竣工，但“富颐花园小区”项目尚余部分住宅没有销售完毕，对于海南燕海，首开集团承诺该公司不再以任何形式新增房地产开发业务。

在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及首开集团全资、控股子公司不得以任何形式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置，在同等条件下，首开股份有优先受让权。

上述承诺长期有效，且严格履行。

目前海南燕海公司已经注销。

首开集团与房地集团根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会要求合并重组后，房地集团全资子公司房地置业（主营业务为房地产开发、非经营性资产处置）成为首开集团三级非上市子企业。因房地置业主营业务与股份公司形成同业竞争，为履行避免同业竞争承诺，首开集团将房地置业及所属企业托管至股份公司。

房地集团另一全资子公司北京天运房地产综合开发经营有限责任公司，自 2002 年改制成立以来一直专注于保障性住房市场的运作开发，现有开发项目两个：赤城项目将于近期实现竣工交付、天成家园已全部销售完毕。后续，该公司不再以任何形式新增商品房开发项目。

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021-2-2	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-2-3	1、审议《关于公司为福州中泰投资有限公司申请融资提供担保的议案》；2、审议《关于公司向北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）申请贷款展期的议案》；3、审议《关于公司拟收购北京宝信实业发展公司所持有的都江堰中盛宝信置业有限公司 20%股权及 2.95 亿元债权的议案》。
2021 年第二次临时股东大会	2021-3-19	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-3-20	1、审议《关于北京首开中晟置业有限责任公司协议转让北京首开天恒文化发展有限公司 33% 股权的议案》；2、审议《关于公司为北京首茂丰和企业管理有限公司申请信托贷款提供担保的议案》。
2021 年第三次临时股东大会	2021-4-20	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-4-21	1、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司章程〉的议案》；2、审议《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、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司董事会议事规则〉的议案》；4、审议《关于公司为北京中开盈泰房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》；5、审议《关于北京城市开发集团有限责任公司为北京首城置业有限公司申请贷款提供反担保的议案》；6、审议《关于公司储架发行供应链资产证券化融资业务的议案》。
2020 年年度股东大会	2021-5-20	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-5-21	1、审议《公司 2020 年度财务决算报告》2、审议《公司 2020 年度董事会工作报告》3、审议《公司 2020 年度监事会工作报告》4、审议《公司 2020 年年度报告及摘要》5、审议《公司 2020 年度利润分配预案》6、审议《公司 2020 年度内部控制评价报告》7、审议《公司 2020 年度内部控

				制审计报告》8、审议《公司 2020 年度社会责任报告》9、审议《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构的议案》10、审议《关于公司 2021 年拟向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的议案》11、审议《关于公司预计 2021 年度日常关联交易的议案》12、审议《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》13、审议《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案》14、审议《关于修订《北京首都开发股份有限公司章程》的议案》15、审议《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》16、审议《关于公司拟面向专业投资者公开发行公司债券方案的议案》17、审议《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次面向专业投资者公开发行公司债券的相关事宜的议案》。
2021 年第四次临时股东大会	2021-8-5	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-8-6	1、审议《关于选举公司董事的议案》；2、审议《关于选举公司监事的议案》；3、审议《关于公司向绿城房地产集团有限公司提供反担保的议案》。
2021 年第五次临时股东大会	2021-9-29	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-9-30	1、审议《关于公司为北京合安房地产开发有限责任公司申请贷款提供担保的议案》
2021 年第六次临时股东大会	2021-11-4	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-11-5	1、审议《关于公司为温州首开中庚实业有限公司拟向华泰资产管理有限公司申请 10 亿元融资提供担保的议案》；2、审议《关于公司为温州首开中庚实业有限公司拟向中信信托有限责任公司申请 10 亿元信托贷款提供担保的议案》；3、审议《关于公司为温州首开中庚实业有限公司拟向平安信托有限责任公司申请 10 亿元信托贷款提供担保的议案》。
2021 年第七次临时股东大会	2021-12-2	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-12-3	1、审议《关于公司为北京首开寸草养老服务有限责任公司申请贷款提供担保的议案》；2、审议《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供两年期财务资助的议案》。
2021 年第八次临时股东大会	2021-12-22	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2021-12-23	1、审议《关于公司为北京和信金泰房地产开发有限公司所申请贷款继续提供担保的议案》；2、审议《关于公司为北京祥鼎置业有限公司申请贷款提供担保的议案》；3、审议《关于公司为无锡润泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李岩	董事长	男	52	2019-8-2	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
潘文	董事	男	58	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
阮庆革	董事	男	52	2012-11-22	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
赵龙节	董事	男	51	2021-8-5	2022-8-1	0	0	0	--	190.22	否
	副总经理			2008-2-20	2021-5-24					-	
	总经理			2021-5-25	2022-8-1					-	
王洪斌	董事	男	42	2017-5-4	2021-7-18	0	0	0	--	0	否
李灏	董事	男	39	2021-8-5	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
王立川	董事	男	40	2020-3-18	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
蒋翔宇	董事	男	36	2020-12-9	2022-8-1	0	0	0	--	0	否
孙茂竹	独立董事	男	63	2018-5-10	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
邱晓华	独立董事	男	64	2017-8-9	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
白涛	独立董事	女	57	2016-12-16	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
秦虹	独立董事	女	59	2020-12-9	2022-8-1	0	0	0	--	15	否
咸秀玲	监事	女	56	2020-12-9	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
	监事会主席			2020-12-11							
王栎新	监事	男	53	2019-8-1	2021-5-21	0	0	0	--	0	是
	副总经理			2021-5-25	2022-8-1					96.18	否
陈刚	监事	男	49	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	113.36	否
张国宏	监事	男	53	2019-8-1	2022-8-1	0	0	0	--	171.00	否
裴艳	监事	女	40	2015-12-30	2022-8-1	0	0	0	--	0	是
王奥	监事	女	37	2021-8-5	2022-8-1	0	0	0	--	0	是

刘安	副总经理	男	56	2012-11-22	2022-8-1	0	0	0	--	170.00	否
田萌	副总经理	女	53	2011-6-21	2022-8-1	0	0	0	--	156.84	否
李捷	副总经理	男	51	2021-5-25	2022-8-1	0	0	0	--	144.25	否
王宏伟	总经济师	男	55	2008-2-20	2022-8-1	0	0	0	--	165.00	否
胡瑞深	总工程师	男	56	2008-2-20	2022-8-1	0	0	0	--	165.00	否
容宇	总会计师	女	53	2019-8-2	2022-8-1	0	0	0	--	173.00	否
王怡	董事会秘书	男	55	2008-2-20	2022-8-1	14,449	14,449	0	--	165.00	否
张绍辉	总经理助理	男	51	2021-5-25	2022-8-1	0	0	0	--	138.33	否
周兵	总经理助理	女	53	2021-5-25	2022-8-1	0	0	0	--	147.43	否
高士尧	总法律顾问	女	39	2021-5-25	2022-8-1	0	0	0	--	106.93	否
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449	0	/	2,162.54	/

姓名	主要工作经历
李岩	1969年4月出生，大学本科学历，正高级经济师。2010年8月至2016年8月，任北京市西城区人民政府副区长，2016年8月起，任首开集团董事、总经理。2016年12月起，任首开股份副董事长。2019年8月起，任首开股份董事长。
潘文	1963年4月出生，工商管理硕士，高级工程师。2011年9月起，任首开集团副总经理。2012年11月至2016年11月，任首开股份董事。2016年12月起，任首开股份监事。2019年8月起，任首开股份董事。
阮庆革	1969年10月出生，研究生学历，高级经济师。2011年9月-2016年6月，任首开集团总经济师，2016年6月起，任首开集团副总经理。2015年月起，任首开集团总法律顾问。2012年11月起，任首开股份董事。
赵龙节	1970年9月出生，博士研究生学历，正高级经济师。2008年2月至2021年5月，任首开股份副总经理。2021年5月起，任首开股份总经理。2021年6月起，任首开股份党委副书记。2021年8月起，任首开股份董事。
王洪斌	1979年8月出生，经济学博士。2017年3月起，任君康人寿保险股份有限公司投资总监、资产管理中心总经理。2021年1月起，任君康人寿保险股份有限公司总裁助理、首席投资官。2017年5月至2021年7月，任首开股份董事。
李灏	1982年12月出生，经济学硕士，金融风险管理师。2016年3月加入君康人寿保险股份有限公司，先后担任资产管理中心另类投资部副总经理、总经理，现任君康人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理。2021年8月起，任首开股份董事。
王立川	1981年9月出生，大学本科学历，2016年8月起，历任横琴人寿保险有限公司办公室总经理、行政总监和投资总监、风控总监等职，现任横琴人寿保险有限公司职工监事、投资总监、资产管理事业部总经理。2020年3月起，任首开股份董事。
蒋翔宇	1986年1月出生，研究生学历。2014年6月至2016年9月，任百年人寿保险股份有限公司资产管理中心高级投资经理。2017年1月起，任百年保险资产管理有限责任公司权益投资部副总经理。2020年12月起，任首开股份董事。
孙茂竹	1959年2月出生，研究生学历，注册会计师。中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会

	会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。现任西藏天路股份有限公司独立董事、上海卓然技术股份有限公司独立董事、华润双鹤药业股份有限公司独立董事。2018年5月起，任首开股份独立董事。
白涛	1965年3月出生，法学博士。2002年4月至今，任北京市君合律师事务所合伙人，律师。任博彦科技、国信证券独立董事。2016年12月起，任首开股份独立董事。
邱晓华	1958年1月出生，经济学博士。曾任民生证券首席经济学家，广东华兴银行首席经济学家，泛海控股董事、研究院院长等。2018年5月至今，任阳光资产管理股份有限公司首席战略官；2017年9月至今，任金砖（厦门）股权投资基金有限公司董事长；2019年10月至今，任阳光保险集团股份有限公司首席经济学家；2022年3月至今，任易联众信息技术股份有限公司首席经济学家。现任海洋石油工程股份有限公司独立董事、龙洲集团股份有限公司独立董事、广东宏川智慧物流股份有限公司独立董事。2017年8月起，任首开股份独立董事。
秦虹	1963年1月出生，经济学硕士。曾任住房和城乡建设部政策研究中心副主任、主任；2019年5月至今任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；2019年11月至2020年6月任房天下独立董事；现任红星美凯龙家居集团股份有限公司独立董事、华润万家生活（港股 01209）独立董事。2020年12月起，任首开股份独立董事。
戚秀玲	1965年3月出生，会计学硕士，正高级会计师。2015年12月至2020年04月，任北京祥龙资产经营有限责任公司财务总监；2020年4月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师。2020年12月起，任首开股份监事、监事会主席。
王栎新	1968年6月出生，研究生学历，正高级会计师。曾任首开集团副总会计师兼财务部经理。2019年8月至2021年5月，任首开股份监事。2021年5月起，任首开股份副总经理。
张国宏	1968年9月出生，研究生学历，2010年2月至2019年5月，任首开集团总经理助理；2019年6月起，任首开股份党委副书记。2019年8月任首开股份职工监事。
陈刚	1972年11月出生，研究生学历，高级工程师、高级政工师。2017年9月至2021年4月，任首开股份纪委副书记。2021年4月起，任首开股份纪委书记。2019年8月起，任首开股份监事。
裴艳	1981年12月出生，博士研究生学历。2014年8月至2018年11月在首开股份纪检监察部任职，2018年11月至2020年1月，任首开股份纪检监察部副部长。2020年1月起，任首开集团纪委审查调查室主任。2015年12月起，任首开股份职工监事。
王奥	1984年7月出生，大学本科学历，注册会计师，英国特许公认会计师。2015年7月至2017年4月，任首开控股（国际）有限公司财务部副经理。2017年4月至2020年9月，任首开控股（国际）有限公司财务部经理。2020年9月至今，任首开集团财务部副部长（主持工作）。2021年8月起，任首开股份监事。
刘安	1965年11月出生，研究生学历，高级工程师。曾任首开亿信党总支书记、董事长、总经理。2010年9月起首开股份副总经理，
田萌	1968年9月出生，大学本科学历，高级工程师。曾任首开股份成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。2011年6月起首开股份副总经理。
胡瑞深	1965年3月出生，研究生学历，教授级高级工程师。曾任天鸿集团总工程师，首开集团总工程师，2008年2月起首开股份总工程师。
王宏伟	1966年11月出生，博士研究生学历，教授级高级工程师、正高级经济师。曾任城开集团副总经理、总建筑师，首开集团总规划师，2008年2月起首开股份总经济师。

王怡	1967 年 2 月出生，工商管理硕士，正高级经济师。曾任首开集团投行业务部经理，2008 年 2 月起任首开股份董事会秘书，现兼任北京首开盈信投资管理有限公司董事长、总经理。
容宇	1968 年 5 月出生，大学本科学历，正高级会计师。曾任首开集团财务部副经理，首开股份财务部部长。2019 年 8 月起任首开股份总会计师，现兼任首开股份财务管理部部长。
李捷	1970 年 9 月出生，大学本科学历，房地产经纪人。2010 年 9 月至 2021 年 8 月，任北京首开仁信置业有限公司总经理。2021 年 5 月起，任首开股份副总经理。
张绍辉	1970 年 4 月出生，大学本科学历，教授级高级工程师。2011 年 1 月至 2018 年 3 月任首开股份项目管理三部部长；2018 年 2 月起任北京国家速滑馆经营有限责任公司党委副书记、董事、总经理。2021 年 5 月起，任首开股份总经理助理。
周兵	1968 年 5 月出生，大学本科学历，高级工程师。2009 年 4 月至 2022 年 1 月，任首开股份首开志信分公司总经理。2021 年 5 月起，任首开股份总经理助理。
高士尧	1982 年 6 月出生，大学本科学历，经济学硕士，具有法律职业资格、非执业注册会计师。2013 年 2 月至 2018 年 10 月，任首开股份法务审计部副部长；2018 年 10 月至 2021 年 12 月，任首开股份审计部部长。2021 年 5 月起，任首开股份总法律顾问。2021 年 12 月起，兼任首开股份法律合规部部长。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李岩	首开集团	董事、总经理	2016年8月	
潘文	首开集团	副总经理	2011年9月	
阮庆革	首开集团	副总经理、总法律顾问	2016年6月	
阮庆革	天鸿集团	董事长	2011年11月	
王洪斌	君康人寿保险股份有限公司	总裁助理、首席投资官	2021年1月	
李灏	君康人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2020年3月	
王立川	横琴人寿保险有限公司	职工监事、投资总监、资产管理事业部总经理	2020年8月	
蒋翔宇	百年保险资产管理有限责任公司	权益投资部副总经理	2017年1月	
咸秀玲	首开集团	总会计师	2020年4月	
王栎新	首开集团	副总会计师	2011年5月	2021年4月
王栎新	天鸿集团	董事	2012年2月	
裴艳	首开集团	纪委审查调查室主任	2020年1月	
王奥	首开集团	财务部副部长	2020年9月	
在股东单位任职情况的说明	-			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
潘文	房地集团	董事	2020年9月	
阮庆革	国奥投资	董事长、法定代表人	2016年5月	
孙茂竹	中国人民大学商学院	财务与金融系教授，博士生导师	1987年6月	
孙茂竹	中国会计学会	管理会计专业委员会委员		
孙茂竹	西藏天路股份有限公司	独立董事	2021年3月	2024年3月
孙茂竹	上海卓然技术股份有限公司	独立董事		
孙茂竹	华润双鹤药业股份有限公司	独立董事	2021年7月	
邱晓华	阳光资产管理股份有限公司	首席战略官	2018年5月	
邱晓华	阳光保险集团股份有限公司	首席经济学家	2019年11月	
邱晓华	金砖(厦门)股权投资基金有限公司	董事长	2017年9月	
邱晓华	龙洲集团股份有限公司	独立董事	2018年8月	2021年8月



邱晓华	海洋石油工程股份有限公司	独立董事	2016年11月	2023年12月
邱晓华	广东宏川智慧物流股份有限公司	独立董事	2021年6月	
邱晓华	易联众信息技术股份有限公司	首席经济学家	2022年3月	
白涛	北京市君合律师事务所	合伙人，律师	2002年4月	
白涛	国信证券股份有限公司	独立董事	2016年12月	
白涛	博彦科技股份有限公司	独立董事	2017年4月	
秦虹	红星美凯龙家居集团股份有限公司	独立董事	2020年11月	2022年12月
秦虹	华润万家生活	独立董事	2020年12月	
王栎新	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	执行董事、法定代表人	2020年3月	
赵龙节	首开野村	董事长、法定代表人	2021年3月	
赵龙节	首开文投	董事长、法定代表人	2021年8月	
赵龙节	首开文投新华(北京)文化发展有限公司	董事长	2021年9月	
赵龙节	海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	董事长、法定代表人	2018年10月	
胡瑞深	北京市住宅产业化集团股份有限公司	董事	2018年8月	
王怡	首茂丰和	董事	2021年3月	
在其他单位任职情况的说明	-			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司高管薪酬由董事会决定，公司不向董事、监事（职工监事除外）单独支付报酬。独立董事津贴标准经公司2019年第三次临时股东大会及2022年第二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制度》，该办法已经公司6届9次董事会审议通过，2012年7月薪酬委员会进行了进一步的修订完善。2021年公司9届65次董事会及2022年公司9届74次董事会修订了《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理制度》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见董事、监事、高级管理人员相关情况表
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计2162.54万元（税前）。 报告期薪酬较去年有所增加，主要因随着公司规模不断扩大及内部组织机构扁平化运行管理模式的调整，公司高管人数有所增加。

### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
----	-------	------	------

王洪斌	董事	离任	工作安排变动
赵龙节	董事	选举	股东提名
李灏	董事	选举	股东提名
王栎新	监事	离任	工作调动
王奥	监事	选举	股东提名
赵龙节	总经理	聘任	董事会聘任
王栎新	副总经理	聘任	董事会聘任
李捷	副总经理	聘任	董事会聘任
张绍辉	总经理助理	聘任	董事会聘任
周兵	总经理助理	聘任	董事会聘任
高士尧	总法律顾问	聘任	董事会聘任

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第四十三次会议	2021-1-15	1、关于公司拟收购北京宝信实业发展公司所持有的都江堰中盛宝信置业有限公司 20%股权及 2.95 亿元债权的议案； 2、关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案
第九届董事会第四十四次会议	2021-1-29	1、关于北京首开中晟置业有限责任公司协议转让北京首开天恒文化发展有限公司 33%股权的议案；2、关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供财务资助的议案；3、关于公司为太原首润房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案；4、关于公司为北京怡城置业有限公司购房尾款资产证券化项目融资提供担保的议案。
第九届董事会第四十六次会议	2021-3-2	1、关于公司向上海金茂投资管理集团有限公司提供反担保的议案；2、关于公司为北京首茂丰和企业管理有限公司申请信托贷款提供担保的议案；3、关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案。
第九届董事会第四十七次会议	2021-3-24	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、关于修订〈北京首都开发股份有限公司董事会议事规则〉的议案；4、关于修订〈北京首都开发股份有限公司对外担保管理办法〉的议案；5、关于修订〈北京首都开发股份有限公司董事会战略与投资委员会实施细则〉的议案；6、《北京首都开发股份有限公司投资管理暂行办法》；7、关于公司为北京中开盈泰房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案。
第九届董事会第四十八次会议	2021-3-31	1、关于公司为广州穗江置业有限公司向兴业银行广州分行天河支行申请贷款提供担保的议案；2、关于公司为广州穗江置业有限公司向中国建设银行广州荔湾支行申请贷款提供担保的议案；3、关于公司为广州穗江置业有限公司向中国工商银行广州西华路支行申请贷款提供担保的议案；4、关于北京城市开发集团有限责任公司为北京首城置业有限公司

		申请贷款提供反担保的议案；5、关于公司储架发行供应链资产证券化融资业务的议案；6、关于召开公司 2021 年第三次临时股东大会的议案。
第九届董事会第四十九次会议	2021-4-15	1、公司 2020 年度财务决算报告；2、公司 2020 年度董事会工作报告；3、公司 2020 年年度报告及摘要；4、公司 2020 年度利润分配预案；5、公司 2020 年度内部控制评价报告；6、公司 2020 年度内部控制审计报告；7、公司 2020 年度社会责任报告；8、关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构的议案；9、关于公司 2021 年拟向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的议案；10、关于预计公司 2021 年度日常关联交易的议案；11、关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案；12、关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案；13、关于公司董事会对公司对外投资事项进行授权的议案；14、关于苏州平泰置业有限公司贷款条件变更的议案；15、关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案。
第九届董事会第五十次会议	2021-4-29	1、公司 2021 年第一季度报告；2、关于修订《北京首都开发股份有限公司章程》的议案；3、关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案；4、关于公司拟面向专业投资者公开发行公司债券方案的议案；5、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次面向专业投资者公开发行公司债券的相关事宜的议案。
第九届董事会第五十一次会议	2021-5-11	1、关于公司向上海金茂投资管理集团有限公司提供反担保的议案。
第九届董事会第五十二次会议	2021-5-21	1、关于聘任公司总经理的议案；2、关于聘任公司高级管理人员的议案；3、关于公司向上海金茂投资管理集团有限公司提供反担保的议案。
第九届董事会第五十三次会议	2021-5-31	1、关于公司拟发行中期票据的议案。
第九届董事会第五十七次会议	2021-7-9	1、关于公司为北京绿州博园投资有限公司申请贷款提供担保的议案；2、关于修订《北京首都开发股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》的议案。
第九届董事会第五十八次会议	2021-7-19	1、关于提名董事候选人的议案；2、关于公司向绿城房地产集团有限公司提供反担保的议案；3、关于召开公司 2021 年第四次临时股东大会的议案。
第九届董事会第五十九次会议	2021-8-9	1、关于选举赵龙节先生为战略与投资委员会委员的议案；2、关于公司为贵阳首开龙泰房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案。
第九届董事会第六十一次会议	2021-8-27	1、公司 2021 年半年度报告及摘要；2、关于公司为北京合安房地产开发有限责任公司申请贷款提供担保的议案；3、关于公司为福州首融房地产开发有限公司申请履约保函提供担保的议案。
第九届董事会第六十二次会议	2021-9-13	1、关于公司为福州首开福泰投资有限公司申请贷款提供担保的议案；2、关于公司为厦门同理置业有限公司申请信托贷款提供担保的议案；3、关于召开公司 2021 年第五次临时股东大会的议案。
第九届董事会第六十四次会议	2021-10-18	1、关于公司为福州首开福泰投资有限公司申请融资提供担保的议案；2、关于公司为温州首开中庚实业有限公司拟向华泰资产管理有限公司申请 10 亿元融资提供担保的议案；3、关于公司为温州首开中庚实业有限公司拟向中信信托有

		限责任公司申请 10 亿元信托贷款提供担保的议案；4、关于公司为温州首开中庚实业有限公司拟向平安信托有限责任公司申请 10 亿元信托贷款提供担保的议案；5、关于召开公司 2021 年第六次临时股东大会的议案。
第九届董事会第六十五次会议	2021-10-28	1、公司 2021 年第三季度报告；2、关于公司为北京首开德远置业有限公司申请贷款提供担保的议案；3、关于公司为北京首开寸草养老服务有限公司申请贷款提供担保的议案。
第九届董事会第六十六次会议	2021-11-12	1、关于公司为福州融侨和众房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案；2、关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供两年期财务资助的议案；3、关于召开公司 2021 年第七次临时股东大会的议案。
第九届董事会第六十八次会议	2021-12-3	1、关于公司为北京和信金泰房地产开发有限公司所申请贷款继续提供担保的议案；2、关于公司为北京祥鼎置业有限公司申请贷款提供担保的议案；3、关于公司为无锡润泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案；4、关于公司储架发行应付账款资产支持计划的议案；5、关于召开公司 2021 年第八次临时股东大会的议案。
第九届董事会第七十次会议	2021-12-24	1、关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案；2、关于公司拟面向专业投资者公开发行公司债券方案的议案；3、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次面向专业投资者公开发行公司债券的相关事宜的议案；4、关于公司为福州首融房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案；5、关于公司为太原首润房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案。
第九届董事会第七十一次会议	2021-12-31	1、关于公司为台州兆裕房地产有限公司申请贷款提供担保的议案；2、关于公司为台州兆汇房地产有限公司申请贷款提供担保的议案；3、关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案。

根据上海证券交易所《股票上市规则》等相关规定，董事会审议的部分议题未达到披露标准，未在本表中显示。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李岩	否	29	29	25	0	0	否	6
潘文	否	29	29	26	0	0	否	8
阮庆革	否	29	29	27	0	0	否	3
赵龙节	否	13	13	9	0	0	否	4
王洪斌	否	15	15	15	0	0	否	3
李灏	否	13	13	13	0	0	否	4
王立川	否	29	29	29	0	0	否	8
蒋翔宇	否	29	29	28	0	0	否	8
孙茂竹	是	29	29	27	0	0	否	9

邱晓华	是	29	29	29	0	0	否	7
白涛	是	29	29	27	0	0	否	8
秦虹	是	29	29	27	0	0	否	8

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	29
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	23
现场结合通讯方式召开会议次数	6

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	孙茂竹、邱晓华、阮庆革
提名、薪酬与考核委员会	白涛、孙茂竹、邱晓华
战略与投资委员会	李岩、潘文、阮庆革、赵龙节、白涛

(2). 报告期内战略与投资委员会委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-9-23	1、审议《北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期 1304-L04 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）可行性研究报告》；2、审议《北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 001 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；3、审议《北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 002 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；4、审议《北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 003 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；5、审议《北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 006、007 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地可行性研究报告》；6、审议《北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 012 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；7、审议《北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 019 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；8、审议《北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地（新）F1 地块 HD00-0403-0003 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；9、审议《北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地（新）F1 地块 HD00-0403-0004 地块 R2 二类居住用地、HD00-	同意参与竞买	

	0403-0005 地块 A33 基础教育用地可行性研究报告》；10、审议《北京市大兴区黄村镇 DX00-0102-0208-6026、6020 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地可行性研究报告》；11、审议《北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0018 地块 R2 二类居住用地、FS00-0111-0016 地块 A33 基础教育用地（配建“保障性租赁住房”）可行性研究报告》；12、审议《北京市丰台区城乡一体化周庄子村旧村改造项目二期 ZZZ-06 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、F81 绿隔产业用地（配建“共有产权住房”）可行性研究报告》；13、审议《北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0004 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地（配建“保障性租赁住房”）可行性研究报告》。		
2021-12-16	1、审议《北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0017、0019 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）可行性研究报告》；2、审议《北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0001、0003 等地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）可行性研究报告》；3、审议《北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0002、0005 等地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）可行性研究报告》；4、审议《北京市朝阳区管庄乡棚户区改造和环境整治项目（一期）GZGJC-02 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；5、审议《北京市朝阳区管庄乡棚户区改造和环境整治项目（一期）GZGJC-03 地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；6、审议《北京市密云区水源路南侧 MY00-0104-6016 等地块 R2 二类居住用地可行性研究报告》；7、审议《沈阳市浑南区全运三路北智慧大街西地块（宗地编号：HN-21023）可行性研究报告》；8、审议《沈阳市浑南区全运路南智慧大街西地块（宗地编号：HN-21024）可行性研究报告》。	同意参与竞买	

### (3). 报告期内提名、薪酬与考核委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-4-7	审议《关于确认公司董事（非独立董事）及高级管理人员应付报酬总额的议案》	同意	
2021-5-21	审议公司第九届董事会拟聘任高级管理人员的任职资格	同意	
2021-8-9	审议《关于审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并审核实际发放 2020 年年薪的议案》	同意	
2021-10-28	审议《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理制度》	同意	

### (4). 报告期内审计委员会委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-1-14	审议《关于公司拟收购北京宝信实业发展公司所持有的都江堰中盛宝信置业有限公司 20%股权及 2.95 亿元债权的议案》	同意	
2021-1-29	审议《关于北京首开中晟置业有限责任公司协议转让北京首开天恒文化发展有限公司 33%股权的议案》	同意	
2021-3-24	审议《公司 2021 年度内部审计工作计划》	同意	
2021-4-7	1、审议《公司 2020 年度审计报告》；2、审议《公司 2020 年度内部控制审计报告》；3、审议《公司	同意	1、听取《独立董事 2020 年度

	2020 年度内部控制评价报告》；4、审议《公司 2020 年内部审计工作情况汇报》；5、审议《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构的议案》；6、审议《关于公司 2021 年拟向北京首都开发控股（集团）有限公司支付担保费的议案》；7、审议《关于预计公司 2021 年度日常关联交易的议案》；8、审议《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》；9、审议《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案》。		述职报告》 2、听取《审计委员会 2020 年度述职报告》 3、听取《公司三条红线专题汇报》
2021-11-12	审议《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供两年期财务资助的议案》	同意	

**(5). 存在异议事项的具体情况**

□适用 √不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末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	1,994
在职员工的数量合计	2,139
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	392
销售人员	247
技术人员	931
财务人员	233
行政人员	336
合计	2,139
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	430
大学本科	1,220
大学专科	235
中专及以下	254
合计	2,139

注：包括非主要子公司在内，并表企业年平均职工人数为 3029 人。

**(二) 薪酬政策**

√适用 □不适用

为促进公司战略目标的实现，适应市场竞争的需要，2021 年公司及时启动了岗位、绩效、薪酬改革项目，修订了《岗位管理办法》、《员工绩效管理办法》、《薪酬管理办法》，进一步优化以绩效为导向的薪酬体系，提升薪酬的市场竞争力。在薪酬分配方面，继续按照“团队协

作，风险共担”的绩效理念和“高风险，高绩效、高收益”的薪酬理念，结合所属各公司的实际贡献度和年度经营业绩考核结果分配绩效奖金，不断提升激励效果。中长期激励约束方面，进一步研究以股权激励为主要工具的激励机制，探索建立核心层员工与公司的利益绑定机制，促进公司“十四五”战略目标的实现和长远发展。

### (三) 培训计划

适用 不适用

根据公司“十四五”战略规划及公司发展、转型对人才的要求，进一步深入培训需求调研，优化课程、师资、供应商的选择，以提升员工综合素质和能力。在培训方式上，采取线上与线下、理论与实操相结合的方式。在培训内容上，课程日益丰富且紧贴工作实际，涉及产品标准化、目标管理与计划执行、成本管理、跨部门沟通与协作、营销管理等方面课程。整体而言，2021年的培训工作更加突出当前政策、市场形势与实际工作的结合，增强了培训的实时性、专业性，在帮助学员获得知识的同时，也更好地提升了参训员工的实际工作能力。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	72.45 万小时
劳务外包支付的报酬总额	3454 万元

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）的要求，公司结合自身发展需要，在保持健康发展的前提下，进一步强化回报股东的意识，健全分红政策相关机制，对《公司章程》部分内容进行了修改。在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下，公司原则上每年度进行一次现金分红，现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的20%。不满足条件时，公司该年度可以不进行现金分红，但公司最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

2021年5月20日召开的公司2020年年度股东大会审议通过《公司2020年度利润分配预案》。公司2020年度利润分配预案为：以2020年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数，每10股派发现金红利4元(含税)，预计派发现金红利1,031,826,096.80元，占公司2020年度已实现的归属于母公司股东的净利润的32.86%，达到《公司章程》的规定。

2022年4月14日，公司第九届董事会第七十九次会议审议通过《公司2021年度利润分配预案》。公司2021年度利润分配预案为：拟以2021年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数，每10股派发现金红利1元(含税)，预计派发现金红利257,956,524.20元，占公司2021年度已实现的归属于母公司股东的净利润的37.26%。

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

### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否



相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

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

适用 不适用

#### 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

#### 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见公司披露的《2021 年度内部控制自我评价报告》

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

基于首开股份现有业务板块的功能定位、业务特点和管理需求，本着战略导向、分类施策、渐进适配、扁平高效、定位清晰的原则，总部对多元业务采取分类管控：

股份总部对房地产开发（含一级开发和棚改、公共设施建设）、商业地产（含租赁）、城市更新和老旧小区改造等业务采取运营管控型，通过明战略、定指标（目标）、管业务、强监控、严考核进行管控，股份总部强化专业管理职能。

股份总部对房地产金融、养老、文创和物业管理等业务，采取战略管控型，通过管战略、定指标、做监控、强考核进行管控，股份总部强化资源统筹、经营监控职能。

本年度合并财务报表范围除本公司外，包括 99 家二级子公司、37 家三级子公司、5 家四级子公司，其中本年度增加 11 家二级子公司，6 家三级子公司，减少 3 家二级子公司。

#### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司披露的《2021 年度内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

按照中国证监会及北京证监局的要求，组织开展上市公司治理专项自查活动，按照要求对照上市公司治理专项自查清单，认真梳理查找存在的问题，总结公司治理经验，按时完成公司治理专项自查工作，在中国证监会政务服务平台完成自查填报工作。自查结果显示公司治理内部规章制度基本完善，公司治理组织架构健全，三会运作规范。

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

我公司严格按照环境保护相关法律法规，强化项目各节点及相关单位管控。

公司践行绿色建筑战略，不断向前推进。全年获得绿色建筑认证面积约 290 万平方米，预认证 56 万平方米，公司连续第七年获得“2021 中国绿色地产指数 TOP10”、“2021 中国绿色地产（住宅）TOP10”、“2021 中国绿色地产运行典范 TOP10”、“2021 中国绿色地产（国企）TOP10”、“2021 中国全装修企业 TOP10”、“2021 中国装配式建筑企业 TOP10”等荣誉。在结合实践的基础上，编制了《被动房技术实施指南》，完成“科智健”住区和“装配式”装修等课题研究，为公司进一步发挥绿色建筑方面的行业先发优势，丰富产品内涵奠定了基础。

详见公司《2021 年度社会责任报告》。

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

适用 不适用

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

适用 不适用

**二、社会责任工作情况**

适用 不适用

详见公司《2021 年度社会责任报告》。

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

适用 不适用

公司积极响应“巩固拓展脱贫攻坚成果、助力受援地乡村振兴”的号召，继续开展扶贫产品的采购工作。2021 年，在京企业和工会系统消费扶贫的采购金额约 390.9 万元。公司实施的养渔池村光伏发电项目正式并网发电，成为市国资委系统和怀柔区第一个落地见效的帮扶项目。亿信公司党总支副书记、副总经理解勇同志获得北京市扶贫协作先进个人荣誉称号。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及下属子公司（不含首开股份）在中国境内（不含中国香港、澳门和台湾地区）将不以任何方式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增商品房开发项目。	长期有效	否	是	-	-
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	首开集团	原项目处于收尾阶段的海南燕海，其原开发的“富颐花园小区”项目于2007年9月竣工，但“富颐花园小区”项目尚余部分住宅没有销售完毕，对于海南燕海，首开集团承诺该公司不再以任何形式新增房地产开发业务。	长期有效	否	是	-	-
	解决同业竞争	首开集团	在首开集团作为首开股份控股股东期间，首开集团及首开集团全资、控股子公司不以任何形式（包括但不限于其单独经营、控股、控制或可施加重大影响）新增以经营为目的的持有型商业物业。首开集团及首开集团全资、控股子公司原拥有的以经营为目的的持有型物业若进行处置，在同等条件下，首开股份有优先受让权。	长期有效	否	是	-	-

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

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

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

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**重要会计政策变更**

**新租赁准则**

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注五、28 和 42。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

**作为承租人**

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。
- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债。

- 在首次执行日，本公司按照附注五、30 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.85%至 4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否是亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下（单位：元）：

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额(2021 年1月1日)
预付款项	378,329,575.90	--	-6,915,929.39	371,413,646.51
使用权资产	--	--	627,271,834.07	627,271,834.07
一年内到期的 非流动负债	25,943,790,249.60	--	45,381,689.17	25,989,171,938.77
租赁负债	--	--	574,974,215.51	574,974,215.51

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下（单位：元）：

项目	2021.01.01
<b>使用权资产：</b>	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	627,271,834.07
原租赁准则下确认的融资租入资产	
<b>合计：</b>	<b>627,271,834.07</b>

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下（单位：元）：

合并资产负债表项目	2021.12.31报表数	假设按原租赁准则	增加/减少(-)
预付款项	360,766,780.30	367,558,000.16	-6,791,219.86
存货	170,520,832,005.60	170,520,836,854.84	-4,849.24
其他流动资产	6,633,651,259.31	6,633,692,959.11	-41,699.80
使用权资产	639,929,318.14	--	639,929,318.14
递延所得税资产	3,309,856,993.30	3,304,271,092.11	5,585,901.19
应付账款	11,091,676,946.74	11,103,592,825.08	-11,915,878.34
应交税费	5,005,174,546.10	5,005,254,211.97	-79,665.87
一年内到期的非流动负债	21,397,771,593.70	21,312,362,640.86	85,408,952.84
租赁负债	573,706,701.97	--	573,706,701.97
未分配利润	14,033,089,625.61	14,041,532,285.78	-8,442,660.17
归属于母公司股东权益	31,084,238,663.85	31,091,773,623.70	-7,534,959.85
少数股东权益	35,942,987,540.59	35,943,895,240.91	-907,700.32

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少(-)
营业成本	54,368,150,568.62	54,381,544,711.15	-13,394,142.53
销售费用	1,741,001,538.42	1,741,059,183.64	-57,645.22
管理费用	1,152,562,641.68	1,156,136,192.90	-3,573,551.22
财务费用	2,788,152,284.81	2,757,008,118.41	31,144,166.40
利润总额	4,090,827,115.77	4,104,945,943.20	-14,118,827.43
所得税费用	1,994,975,056.19	2,000,651,223.45	-5,676,167.26

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
净利润	2,095,852,059.58	2,104,294,719.75	-8,442,660.17
归属于母公司股东的净利润	692,305,112.91	699,840,072.76	-7,534,959.85
少数股东损益	1,403,546,946.67	1,404,454,646.99	-907,700.32

## (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	430
境内会计师事务所审计年限	15 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	70

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

## (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 经公司第九届董事会第四十九次会议及 2020 年度股东大会批准，2021 年公司预计日常关联交易的金额为不超过 16,000 万元人民币，实际发生额为 14,280.57 万元。未超过董事会及股东大会批准的额度。

关联交易类别	关联人	2021 年预计金额(万元)	2021 年实际发生金额(万元)
向关联人采购商品接受劳务(支付物业管理费)	首开集团及下属公司	5,500.00	4,359.70
出售商品、提供劳务	首开集团及下属公司	200.00	183.21
向关联人出租房产	首开集团及下属公司、首开野村	8,500.00	8,133.80
向关联人承租房产	首开集团	1,800.00	1,603.86
合计		16,000.00	14,280.57

(2) 经公司第九届董事会第四十九次会议及 2020 年度股东大会批准，2021 年公司拟向控股股东首开集团支付的担保费用总额为不超过 3,625 万元人民币。2021 年度，公司实际支付的担保费总额为 250 万元，未超过董事会及股东大会批准的额度。

(3) 经公司第九届董事会第十六次会议及 2020 年第一次临时股东大会批准，公司全资子公司商业地产与控股股东首开集团及其全资子公司天鸿集团签署房屋租赁合同，承租房产四处，租期十年；四处房产承租期间租金总额为 83,811.19 万元。2021 年度，公司实际支付 5,167.06 万元。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第九届董事会第四十三次会议，审计通过《关于公司拟收购北京宝信实业发展公司所持有的都江堰中盛宝信置业有限公司 20%股权及 2.95 亿元债权的议案》，后经公司第九届董事会



第七十二次会议，审议通过《关于公司拟终止收购北京宝信实业发展公司所持有的都江堰中盛宝信置业有限公司 20%股权及 2.95 亿元债权的议案》，该收购已经停止。

公司第九届董事会第四十四次会议，审议通过《关于北京首开中晟置业有限责任公司协议转让北京首开天恒文化发展有限公司 33%股权的议案》，该协议已经履行。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四)关联债权债务往来

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金
		发生额	发生额
首开集团	控股股东	9,700,916,207.32	7,246,237,353.13
怡城置业	联营公司	1,497,096,455.02	120,000,000.00
常熟虞茂	联营公司	1,189,800,000.00	--
广州君庭	联营公司	1,090,000,000.00	7,819,971.00
绿城浙兴	联营公司	1,081,764,000.00	--
福州中泰	联营公司	943,600,000.00	--
上海众承	联营公司	911,250,000.00	--
金旭开泰	联营公司	833,891,669.96	1,023,179,903.00
中开盈泰	联营公司	767,002,871.80	--
和信丰泰	联营公司	690,330,600.39	--
和信仁泰	联营公司	660,150,000.00	32,905,950.00
首茂丰和	参股股东	633,000,000.00	676,200,000.00

祐泰通达	联营公司	600,000,000.00	650,000,000.00
城安辉泰	联营公司	528,897,838.61	31,354,595.02
厦门跃泰	联营公司	525,352,308.66	--
成都辰启	联营公司	515,000,000.00	--
杭州开茂	联营公司	450,000,000.00	--
北京怡畅	联营公司	439,201,247.50	37,396,050.00
无锡润泰	联营公司	414,165,836.97	313,500,000.00
台州环茂	联营公司	403,987,500.00	--
北京怡和	联营公司	363,000,000.00	--
厦门莹泰	联营公司	337,888,308.66	214,200,000.00
住总首开	合营公司	330,000,000.00	300,000,000.00
苏州隆泰	联营公司	329,125,252.49	245,000,000.00
开创金润	联营公司	323,680,422.01	178,942,757.34
成都辰华	联营公司	290,000,000.00	--
常熟耀泰	联营公司	277,200,000.00	--
苏州安茂	联营公司	232,750,000.00	--
北京祥鼎	联营公司	210,649,009.89	35,749,009.89
福州鸿腾	其他	209,550,000.00	--
苏州侨仁	联营公司	181,500,000.00	381,823,592.50
厚泰房地产	联营公司	166,880,000.00	57,272,546.00
宝信实业	其他	160,000,000.00	--
金谷创信	联营公司	156,420,000.00	13,200,000.00
润和信通	合营公司	150,000,000.00	15,000,000.00
苏州首龙	联营公司	128,020,416.93	127,400,000.00
和信金泰	联营公司	125,000,000.00	490,000,000.00
和信兴泰	联营公司	125,000,000.00	350,000,000.00
知泰房地产	联营公司	121,513,328.28	--
远和置业	联营公司	120,000,000.00	--
大广汽车城	联营公司	105,400,000.00	78,200,000.00
金开连泰	联营公司	99,381,243.00	513,364,543.00
朗泰房地产	联营公司	90,108,960.00	108,960.00
龙万华开	联营公司	82,326,588.13	--
祥晟辉年	联营公司	79,500,000.00	--
友泰房地产	联营公司	78,638,738.91	109,000,000.00
滨湖恒兴	联营公司	64,000,000.00	--
金良兴业	联营公司	60,000,000.00	--
珠海卓轩	联营公司	60,000,000.00	--
尚泰信华	联营公司	50,000,000.00	--
首开万科置业	联营公司	26,500,000.00	76,000,000.00
腾泰亿远	联营公司	25,000,000.00	--
苏州屿秀	联营公司	24,750,000.00	--
城志置业	联营公司	24,500,000.00	73,500,000.00
福州中泓盛	联营公司	16,000,000.00	--
北京骏泰	联营公司	15,203,460.00	--
正德丰泽	其他	13,562,495.64	--
武汉明泰	联营公司	10,716,988.45	--
厦门煊泰	联营公司	7,794,303.78	279,304,900.00
珠海润乾	联营公司	5,000,000.00	--
北京卓华	联营公司	3,300,000.00	--

房地钧洋	联营公司	3,214,303.75	--
厦门璋泰	联营公司	223,308.66	104,664,000.00
碧和信泰	联营公司	--	507,985,500.00
常州悦府	联营公司	--	256,005,828.66
首开龙湖盈泰	联营公司	--	158,800,000.00
北京旭泰	联营公司	--	125,000,000.00
宁波金郡	联营公司	--	104,300,000.00
北京毓锦	联营公司	--	58,266,437.50
首开万科和泰	联营公司	--	41,800,000.00
兴和航泰	联营公司	--	34,787,600.00
修一装饰	股东的子公司	--	23,739,521.77
深圳熙梁	联营公司	--	15,000,000.00
成都龙湖锦祥	联营公司	--	9,800,000.00
昌信硕泰	联营公司	--	8,400,000.00
寸草养老	联营公司	--	5,769,035.26
台州兆汇	联营公司	--	4,000,000.00
首开万科物业	联营公司	--	3,861,965.37
方庄物业	联营公司	--	2,131,398.22
亿方物业	股东的子公司	--	1,082,893.46
房地集团	股东的子公司	--	1,000,000.00
天鸿宝地物业	股东的子公司	--	796,563.18
望京物业	股东的子公司	--	793,310.61
首开高和	联营公司	--	735,000.00
	合计	29,158,703,664.81	15,145,379,184.91
关联债权债务形成原因	1) 报告期内,首开集团为支持公司经营,将其取得的部分贷款提供给公司使用;同时公司也向首开集团偿还了部分往年的贷款。2) 公司以股东借款方式,按照持股比例与合作企业向合作开发项目共同进行投资。		
关联债权债务对公司的影响	公司关联债权债务规模较大,增加了应收应付款项余额。公司向合作项目提供股东借款,收取一定的资金占用费,减少了财务费用。		

## (五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

## (六) 其他

√适用 □不适用

截至期末首开丝路为本公司及子公司首开中晟提供委托贷款 566,250 万元。

截至期末本公司累计为潭柘兴业提供委托贷款 2,790 万元。

## 向联营合营企业收取利息情况

关联方	2021 年收取资金占用费(元)
北京骏泰	14,380,713.92
滨湖恒兴	69,031,643.75
昌信硕泰	7,391,869.87
常熟耀泰	5,348,028.70
常州悦府	4,645,993.60
城安辉泰	16,465,048.57
寸草养老	177,878.59

房地钧洋	17,085,140.01
福州中泰	14,749,174.61
和信丰泰	6,830,816.64
和信仁泰	7,843,324.68
金谷创信	10,978,641.67
金旭开泰	21,659,720.89
开创金润	36,672,036.85
绿城浙兴	6,878,720.32
润和信通	15,979,877.25
苏州侨仁	11,113,260.76
台州兆汇	2,796,691.94
潭栢兴业	53,606,333.33
天津海景	16,906,597.22
万龙华开	13,428,352.88
武汉明泰	12,491,111.10
北京祥鼎	4,562,037.63
兴和航泰	10,004,191.92
怡畅置业	9,279,476.20
怡城置业	8,148,251.69
友泰房地产	10,730,834.54
祐泰通达	30,076,927.08
远和置业	23,326,175.34
正德丰泽	4,707,033.62
中开盈泰	11,494,039.29
卓开旭泰	32,561,458.46
常熟虞茂	211,187,109.61
首茂丰和	8,604,266.67

## 关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额（元）
首开集团	72,714,501.52
首开丝路	405,781,354.17

## 十三、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、 托管情况

适用 不适用

## 2、 承包情况

适用 不适用

## 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保类型	担保物 (如有)	担保是否 已经履行 完毕	担保是 否逾期	担保逾 期金额	反担 保情 况	是否为 关联方 担保	关联 关系
首开股份	公司本部	武汉明泰	166,625,000.00	2019-11-19	2019-11-19	2022-9-24	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	天津海景	581,000,000.00	2020-10-30	2020-10-30	2023-10-29	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	和信金泰	1,127,500,000.00	2018-5-17	2018-5-17	2043-5-16	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	祐泰通达	1,800,000,000.00	2020-1-19	2020-1-19	2023-1-18	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	北京怡和	44,909,700.00	2021-3-4	2021-3-4	2022-3-22	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	苏州首龙	73,500,000.00	2020-11-20	2020-11-20	2023-11-20	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰	297,000,000.00	2020-12-23	2020-12-23	2023-12-22	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	福州中泰	209,680,000.00	2021-2-8	2021-2-8	2024-2-7	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	金谷创信	162,360,000.00	2021-5-10	2021-5-10	2026-5-9	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	怡城置业	705,000,000.00	2021-6-18	2021-6-18	2022-8-29	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	首茂丰和	540,000,000.00	2021-6-24	2021-6-24	2022-3-4	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
首开股份	公司本部	福州中泓盛	68,338,980.00	2020-1-22	2020-1-22	2023-1-20	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	20,000,000.00	2021-12-28	2021-12-28	2022-12-28	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
城开集团	全资子公司	寸草养老	4,000,000.00	2021-1-4	2021-1-4	2022-1-4	一般保证	无	否	否	-	否	是	参股公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										1,685,949,700.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										5,799,913,680.00				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										5,084,665,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										31,810,965,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										37,610,878,680.00				

担保总额占公司净资产的比例 (%)	121.00%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	13,389,423,680.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	22,068,759,348.08
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	35,458,183,028.08
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	-

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
北京银行燕京支行	股东借款	2,240.00	2017-11-10	2022-11-10	自有资金	公司项目开发建设	到期还本付息	8%	909.44	909.44	尚未收回	是	是	-
北京银行燕京支行	股东借款	550.00	2017-12-4	2022-12-4	自有资金	公司项目开发建设	到期还本付息	8%	223.3	223.3	尚未收回	是	是	-

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的基本情况：

单位：亿元 币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
永续债	2020.2.28	权益工具	3.88%	30	无
永续债	2019.12.18	权益工具	4.67%	20	无
合计				50	

**第七节 股份变动及股东情况****一、股本变动情况****(一) 股份变动情况表****1、股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

**2、股份变动情况说明**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用



**(二) 限售股份变动情况**

□适用 √不适用

**二、证券发行与上市情况****(一) 截至报告期内证券发行情况**

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

详见第九节《债券相关情况》。

**(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**

□适用 √不适用

**(三) 现存的内部职工股情况**

□适用 √不适用

**三、股东和实际控制人情况****(一) 股东总数**

截至报告期末普通股股东总数(户)	36,709
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,208

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记 或冻结情况		股东性 质
					股 份 状 态	数 量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	0	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
横琴人寿保险有限公司—分红委托 11	0	76,113,924	2.95	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	46,230,410	73,710,368	2.86	0	无	0	其他
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	0	62,660,150	2.43	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	61,233,681	2.37	0	无	0	其他

中央汇金资产管理有限责任公司	-819,100	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	0	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,215,584,048	人民币普通股	1,215,584,048				
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	人民币普通股	142,714,290				
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	84,697,445	人民币普通股	84,697,445				
横琴人寿保险有限公司—分红委托 11	76,113,924	人民币普通股	76,113,924				
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	73,710,368	人民币普通股	73,710,368				
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	67,508,253	人民币普通股	67,508,253				
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	62,660,150	人民币普通股	62,660,150				
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	人民币普通股	61,233,681				
中央汇金资产管理有限责任公司	38,410,600	人民币普通股	38,410,600				
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	38,310,642	人民币普通股	38,310,642				
前十名股东中回购专户情况说明	-						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	-						
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，首开集团持有天鸿集团 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人。除此以外，本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	-						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用  不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用  不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用  不适用

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	潘利群
成立日期	2005 年 11 月 22 日
主要经营业务	房地产开发与经营
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有北京银行（601169.SH）股份数量：3,551.18 万股；交通银行（601328.SH）股份数量：2180 万股；美都 3（400088.NQ）2,260.07 万股。
其他情况说明	-

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

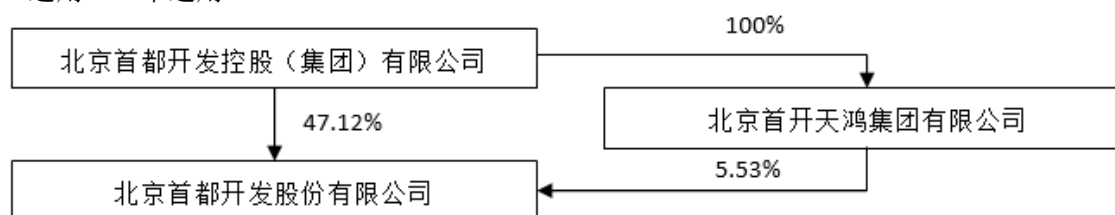
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

适用 不适用

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

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

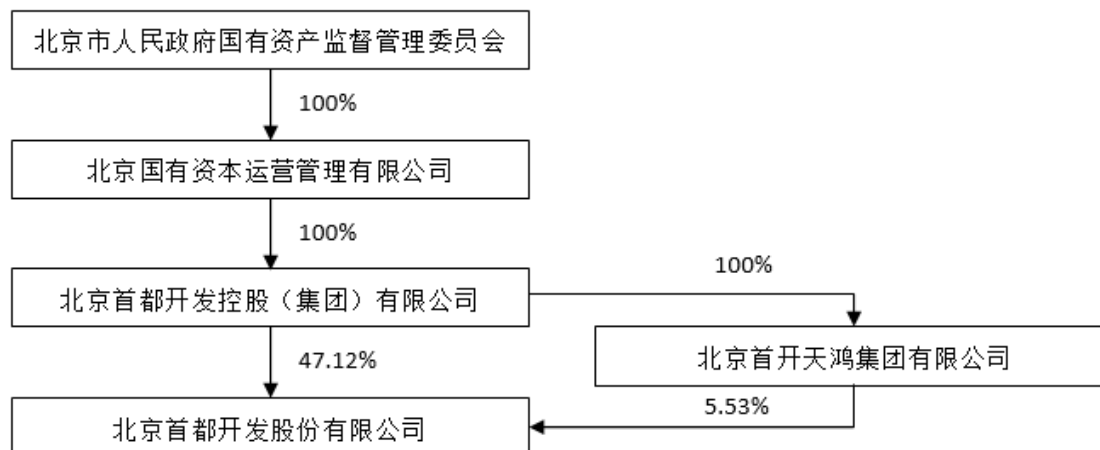
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

适用 不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

适用 不适用

**五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上**

适用 不适用

**六、其他持股在百分之十以上的法人股东**

适用 不适用

**七、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**八、股份回购在报告期的具体实施情况**

适用 不适用

## **第八节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京首都开发股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16首股01	135052.SH	2016-01-11	2016-01-11	2021-01-11	0.00	4.90	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	合格投资人	报价、询价和协议交易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	16首股02	135812.SH	2016-09-05	2016-09-05	2021-09-05	0.00	3.59	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	合格投资人	报价、询价和协议交易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)	16首股03	145042.SH	2016-10-25	2016-10-27	2021-10-27	0.00	3.57	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	合格投资人	报价、询价和协议交易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)	18首股01	150654.SH	2018-08-28	2018-08-29	2023-08-29	0.00	5.70	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	合格投资人	报价、询价和协议交易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19首股01	151570.SH	2019-05-21	2019-05-22	2024-05-22	20.00	4.39	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	合格投资人	报价、询价和协议交易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19首股02	162068.SH	2019-08-28	2019-08-28	2024-08-28	16.80	4.14	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	合格投资人	报价、询价和协议交易	否

北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期)	20 首 股 01	166076.SH	2020-02-25	2020-02-26	2025-02-26	27.00	3.74	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上 交 所	合 格 投 资 人	报 价 、 询 价 和 协 议 交 易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第二期)	20 首 股 02	166217.SH	2020-03-05	2020-03-06	2025-03-06	12.00	3.69	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上 交 所	合 格 投 资 人	报 价 、 询 价 和 协 议 交 易	否
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第三期)	20 首 股 03	167845.SH	2020-09-29	2020-09-29	2025-09-29	19.05	4.27	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上 交 所	合 格 投 资 人	报 价 、 询 价 和 协 议 交 易	否
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券(第一期)	21 首 股 01	188587.SH	2021-08-17	2021-08-18	2026-08-18	34.20	3.45	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上 交 所	合 格 投 资 人	竞 价 、 报 价 、 询 价 和 协 议 交 易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
北京首都开发股份有限公司2016年公司债券(第一期)	2021年1月11日,公司按时足额付息兑付
北京首都开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	2021年9月5日,公司按时足额付息兑付
北京首都开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)	2021年10月27日,公司按时足额付息兑付
北京首都开发股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)	2021年8月29日,公司按时足额付息兑付
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	2021年5月24日,公司按时足额付息
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	2021年8月30日,公司按时足额付息
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期)	2021年2月26日,公司按时足额付息
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第二期)	2021年3月8日,公司按时足额付息
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第三期)	2021年9月29日,公司按时足额付息

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

18 首股 01 于 2021 年 8 月 29 日进行回售，投资者回售规模 30 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	郭丽娟、张培琴	郭丽娟	010-85665168
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	-	王艳艳、蔡林峰	010-60833551、010-60837491
招商证券股份有限公司	深圳市福田区福华街道福华一路 111 号	-	梁鹏、荣贵山	0755-82943666
中德证券有限责任公司	北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层	-	辛志军	010-59026649
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层	-	刘晓宁、杨金林	010-57615900
中国国际金融股份有限公司	北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	-	王露、武韬	010-65051166
北京海润天睿律师事务所	北京市朝阳区建外大街甲 14 号广播大厦 17 层	-	吴团结	010-65219696
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	-	曹梦茹	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
北京首都开发股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	20	20	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	30	30	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	10	10	0	-	-	是

北京首都开发股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	30	30	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	20	20	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	16.8	16.8	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	27	27	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	12	12	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	19.05	19.05	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）	34.2	34.2	0	-	-	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用



## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第五期中期票据	21 首开 MTN005	102103087.IB	2021-11-23	2021-11-25	2026-11-25	27.00	3.65	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 首开 MTN004	102101963.IB	2021-09-23	2021-09-27	2026-09-27	11.50	3.64	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 首开 MTN003	102101496.IB	2021-08-09	2021-08-11	2026-08-11	16.80	3.44	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 首开 PPN003	032100658.IB	2021-06-16	2021-06-18	2026-06-18	32.00	4.15	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 首开 MTN002	102100804.IB	2021-04-22	2021-04-26	2026-04-26	5.40	3.78	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	21 首开 PPN002	032100423.IB	2021-04-07	2021-04-09	2026-04-09	10.00	3.98	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 首开 MTN001	102100432.IB	2021-03-11	2021-03-15	2026-03-15	22.60	3.98	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 首开 PPN001	032100158.IB	2021-01-26	2021-01-28	2026-01-28	13.00	4.18	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机	协商交易、报价交易	否

										构投资人		
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	20 首开 PPN003	032000797. IB	2020-09-09	2020-09-11	2025-09-11	10.00	4.15	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 首开 PPN002	032000478. IB	2020-05-19	2020-05-21	2025-05-21	10.00	3.50	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 首开 MTN002	102000841. IB	2020-04-23	2020-04-27	2025-04-27	42.00	2.70	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 首开 PPN001	032000206. IB	2020-04-14	2020-04-16	2025-04-16	10.00	3.51	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 首开 MTN001	102000189. IB	2020-02-26	2020-02-28	2023-02-28	30.00	3.88	如不行使利息递延支付选择权, 每年付息一次; 在发行人行使赎回选择权时赎回本金及应付利息。	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	19 首开 MTN002	101901723. IB	2019-12-16	2019-12-18	2022-12-18	20.00	4.67	如不行使利息递延支付选择权, 每年付息一次; 在发行人行使赎回选择权时赎回本金及应付利息。	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	19 首开 PPN002	031900759. IB	2019-10-11	2019-10-15	2024-10-15	10.00	4.00	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否

北京首都开发股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 首开 MTN001	101900456. IB	2019-04-01	2019-04-03	2024-04-03	25.00	3.98	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	19 首开 PPN001	031900175. IB	2019-03-06	2019-03-08	2024-03-08	30.00	4.40	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 首开 MTN001	101800257. IB	2018-03-20	2018-03-22	2023-03-22	6.05	3.00	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
20 首开 PPN003	2021 年 9 月 11 日, 公司按时足额付息
20 首开 PPN002	2021 年 5 月 21 日, 公司按时足额付息
20 首开 MTN002	2021 年 4 月 27 日, 公司按时足额付息
20 首开 PPN001	2021 年 4 月 16 日, 公司按时足额付息
20 首开 MTN001	2021 年 2 月 28 日, 公司按时足额付息
19 首开 MTN002	2021 年 12 月 18 日, 公司按时足额付息
19 首开 PPN002	2021 年 10 月 15 日, 公司按时足额付息
19 首开 MTN001	2021 年 4 月 3 日, 公司按时足额付息
19 首开 PPN001	2021 年 3 月 8 日, 公司按时足额付息
18 首开 MTN001	2021 年 3 月 22 日, 公司按时足额付息
21 首开 SCP003	2021 年 8 月 20 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 SCP002	2021 年 7 月 27 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 SCP001	2021 年 10 月 12 日, 公司按时足额付息兑付
20 首开 SCP006	2021 年 2 月 9 日, 公司按时足额付息兑付
20 首开 SCP005	2021 年 1 月 20 日, 公司按时足额付息兑付

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

18 首开 MTN001 于 2021 年 3 月 22 日进行回售, 投资者回售规模 18.95 亿元, 已按时足额支付利息及回售部分本金。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	郭丽娟、张培琴	郭丽娟	010-85665138
北京海润天睿律师事务所	北京市朝阳区建外大街甲 14 号广播大厦 17 层		吴团结	010-65219696
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼		李炫成	010-66635911
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号交通银行		陈俊霖	021-38579250
华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 22 号		杨冀	010-85238996
平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦		周汉超	010-56432761
杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市下城区庆春路 46 号		平沐川	010-64088414
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层		李振	010-86451099
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号		邓若冰	010-63639770
广发银行股份有限公司	广州市越秀区东风东路 713 号		赵秋霞	010-82481076
大公国际资信评估有限公司	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦		郝志刚	010-51087768
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOH06 号楼		郑思卓	010-66428877
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层		曹梦茹	010-85679696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第五期中期票据	27.00	2.32	24.68	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	11.50	11.50	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	16.80	16.80	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	32.00	32.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	5.40	5.40	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	10.00	10.00	-	-	-	是

北京首都开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	22.60	22.60	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	13.00	13.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	10.00	10.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	10.00	10.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	42.00	42.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	10.00	10.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	30.00	30.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	20.00	20.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	10.00	10.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	25.00	25.00	-	-	-	是
北京首都开发股份有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	30.00	30.00	-	-	-	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

#### 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

## (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

## (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	594,158,774.84	2,317,608,131.50	-74.36%	本期利润总额降低
流动比率	2.06	1.91	7.85%	本期流动负债降低幅度大于流动资产降低幅度
速动比率	0.73	0.62	17.74%	本期剔除存货的流动资产降低幅度小于流动负债降低幅度
资产负债率 (%)	78.68	80.42	-2.16%	本期负债规模降低幅度大于资产总额降低幅度
EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-7.18%	本期息税前利润降低
利息保障倍数	1.06	1.23	-13.46%	本期利润总额降低
现金利息保障倍数	0.98	0.67	46.39%	本期经营活动产生的净流入增加
EBITDA 利息保障倍数	1.10	1.26	-15.49%	本期利润总额降低
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

致同审字（2022）第 110A009717 号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开股份 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

##### （一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注五、38 和附注七、61。

##### 1、事项描述

2021 年度首开股份房地产开发项目的收入占营业收入总额的 98.60%。首开股份在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购

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

## 2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

(1) 了解及评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查公司的房产销售合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价进行比较；

(5) 获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；

(6) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已向购买方办理交付手续的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

### (二) 存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注五、15、附注五、43 和附注七、9。

## 1、事项描述

首开股份存货按照成本与可变现净值孰低计量。首开股份管理层（以下简称 管理层）在确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对首开股份资产的重要性，2021 年末首开股份的存货占总资产的 54.25%，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

## 2、审计应对



我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

(1) 了解及评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目总开发成本预算；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

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

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

(6) 获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

### (三) 土地增值税的计提

相关信息披露详见财务报表附注五、43、附注六和附注七、40、附注七、44、附注七、62。

#### 1、事项描述

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

#### 2、审计应对

我们对土地增值税的计提实施的审计程序主要包括：

(1) 了解及评价管理层与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

(3) 检查首开股份土地增值税汇算清缴报告及缴款书，与管理层已计提的土地

增值税金额进行比较；

(4) 重新计算土地增值税，并与管理层已计提的土地增值税金额进行比较。

#### 四、其他信息

首开股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括首开股份2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督首开股份的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。

由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师  
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二二年 四月十四日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		31,400,338,581.28	35,553,026,548.48
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		448,911,323.11	561,003,955.28
应收款项融资		-	-
预付款项		360,766,780.30	378,329,575.90
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款		54,323,376,535.41	48,104,317,960.11
其中：应收利息		-	15,989,113.81
应收股利		448,276,724.90	498,276,724.90
买入返售金融资产		-	-
存货		170,520,832,005.60	190,759,962,506.51
合同资产		35,202,011.96	60,189,530.15
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		6,633,651,259.31	6,352,275,160.59
流动资产合计		263,723,078,496.97	281,769,105,237.02
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		905,030,970.64	-
长期股权投资		31,129,157,724.80	26,037,419,250.08
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		3,960,691,090.67	2,945,921,541.50
投资性房地产		8,394,607,035.27	11,419,325,645.65
固定资产		1,767,084,359.24	1,144,661,378.32
在建工程		6,715,745.07	685,221,399.55
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		639,929,318.14	-
无形资产		19,957,173.01	81,465,730.29
开发支出		-	-
商誉		18,736,622.33	18,736,622.33

长期待摊费用		430,269,431.93	186,840,276.96
递延所得税资产		3,309,856,993.30	3,540,690,074.42
其他非流动资产		12,868,397.62	13,529,238.61
非流动资产合计		50,594,904,862.02	46,073,811,157.71
资产总计		314,317,983,358.99	327,842,916,394.73
<b>流动负债：</b>			
短期借款		20,000,000.00	10,000,000.00
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		242,014,541.54	378,102,908.05
应付账款		11,091,676,946.74	11,026,300,611.68
预收款项		68,200,536.71	68,906,281.05
合同负债		55,796,330,446.21	67,275,488,554.15
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬		52,596,976.45	55,849,196.07
应交税费		5,005,174,546.10	2,165,222,123.97
其他应付款		23,879,809,472.29	24,566,885,307.72
其中：应付利息		-	1,119,022,252.25
应付股利		7,871,769.05	8,525,769.05
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		21,397,771,593.70	25,943,790,249.60
其他流动负债		10,493,922,378.85	16,375,656,601.34
流动负债合计		128,047,497,438.59	147,866,201,833.63
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款		59,918,005,971.24	72,167,170,693.80
应付债券		45,750,804,831.71	35,767,431,747.88
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		573,706,701.97	-
长期应付款		12,463,042,075.16	7,300,388,557.24
长期应付职工薪酬		164,502.44	443,951.41
预计负债		-	-
递延收益		71,499,566.04	63,191,333.33
递延所得税负债		466,036,067.40	502,033,451.83
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		119,243,259,715.96	115,800,659,735.49
负债合计		247,290,757,154.55	263,666,861,569.12
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00

其中：优先股		-	-
永续债		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积		7,540,387,465.28	7,496,440,746.68
减：库存股		-	-
其他综合收益		-3,549,715.46	-597,062.48
专项储备		-	-
盈余公积		1,934,746,046.42	1,934,746,046.42
一般风险准备		-	-
未分配利润		14,033,089,625.61	14,583,773,322.37
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		31,084,238,663.85	31,593,928,294.99
少数股东权益		35,942,987,540.59	32,582,126,530.62
所有者权益(或股东权益) 合计		67,027,226,204.44	64,176,054,825.61
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		314,317,983,358.99	327,842,916,394.73

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

### 母公司资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		9,272,070,627.46	13,655,977,582.68
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		118,407,126.13	120,609,474.58
应收款项融资		-	-
预付款项		-	-
其他应收款		78,176,141,213.85	62,504,068,435.05
其中：应收利息		-	-
应收股利		117,472,663.07	2,472,663.07
存货		3,715,378,232.23	7,237,294,214.03
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		1,401,491,536.58	1,425,788,882.67
流动资产合计		92,683,488,736.25	84,943,738,589.01
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		3,720,844,771.52	7,507,790,129.89
长期股权投资		68,771,358,416.49	59,154,551,164.17
其他权益工具投资		-	-

其他非流动金融资产		1,500,000.00	1,500,000.00
投资性房地产		2,780,962,173.00	71,700,283.53
固定资产		5,675,783.55	6,129,536.96
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		29,493,698.53	-
无形资产		1,366,247.59	1,984,069.77
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		121,151.63	186,701.31
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		12,868,397.62	13,318,603.98
非流动资产合计		75,324,190,639.93	66,757,160,489.61
资产总计		168,007,679,376.18	151,700,899,078.62
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		2,144,426,201.64	3,076,869,820.41
预收款项		2,375,766.45	2,456,508.13
合同负债		1,683,708,498.25	997,454,481.27
应付职工薪酬		3,406,801.21	13,920,172.09
应交税费		38,562,430.51	247,426,086.45
其他应付款		49,852,889,508.60	41,750,240,143.85
其中：应付利息		-	1,044,819,825.34
应付股利		4,763,769.05	4,763,769.05
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		13,167,809,276.76	15,231,752,316.24
其他流动负债		868,372,572.37	3,696,298,750.73
流动负债合计		67,761,551,055.79	65,016,418,279.17
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		24,475,310,710.65	24,865,182,712.15
应付债券		45,750,804,831.71	35,767,431,747.88
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		22,541,693.43	-
长期应付款		5,706,978,851.65	735,356,934.58
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		75,955,636,087.44	61,367,971,394.61
负债合计		143,717,187,143.23	126,384,389,673.78
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00



其他权益工具		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积		9,798,926,802.37	9,798,926,802.37
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		1,385,592,329.80	1,385,592,329.80
未分配利润		5,526,407,858.78	6,552,425,030.67
所有者权益（或股东权益）合计		24,290,492,232.95	25,316,509,404.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		168,007,679,376.18	151,700,899,078.62

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

### 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		67,802,259,765.09	44,226,427,381.80
其中：营业收入		67,802,259,765.09	44,226,427,381.80
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		63,069,400,684.31	39,120,535,321.87
其中：营业成本		54,368,150,568.62	31,860,087,935.62
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加		3,013,102,834.04	2,300,735,304.78
销售费用		1,741,001,538.42	1,387,344,746.71
管理费用		1,152,562,641.68	1,027,009,653.67
研发费用		6,430,816.74	
财务费用		2,788,152,284.81	2,545,357,681.09
其中：利息费用		3,920,502,065.53	3,822,639,306.04
利息收入		1,169,063,896.59	1,347,222,006.02
加：其他收益		21,473,574.13	39,999,240.99
投资收益（损失以“-”号填列）		73,893,589.50	1,425,355,151.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,315,825.09	675,234,489.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		318,090,210.02	511,191,770.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-137,921,360.72	-40,692,321.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,084,179,530.75	-376,655,417.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）		151,076,081.84	155,624.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,075,291,644.80	6,665,246,109.01
加：营业外收入		36,784,727.76	70,837,763.04
减：营业外支出		21,249,256.79	327,012,356.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,090,827,115.77	6,409,071,515.85
减：所得税费用		1,994,975,056.19	2,224,753,636.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,095,852,059.58	4,184,317,879.51
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,095,852,059.58	4,184,317,879.51
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		692,305,112.91	3,139,603,149.39
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,403,546,946.67	1,044,714,730.12
六、其他综合收益的税后净额		-3,000,148.57	-3,193,526.21
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-1,472,363.27	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-1,472,363.27	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-1,480,289.71	-3,193,526.21
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-1,480,289.71	-3,193,526.21
（7）其他		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
		-47,495.59	-
七、综合收益总额		2,092,851,911.01	4,181,124,353.30
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		689,352,459.93	3,136,409,623.18

(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,403,499,451.08	1,044,714,730.12
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1870	1.1311
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1870	1.1311

司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

### 母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入		2,452,121,151.37	2,943,279,620.07
减：营业成本		1,342,046,930.42	1,535,528,567.95
税金及附加		202,990,206.68	80,068,098.93
销售费用		107,415,495.45	108,754,902.22
管理费用		217,027,041.87	205,155,719.69
研发费用		6,430,816.74	-
财务费用		2,346,989,356.99	2,322,729,041.28
其中：利息费用		3,296,153,298.37	3,474,131,644.80
利息收入		980,648,741.11	1,207,196,605.98
加：其他收益		3,445,691.47	4,809,488.20
投资收益（损失以“-”号填列）		1,985,357,616.97	1,786,271,187.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		895,219,945.72	364,838,695.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-6,687,098.97	-5,052,261.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		211,337,512.69	477,071,704.27
加：营业外收入		4,274,225.33	107,912.34
减：营业外支出		2,813.11	200,578.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		215,608,924.91	476,979,038.49
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		215,608,924.91	476,979,038.49
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		215,608,924.91	476,979,038.49
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		215,608,924.91	476,979,038.49
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)		-	-

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

合并现金流量表  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		63,837,083,234.88	54,109,131,983.74
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		270,022,997.70	382,711,224.24
收到其他与经营活动有关的现金		42,132,605,941.98	37,156,335,181.18
经营活动现金流入小计		106,239,712,174.56	91,648,178,389.16
购买商品、接受劳务支付的现金		37,036,564,432.08	30,570,768,487.51
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		1,168,198,852.83	1,070,471,029.21
支付的各项税费		6,530,852,087.89	7,709,405,031.10
支付其他与经营活动有关的现金		54,100,688,625.28	46,707,879,449.31

经营活动现金流出小计		98,836,303,998.08	86,058,523,997.13
经营活动产生的现金流量净额		7,403,408,176.48	5,589,654,392.03
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		385,680,711.57	377,682,088.24
取得投资收益收到的现金		189,936,260.68	120,961,397.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		215,345,455.40	208,069.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	188,780,650.83
收到其他与投资活动有关的现金		-	1,045,419,028.18
投资活动现金流入小计		790,962,427.65	1,733,051,233.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		773,076,375.60	633,956,397.94
投资支付的现金		3,800,307,847.50	3,873,890,000.00
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			2,139,492.16
支付其他与投资活动有关的现金		293,848,098.16	594,538,791.23
投资活动现金流出小计		4,867,232,321.26	5,104,524,681.33
投资活动产生的现金流量净额		-4,076,269,893.61	-3,371,473,447.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,532,248,026.50	8,170,721,840.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,532,248,026.50	5,170,721,840.00
取得借款收到的现金		23,220,624,394.34	64,056,007,291.87
发行债券收到的现金		21,843,340,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		118,976,982.22	18,466,217.28
筹资活动现金流入小计		48,715,189,403.06	72,245,195,349.15
偿还债务支付的现金		47,944,095,017.23	52,047,094,454.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,274,455,505.31	8,799,044,384.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		235,675,758.93	25,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		227,295,155.64	3,521,681,766.11
筹资活动现金流出小计		56,445,845,678.18	64,367,820,604.67
筹资活动产生的现金流量净额		-7,730,656,275.12	7,877,374,744.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-1,629,138.39	-3,646,396.72
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-4,405,147,130.64	10,091,909,292.37
加：期初现金及现金等价物余额		34,975,074,079.78	24,883,164,787.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		30,569,926,949.14	34,975,074,079.78

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

#### 母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,264,041,063.50	2,886,414,398.04

收到的税费返还		73,390,862.09	38,926,176.76
收到其他与经营活动有关的现金		112,853,996,112.55	102,740,266,956.10
经营活动现金流入小计		116,191,428,038.14	105,665,607,530.90
购买商品、接受劳务支付的现金		11,043,423,900.67	7,548,634,656.12
支付给职工及为职工支付的现金		196,840,752.82	169,981,180.03
支付的各项税费		541,251,333.27	249,851,272.33
支付其他与经营活动有关的现金		100,563,022,765.71	86,303,595,660.24
经营活动现金流出小计		112,344,538,752.47	94,272,062,768.72
经营活动产生的现金流量净额		3,846,889,285.67	11,393,544,762.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		306,490,128.74	101,732,467.82
取得投资收益收到的现金		83,242,747.86	96,359,255.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		389,732,876.60	198,091,723.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,105,916.09	1,903,381.92
投资支付的现金		6,705,823,720.50	7,612,540,340.00
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		-	217,600,000.00
投资活动现金流出小计		6,707,929,636.59	7,832,043,721.92
投资活动产生的现金流量净额		-6,318,196,759.99	-7,633,951,998.34
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	3,000,000,000.00
取得借款收到的现金		33,999,340,000.00	44,050,809,904.03
收到其他与筹资活动有关的现金		72,463,600.42	5,044,214.59
筹资活动现金流入小计		34,071,803,600.42	47,055,854,118.62
偿还债务支付的现金		30,581,972,001.50	32,676,463,001.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,140,917,967.78	5,269,597,843.06
支付其他与筹资活动有关的现金		139,002,919.50	3,186,268,018.20
筹资活动现金流出小计		35,861,892,888.78	41,132,328,863.02
筹资活动产生的现金流量净额		-1,790,089,288.36	5,923,525,255.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-4,261,396,762.68	9,683,118,019.44
加：期初现金及现金等价物余额		13,486,914,898.07	3,803,796,878.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		9,225,518,135.39	13,486,914,898.07

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

合并所有者权益变动表  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,496,440,746.68	-597,062.48	1,934,746,046.42	14,583,773,322.37	31,593,928,294.99	32,582,126,530.62	64,176,054,825.61
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,496,440,746.68	-597,062.48	1,934,746,046.42	14,583,773,322.37	31,593,928,294.99	32,582,126,530.62	64,176,054,825.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	43,946,718.60	-2,952,652.98	-	-550,683,696.76	-509,689,631.14	3,360,861,009.97	2,851,171,378.83

2021 年年度报告

(一) 综合收益总额	-	-	-	-2,952,652.98	-	692,305,112.91	689,352,459.93	1,403,499,451.08	2,092,851,911.01
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	43,946,718.60	-	-	-	43,946,718.60	2,601,658,114.75	2,645,604,833.35
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	4,717,228,026.50	4,717,228,026.50
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	43,946,718.60	-	-	-	43,946,718.60	-2,115,569,911.75	-2,071,623,193.15
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-1,242,988,809.67	-1,242,988,809.67	-644,296,555.86	-1,887,285,365.53
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者	-	-	-	-	-	-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80	-644,296,555.86	-1,676,122,652.66



(或股东)的分配									
4. 其他	-	-	-	-	-	-211,162,712.87	-211,162,712.87	-	-211,162,712.87
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2021 年年度报告

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,540,387,465.28	-3,549,715.46	1,934,746,046.42	14,033,089,625.61	31,084,238,663.85	35,942,987,540.59	67,027,226,204.44

项目	2020 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,472,830,726.93	2,596,463.73	1,934,746,046.42	12,501,336,937.69	29,491,075,416.77	28,402,523,144.17	57,893,598,560.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	221,059,332.09	221,059,332.09	174,160,809.50	395,220,141.59
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,472,830,726.93	2,596,463.73	1,934,746,046.42	12,722,396,269.78	29,712,134,748.86	28,576,683,953.67	58,288,818,702.53
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	-	-	23,610,019.75	3,193,526.21	-	1,861,377,052.59	1,881,793,546.13	4,005,442,576.95	5,887,236,123.08
(一) 综合收益总额	-	-	-	3,193,526.21	-	3,139,603,149.39	3,136,409,623.18	1,044,714,730.12	4,181,124,353.30

2021 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本	-	-	23,610,019.75	-	-	-	23,610,019.75	4,537,599,846.83	4,561,209,866.58
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	6,773,602,840.00	6,773,602,840.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	23,610,019.75	-	-	-	23,610,019.75	-2,236,002,993.17	-2,212,392,973.42
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-1,278,226,096.80	-1,278,226,096.80	-1,576,872,000.00	-2,855,098,096.80
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80	-1,576,872,000.00	-2,608,698,096.80
4. 其他	-	-	-	-	-	-246,400,000.00	-246,400,000.00	-	-246,400,000.00
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2021 年年度报告

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	7,496,440,746.68	-597,062.48	1,934,746,046.42	14,583,773,322.37	31,593,928,294.99	32,582,126,530.62	64,176,054,825.61

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度									
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		永续债								
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00		9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	6,552,425,030.67	25,316,509,404.84
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00		9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	6,552,425,030.67	25,316,509,404.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,026,017,171.89	-1,026,017,171.89
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	215,608,924.91	215,608,924.91
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,241,626,096.80	-1,241,626,096.80
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2021 年年度报告

2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-209,800,000.00	-209,800,000.00
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	5,526,407,858.78	24,290,492,232.95

项目	2020 年度								
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		永续债							
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	7,362,444,630.63	26,126,529,004.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-8,772,541.65	-8,772,541.65
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	7,353,672,088.98	26,117,756,463.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-801,247,058.31	-801,247,058.31
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	476,979,038.49	476,979,038.49
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2021 年年度报告

2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	1,278,226,096.80	-1,278,226,096.80
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	1,031,826,096.80	-1,031,826,096.80
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-246,400,000.00	-246,400,000.00
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	5,000,000,000.00	9,798,926,802.37	-	-	-	1,385,592,329.80	6,552,425,030.67	25,316,509,404.84

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：容宇 会计机构负责人：容宇

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

根据公司2010年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以114,975.00万股为基数，每10股转增3股，变更后的注册资本为人民币149,467.50万元，业经京都天华会计师事务所有限公司出具的京都天华验字（2011）第0073号报告验资报告予以验证，并于2011年5月30日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司2012年年度股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以149,467.50万股为基数，每10股转增5股，变更后的注册资本为人民币224,201.25万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同验字（2013）第110ZC0143号验资报告予以验证，并于2013年10月9日办理了企业法人营业执照变更手续。

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

公司企业法人营业执照注册号：110000005020731。

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

公司注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层。

公司法定代表人：李岩。

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发及持有物业经营。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第七十九次会议于 2022 年 4 月 14 日批准。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 不适用

本本年度合并财务报表范围包括本公司及 99 家二级子公司、37 家三级子公司、5 家四级子公司，其中本年度增加 11 家二级子公司，6 家三级子公司，减少 3 家二级子公司。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

### 2. 持续经营

√适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、23、附注五、29 和附注五、38。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

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



## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响

其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

#### （2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

#### （3）购买子公司少数股东股权

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

#### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

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

#### （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

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

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

#### （2）金融资产分类和计量

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

##### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

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

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

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

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

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

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

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、45（1）。

### （5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的收入资产；

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

#### 预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

#### 应收账款和合同资产

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

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

#### A、应收账款

应收账款组合 1：关联方组合

应收账款组合 2：信用风险组合

#### B、合同资产

合同资产组合 1：房地产销售

合同资产组合 2：项目管理

合同资产组合 3：物业服务

#### 其他应收款

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

其他应收款组合 1：应收押金、保证金及备用金

其他应收款组合 2：应收关联公司款项

其他应收款组合 3：应收少数股东款项

其他应收款组合 4：其他信用风险组合

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

#### 债权投资、其他债权投资

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

#### 信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

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

如果逾期超过 1 年，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

#### **已发生信用减值的金融资产**

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

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

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

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### **预期信用损失准备的列报**

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

#### **核销**

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### **(6) 金融资产转移**

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

#### **(7) 金融资产和金融负债的抵销**

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

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

见附注五、10

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

见附注五、10

## 15. 存货

适用 不适用

### (1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等。

### (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。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

详见附注五、38



**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见附注五、38

**17. 持有待售资产**

√适用 □不适用

**(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量**

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

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

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

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

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

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

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

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

②可收回金额。

**(2) 终止经营**

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

**(3) 列报**

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

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

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

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

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

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

### (1) 初始投资成本确定

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

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

### (2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股

权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

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

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

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

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

### (4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、17。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、30。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注五、30。

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 24. 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、30。

## 25. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 26. 生物资产

适用  不适用

## 27. 油气资产

适用  不适用

## 28. 使用权资产

适用  不适用

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

(2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、30。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注五、30。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

详见附注五、38

## 33. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

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

本公司无设定受益计划。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

**34. 租赁负债**

□适用 √不适用

**35. 预计负债**

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

**36. 股份支付**

□适用 √不适用

**37. 优先股、永续债等其他金融工具**

√适用 □不适用

**(1) 金融负债与权益工具的区分**

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

**(2) 永续债的会计处理**

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

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

**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

**(1) 一般原则**

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

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

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。



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

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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

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

## （2）具体方法

本公司房地产开发业务收入确认的具体方法如下：

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。

## （2）. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

#### 40. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、42、（3）

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、42、（3）

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

#### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### （2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注五、28。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

#### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### （3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，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。

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

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。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### 租赁变更

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### （4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

### （5）新冠肺炎疫情引发的租金减让

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

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

②减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本公司不评估是否发生租赁变更。

当本公司作为承租人时，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租

金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本公司作为出租人时，对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认。

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

##### 存货跌价准备

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

##### 递延所得税资产

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

##### 土地增值税

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

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)			
财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号——租赁(修订)》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市	本次会计政策变更是公司根据财政部会计政策变更的要求进行相应变更，公司已向董事会和监事会报备。公司董事、监事均认为公司对相关会计政策进行变更，符合《企业会计准	执行新租赁准则对2021年1月1日合并资产负债表项目的影响如下(单位：元)：			
		项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
		预付款项	378,329,575.90	-6,915,929.39	371,413,646.51
		使用权资产	--	627,271,834.07	627,271,834.07

并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。 本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注五、28和42。	则》和相关法律法规及公司实际经营情况，不存在损害公司及全体股东特别是广大中小股东权益的情形，同意公司本次变更会计政策。 公司独立董事一致认为，公司根据财政部发布的要求，对会计政策进行相应变更，符合财政部、中国证监会、上海证券交易所的相关规定，不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形，公司独立董事同意本次会计政策变更。	一年内到期的非流动负债	25,943,790,249.60	45,381,689.17	25,989,171,938.77
		租赁负债	--	574,974,215.51	574,974,215.51

#### 其他说明

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

#### 作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债。

在首次执行日，本公司按照附注七、45对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为3.85%至4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

2021年1月1日使用权资产的账面价值构成如下（单位：元）：

项目	2021.01.01
<b>使用权资产：</b>	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	627,271,834.07
原租赁准则下确认的融资租入资产	
<b>合计</b>	<b>627,271,834.07</b>

执行新租赁准则对2021年度财务报表项目的影晌如下（单位：元）：

合并资产负债表项目	2021.12.31报表数	假设按原租赁准则	增加/减少(-)
预付款项	360,766,780.30	367,558,000.16	-6,791,219.86
存货	170,520,832,005.60	170,520,836,854.84	-4,849.24
其他流动资产	6,633,651,259.31	6,633,692,959.11	-41,699.80
使用权资产	639,929,318.14	--	639,929,318.14
递延所得税资产	3,309,856,993.30	3,304,271,092.11	5,585,901.19
应付账款	11,091,676,946.74	11,103,592,825.08	-11,915,878.34
应交税费	5,005,174,546.10	5,005,254,211.97	-79,665.87
一年内到期的非流动负债	21,397,771,593.70	21,312,362,640.86	85,408,952.84
租赁负债	573,706,701.97	--	573,706,701.97
未分配利润	14,033,089,625.61	14,041,532,285.78	-8,442,660.17
归属于母公司股东权益	31,084,238,663.85	31,091,773,623.70	-7,534,959.85
少数股东权益	35,942,987,540.59	35,943,895,240.91	-907,700.32

(续)

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少(-)
营业成本	54,368,150,568.62	54,381,544,711.15	-13,394,142.53
销售费用	1,741,001,538.42	1,741,059,183.64	-57,645.22
管理费用	1,152,562,641.68	1,156,136,192.90	-3,573,551.22
财务费用	2,788,152,284.81	2,757,008,118.41	31,144,166.40
利润总额	4,090,827,115.77	4,104,945,943.20	-14,118,827.43
所得税费用	1,994,975,056.19	2,000,651,223.45	-5,676,167.26
净利润	2,095,852,059.58	2,104,294,719.75	-8,442,660.17
归属于母公司股东的净利润	692,305,112.91	699,840,072.76	-7,534,959.85
少数股东损益	1,403,546,946.67	1,404,454,646.99	-907,700.32

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	35,553,026,548.48	35,553,026,548.48	-
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	561,003,955.28	561,003,955.28	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	378,329,575.90	371,413,646.51	-6,915,929.39
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	48,104,317,960.11	48,104,317,960.11	-
其中: 应收利息	15,989,113.81	15,989,113.81	-
应收股利	498,276,724.90	498,276,724.90	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	190,759,962,506.51	190,759,962,506.51	-
合同资产	60,189,530.15	60,189,530.15	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	6,352,275,160.59	6,352,275,160.59	-
流动资产合计	281,769,105,237.02	281,762,189,307.63	-6,915,929.39
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	26,037,419,250.08	26,037,419,250.08	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	2,945,921,541.50	2,945,921,541.50	-
投资性房地产	11,419,325,645.65	11,419,325,645.65	-
固定资产	1,144,661,378.32	1,144,661,378.32	-
在建工程	685,221,399.55	685,221,399.55	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	627,271,834.07	627,271,834.07
无形资产	81,465,730.29	81,465,730.29	-
开发支出	-	-	-
商誉	18,736,622.33	18,736,622.33	-
长期待摊费用	186,840,276.96	186,840,276.96	-
递延所得税资产	3,540,690,074.42	3,540,690,074.42	-
其他非流动资产	13,529,238.61	13,529,238.61	-
非流动资产合计	46,073,811,157.71	46,701,082,991.78	627,271,834.07



资产总计	327,842,916,394.73	328,463,272,299.41	620,355,904.68
<b>流动负债：</b>			
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	378,102,908.05	378,102,908.05	-
应付账款	11,026,300,611.68	11,026,300,611.68	-
预收款项	68,906,281.05	68,906,281.05	-
合同负债	67,275,488,554.15	67,275,488,554.15	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
应付职工薪酬	55,849,196.07	55,849,196.07	-
应交税费	2,165,222,123.97	2,165,222,123.97	-
其他应付款	24,566,885,307.72	24,566,885,307.72	-
其中：应付利息	1,119,022,252.25	1,119,022,252.25	-
应付股利	8,525,769.05	8,525,769.05	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	25,943,790,249.60	25,989,171,938.77	45,381,689.17
其他流动负债	16,375,656,601.34	16,375,656,601.34	-
流动负债合计	147,866,201,833.63	147,911,583,522.80	45,381,689.17
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	72,167,170,693.80	72,167,170,693.80	-
应付债券	35,767,431,747.88	35,767,431,747.88	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	574,974,215.51	574,974,215.51
长期应付款	7,300,388,557.24	7,300,388,557.24	-
长期应付职工薪酬	443,951.41	443,951.41	-
预计负债	-	-	-
递延收益	63,191,333.33	63,191,333.33	-
递延所得税负债	502,033,451.83	502,033,451.83	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	115,800,659,735.49	116,375,633,951.00	574,974,215.51
负债合计	263,666,861,569.12	264,287,217,473.80	620,355,904.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	-
其他权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
资本公积	7,496,440,746.68	7,496,440,746.68	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-597,062.48	-597,062.48	-

专项储备	-	-	-
盈余公积	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	14,583,773,322.37	14,583,773,322.37	-
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	31,593,928,294.99	31,593,928,294.99	-
少数股东权益	32,582,126,530.62	32,582,126,530.62	-
所有者权益(或股东权益) 合计	64,176,054,825.61	64,176,054,825.61	-
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	327,842,916,394.73	328,463,272,299.41	620,355,904.68

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	13,655,977,582.68	13,655,977,582.68	-
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	120,609,474.58	120,609,474.58	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	62,504,068,435.05	62,504,068,435.05	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07	-
存货	7,237,294,214.03	7,237,294,214.03	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1,425,788,882.67	1,425,788,882.67	-
流动资产合计	84,943,738,589.01	84,943,738,589.01	-
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	7,507,790,129.89	7,507,790,129.89	-
长期股权投资	59,154,551,164.17	59,154,551,164.17	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00	-
投资性房地产	71,700,283.53	71,700,283.53	-
固定资产	6,129,536.96	6,129,536.96	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	1,984,069.77	1,984,069.77	-

开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	186,701.31	186,701.31	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	13,318,603.98	13,318,603.98	-
非流动资产合计	66,757,160,489.61	66,757,160,489.61	-
资产总计	151,700,899,078.62	151,700,899,078.62	-
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	3,076,869,820.41	3,076,869,820.41	-
预收款项	2,456,508.13	2,456,508.13	-
合同负债	997,454,481.27	997,454,481.27	-
应付职工薪酬	13,920,172.09	13,920,172.09	-
应交税费	247,426,086.45	247,426,086.45	-
其他应付款	41,750,240,143.85	41,750,240,143.85	-
其中：应付利息	1,044,819,825.34	1,044,819,825.34	-
应付股利	4,763,769.05	4,763,769.05	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	15,231,752,316.24	15,231,752,316.24	-
其他流动负债	3,696,298,750.73	3,696,298,750.73	-
流动负债合计	65,016,418,279.17	65,016,418,279.17	-
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	24,865,182,712.15	24,865,182,712.15	-
应付债券	35,767,431,747.88	35,767,431,747.88	-
其中：优先股			-
永续债			-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	735,356,934.58	735,356,934.58	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	61,367,971,394.61	61,367,971,394.61	-
负债合计	126,384,389,673.78	126,384,389,673.78	-
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	-
其他权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	-
资本公积	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80	-
未分配利润	6,552,425,030.67	6,552,425,030.67	-

所有者权益（或股东权益）合计	25,316,509,404.84	25,316,509,404.84	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,700,899,078.62	151,700,899,078.62	-

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

##### 公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

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

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

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

##### 维修基金

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

##### 资产证券化业务

本公司将基础资产对应的收款权、债权等，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

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

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

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

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

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5、6、9、10、11
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
企业所得税	应纳税所得额	16.5、25
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
土地增值税	土地增值额	按土地增值额的超率累进税率 30-60

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
和信国际	16.5%

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,049,618.70	1,115,314.82
银行存款	31,368,410,204.17	35,533,993,511.10
其他货币资金	30,878,758.41	17,917,722.56
合计	31,400,338,581.28	35,553,026,548.48
其中：存放在境外的款项总额	--	--

其他说明

本公司期末受限资金包括按揭贷款保证金、履约保证金、项目资本金等 830,411,632.14 元。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

**3、衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据****(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5、应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	49,647,039.76
1 至 2 年	348,252,405.64
2 至 3 年	65,223,877.15
3 年以上	74,521,596.80
合计	537,644,919.35

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	17,089,075.94	3.18	17,089,075.94	100.00	--	15,249,852.30	2.49	13,095,595.30	85.87	2,154,257.00
按组合计提坏账准备	520,555,843.41	96.82	71,644,520.30	13.76	448,911,323.11	596,884,217.36	97.51	38,034,519.08	6.37	558,849,698.28
其中：										
信用风险组合	384,902,637.82	71.59	71,644,520.30	18.61	313,258,117.52	469,651,521.98	76.72	38,034,519.08	8.10	431,617,002.90
关联方组合	135,653,205.59	25.23	--	--	135,653,205.59	127,232,695.38	20.79	--	--	127,232,695.38
合计	537,644,919.35	100	88,733,596.24	16.50	448,911,323.11	612,134,069.66	100	51,130,114.38	8.35	561,003,955.28

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
欧典投资	9,025,040.00	9,025,040.00	100.00	无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100.00	无法收回
北京恒昌吉利物业管理有限公司	1,892,623.50	1,892,623.50	100.00	无法收回
个人	1,184,770.00	1,184,770.00	100.00	无法收回
云南城投众和建设集团有限公司	562,429.30	562,429.30	100.00	无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100.00	无法收回
杭州锦衣玉食餐饮科技有限公司	186,598.21	186,598.21	100.00	无法收回
新兴工程公司	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回
其他小额款项	53,415.30	53,415.30	100.00	无法收回
合计	17,089,075.94	17,089,075.94	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：信用风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	29,540,665.55	--	--
1 至 2 年	232,479,476.05	23,247,947.61	10.00
2 至 3 年	65,223,377.15	19,567,013.14	30.00
3 年以上	57,659,119.07	28,829,559.55	50.00
合计	384,902,637.82	71,644,520.30	18.61

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备金额	51,130,114.38	37,744,166.65	140,684.79	--	--	88,733,596.24
合计	51,130,114.38	37,744,166.65	140,684.79	--	--	88,733,596.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福州市鼓楼区建设投资管理中心	220,475,000.00	41.01	22,047,500.00
昌信硕泰	115,545,131.38	21.49	--
顺义区民政局	31,259,663.98	5.81	9,377,899.19



北京顺义新城地产开发有限公司	25,350,100.00	4.72	12,675,050.00
福州市城乡建设发展有限公司	23,992,355.50	4.46	7,197,706.65
合计	416,622,250.86	77.49	51,298,155.84

## 其他说明

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 416,622,250.86 元，占应收账款期末余额合计数的比例 77.49%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 51,298,155.84 元。

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用  不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

## 其他说明：

适用  不适用

## 6、 应收款项融资

适用  不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	30,304,852.62	8.40	46,904,256.48	12.40
1 至 2 年	1,948,482.03	0.54	71,754,383.85	18.96
2 至 3 年	71,429,746.09	19.80	256,915,047.47	67.91
3 年以上	257,083,699.56	71.26	2,755,888.10	0.73
合计	360,766,780.30	100.00	378,329,575.90	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用  不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
密云镇政府	337,828,098.85	93.64
葫芦岛打渔山经济开发区管理委员会	5,500,000.00	1.52
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	3,475,867.18	0.96
鸿城实业	3,150,579.06	0.87
杭州市水务控股集团有限公司	1,280,176.11	0.35
合计	351,234,721.20	97.36

## 其他说明

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 351,234,721.20 元，占预付款项期末余额合计数的比例 97.36%。

其他说明

适用 不适用**8、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	15,989,113.81
应收股利	448,276,724.90	498,276,724.90
其他应收款	53,875,099,810.51	47,590,052,121.40
合计	54,323,376,535.41	48,104,317,960.11

其他说明：

适用 不适用**应收利息**

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	--	15,989,113.81
合计	--	15,989,113.81

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用**应收股利**

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资	430,098,428.79	430,098,428.79
万科置业	115,000,000.00	--
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
万城永辉	--	165,000,000.00
减：坏账准备	-99,294,366.96	-99,294,366.96
合计	448,276,724.90	498,276,724.90

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资	430,098,428.79	3年以上	尚未支付	是
合计	430,098,428.79	/	/	/

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96
2021年1月1日余额在本期	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	--	--	--	--
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2021年12月31日余额	--	--	99,294,366.96	99,294,366.96

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	20,831,747,227.78
1 至 2 年	10,971,009,778.50
2 至 3 年	5,824,829,143.18
3 年以上	16,570,793,971.94
减：坏账准备	-323,280,310.89
合计	53,875,099,810.51

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	52,439,580,119.72	45,976,339,452.07
代收代付款	246,863,550.87	308,895,470.78
押金保证金、备用金	1,462,592,285.21	1,485,331,011.94
应收业务款	38,021,358.12	36,335,861.57
其他	11,322,807.48	6,112,757.07
合计	54,198,380,121.40	47,813,014,553.43

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	128,968,840.25	--	93,993,591.78	222,962,432.03
2021年1月1日余额在本期	128,968,840.25	--	93,993,591.78	222,962,432.03
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	-652,473.99	--	652,473.99	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	15,349,301.75	--	88,407,688.00	103,756,989.75
本期转回	-3,439,110.89	--	--	-3,439,110.89
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2021年12月31日余额	140,226,557.12	--	183,053,753.77	323,280,310.89

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常熟虞茂	往来款	2,762,972,519.56	2年以内	5.10	--
厦门沧珩	往来款	2,531,250,840.42	1年以内	4.67	--
深圳联新	往来款	2,126,650,217.51	2至5年	3.92	--
龙湖中佰	往来款	1,771,670,217.52	2至5年	3.27	--
北京保利营	往来款	1,674,550,217.52	2至5年	3.09	--
合计	--	10,867,094,012.53	--	20.05	--

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	140,672,723,233.94	1,158,905,404.27	139,513,817,829.67	156,009,643,511.49	718,629,411.71	155,291,014,099.78
开发产品	31,914,012,603.45	913,786,558.14	31,000,226,045.31	36,021,224,819.94	556,303,484.28	35,464,921,335.66
其他商品 及耗材	6,788,130.62	--	6,788,130.62	4,027,071.07	--	4,027,071.07
合计	172,593,523,968.01	2,072,691,962.41	170,520,832,005.60	192,034,895,402.50	1,274,932,895.99	190,759,962,506.51

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本-东湖金茂府	235,356,973.23	--	-235,356,973.23	--	--	--
开发成本-东港 H10 地块	210,669,800.00	--	--	--	--	210,669,800.00
开发成本-廊坊悦康花园	189,940,000.00	--	--	--	--	189,940,000.00
开发成本-首开金茂熙悦	82,662,638.48	--	-82,662,638.48	--	--	--
开发成本-首开紫樾花园	--	338,457,926.70	--	--	--	338,457,926.70
开发成本-九珑岸	--	399,153,397.57	--	--	--	399,153,397.57
开发成本-国风润城	--	20,684,280.00	--	--	--	20,684,280.00
开发产品-望京住宅及商业	21,930,639.90	--	--	--	--	21,930,639.90
开发产品-国风华府	64,356.37	--	--	--	--	64,356.37
开发产品-东湖金茂府	--	--	235,356,973.23	-4,256,769.73	--	231,100,203.50
开发产品-润雅苑	--	757,333.33	--	--	--	757,333.33
开发产品-钰公馆	--	1,670,091.74	--	--	--	1,670,091.74
开发产品-水印西堤	--	9,544,017.45	--	--	--	9,544,017.45

开发产品-国风润城	3,893,449.79	8,634,013.00	--	-1,422,961.79	--	11,104,501.00
开发产品-中寰广场	--	43,274,829.96	--	--	--	43,274,829.96
开发产品-香开新城	12,515,613.98	12,523,608.95	--	-1,041,759.90	--	23,997,463.03
开发产品-香开连天花园	--	19,466,002.90	--	--	--	19,466,002.90
开发产品-国风海岸	30,359,437.02	--	--	-2,661,398.56	--	27,698,038.46
开发产品-首开紫宸江湾	8,224,947.78	--	--	--	--	8,224,947.78
开发产品-首开紫樾花园	--	19,478,902.19	--	--	--	19,478,902.19
开发产品-首融锦江花园	--	11,297,592.24	--	--	--	11,297,592.24
开发产品-棠颂	21,694,721.55	552,213.57	--	-21,694,721.55	--	552,213.57
开发产品-首开金茂府	144,236,618.49	--	--	-69,046,821.97	--	75,189,796.52
开发产品-首开龙湖天钜院	--	82,908,135.00	--	--	--	82,908,135.00
开发产品-丰茂悦园	--	1,106,548.63	--	--	--	1,106,548.63
开发产品-熙和悦花园	228,628,516.73	112,997,090.22	82,662,638.48	-194,110,703.72	--	230,177,541.71
开发产品-晟品景园	84,755,182.67	--	9,817,999.09	-329,778.90	--	94,243,402.86
合计	1,274,932,895.99	1,082,505,983.45	9,817,999.09	-294,564,916.12	--	2,072,691,962.41

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	价格上涨或实现销售
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	--

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货中当期借款费用资本化金额为 3,592,740,938.66 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

开发成本（单位：元 币种：人民币）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	2021. 12. 31	2020. 12. 31	期末跌价准备
万泉寺村 B、C 地块棚改	2016	--	151	8,034,589,135.95	7,630,425,728.23	--
分钟寺桥西北侧棚改	2013	--	113	7,961,920,298.82	6,962,204,044.23	--
熙悦晴翠	2021	2023	90.52	6,661,538,724.19	--	--
毓润嘉园	2020	2022	75.78	6,434,078,927.17	6,051,640,491.48	--
盈瑞家园	2020	2023	56.14	5,361,849,559.23	4,880,061,775.48	--
东湖金茂府	2017	2022	129.63	4,919,548,783.71	4,385,193,019.11	--
熙悦宸著	2020	2022	50.73	4,775,418,527.51	4,084,193,425.98	--
金悦郡	2020	2022	53.7	4,330,181,906.84	3,822,455,257.72	--
紫雲府	2019	2024	68.19	4,295,276,861.52	4,251,425,192.14	--
端礼著	2021	2024	68.26	4,212,618,408.34	--	--
璀璨平江如苑	2020	2023	54.91	4,027,065,082.98	3,636,869,167.50	--
湖尚逸品花园	2020	2023	50.09	3,748,039,891.20	3,434,766,956.26	--
香开万里	2019	2023	58.75	3,386,386,711.34	3,008,353,573.63	--
云洲郡	2021	2025	6.06	3,279,511,847.81	1,583,928,685.61	--
首开紫樾花园	2016	2022	37.3	3,216,492,117.64	3,111,914,101.76	338,457,926.70
尚城家园	2019	2022	41.69	3,180,463,874.67	2,634,080,375.69	--
华樾东园	2019	2022	39.63	3,052,259,239.24	2,938,850,378.55	--
都会澜岸	2020	2022	37.28	2,972,425,823.29	2,673,808,402.19	--
九珑岸	2018	2022	40	2,658,464,607.35	2,573,792,762.33	399,153,397.57
榕心映月	2019	2023	35.58	2,574,978,190.95	2,316,526,572.78	--
平湖如院	2021	2025	52.48	2,550,746,183.78	--	--
玖珑和玺琅樾府	2021	2023	32.72	2,474,872,090.56	--	--
华樾嘉园	2020	2024	25.85	2,369,277,783.56	2,198,467,629.87	--
棠前如苑	2019	2022	41.03	2,199,557,278.28	2,726,952,828.56	--
建国门 9 号	2018	2023	56	2,131,164,473.47	1,952,184,134.50	--
紫郡	2011	2023	83.22	2,047,136,111.02	3,134,041,815.26	--
熙悦观湖	2019	2022	24.46	2,011,472,235.60	1,749,945,521.49	--
首开龙湖云著	2019	2023	72.02	1,954,144,010.45	3,640,661,062.59	--
成都首开金茂府	2021	2024	55.65	1,948,027,832.01	3,571,954,646.00	--
下屯村棚改	2019	--	37	1,896,421,689.91	1,426,292,857.04	--
东港 H10 地块	2021	2025	48.9	1,881,548,068.96	1,689,454,636.83	210,669,800.00
首开香颂花园	2021	2024	22	1,545,306,519.68	209,200,000.00	--
首开天府琅樾	2021	2023	24.43	1,528,352,245.85	--	--
时代上城	2018	2025	94.77	1,483,347,801.50	1,533,082,410.88	--
首开中环云樾	2021	2024	35.62	1,473,381,121.73	--	--
江悦光年花园	2020	2023	17.65	1,392,825,400.34	1,230,814,535.34	--
首开国风海岸	2010	2028	88.04	1,372,504,055.62	1,204,199,973.00	--
首开第五大道	2021	2024	40.27	1,324,141,486.45	--	--
鹭鸣北湖名邸	2021	2023	28.67	1,198,640,845.95	--	--
熙悦九里	2020	2022	17.87	1,146,824,074.24	855,923,383.49	--
悦康花园	2020	2024	15	1,080,048,690.04	987,079,096.96	189,940,000.00



时代紫芳璞琨	2011	2022	40.63	984,212,360.98	949,908,017.64	--
熙悦丽博	2021	2024	16.54	915,209,887.50	3,979,158.63	--
白马映书台	2020	2022	11.78	891,932,044.84	810,023,724.64	--
美墅湾	2016	2022	35.13	878,555,284.04	1,140,639,637.54	--
蠡湖金茂府	2016	2022	80	841,080,663.62	4,683,137,327.57	--
宋庄保障房	--	--	16.58	804,534,866.10	804,534,866.10	--
安澜如院	2021	2024	13.48	758,290,748.35	--	--
雨花台区 2021G77 地块	2021	--	12.16	755,064,258.16	--	--
香悦嘉园	2021	2023	10.82	744,537,647.34	--	--
西丰乐棚改	2018	--	46.59	729,690,287.37	2,610,117,259.54	--
首开熙江玥庭	2021	2024	11.12	705,263,049.42	--	--
首开国风尚城	2020	2027	27	699,069,509.46	536,154,072.98	--
首开紫宸江湾	2016	2024	16.2	685,198,771.54	873,195,759.58	--
首开仙海湖	2012	--	40	555,497,622.77	548,883,931.98	--
花满庭	2020	2022	7.2	513,900,243.41	446,927,553.89	--
长安新村和南菜园新村棚改项目	2016	--	35.89	455,667,382.39	237,741,002.59	--
国樾天晟府	2019	2022	5.64	434,623,283.66	241,728,216.47	--
回龙观商业用地	2006	--	66.35	423,904,486.85	423,904,486.85	--
国风润城	2017	2022	5.7	332,736,119.28	380,971,953.00	20,684,280.00
畅顺园	2012	2022	5.84	272,611,968.72	272,365,935.67	--
首开如院	2019	2024	13.87	237,800,940.92	827,959,668.92	--
回龙观 G 区商业	--	--	34.86	211,861,236.11	2,700,710,158.59	--
其他项目				748,632,052.36	39,426,016,336.83	--
合计				140,672,723,233.94	156,009,643,511.49	1,158,905,404.27

## 开发产品（单位：元 币种：人民币）

项目名称	竣工时间	2021.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31	期末跌价准备
成都首开金茂府	2020-2021	1,752,552,414.73	1,909,342,063.34	1,030,913,271.16	2,630,981,206.91	75,189,796.52
和锦园	2021	--	4,906,428,208.31	2,494,973,191.28	2,411,455,017.03	--
熙和悦花园	2018	2,739,759,669.26	1,452,694,139.31	1,815,506,990.59	2,376,946,817.98	230,177,541.71
东湖金茂府	2019	3,314,351,420.68	--	1,034,720,050.41	2,279,631,370.27	231,100,203.50
贵阳紫郡	2014-2020	899,742,999.03	1,799,421,944.53	591,964,203.50	2,107,200,740.06	--
庆峪嘉园	2021	--	6,422,428,142.37	5,074,801,974.87	1,347,626,167.50	--
首开天青里	2021	--	1,167,395,856.03	--	1,167,395,856.03	--
缙香郡	2008-2021	1,519,432,726.87	214,354,527.46	669,494,661.26	1,064,292,593.07	--
国风海岸	2019	1,014,532,667.74	-29,875,393.23	23,926,711.92	960,730,562.59	27,698,038.46
晟品景园	2020-2021	648,200,442.58	221,842,616.11	3,132,355.13	866,910,703.56	94,243,402.86
中晟新城	2019-2021	389,935,981.18	525,124,229.91	65,794,321.27	849,265,889.82	--
国风悦府	2021	67,768,811.31	1,162,253,064.41	520,193,067.41	709,828,808.31	--
和悦华玺	2021	--	3,094,889,818.01	2,433,171,474.56	661,718,343.45	--
时代上城	2020	552,319,771.78	62,550,791.17	4,491,349.31	610,379,213.64	--
首开华润城	2018	681,578,597.93	--	95,974,965.87	585,603,632.06	--
棠颂	2019-2020	2,089,800,160.93	5,729,190.75	1,540,561,808.08	554,967,543.60	552,213.57
白云天奕	2020	2,336,073,618.30	10,677,686.70	1,795,315,780.96	551,435,524.04	--

和悦华锦	2021	--	8,000,030,354.59	7,468,671,590.38	531,358,764.21	--
首开龙湖云著	2021	--	2,717,371,000.30	2,240,824,007.85	476,546,992.45	--
熙悦广场	2017	467,077,433.67	3,819,913.45	21,939,239.09	448,958,108.03	--
景粼原著	2019	757,776,743.69	-20,142,364.38	306,056,995.86	431,577,383.45	--
蠡湖金茂府	2019-2021	957,623,888.27	3,282,505,428.41	3,820,295,727.98	419,833,588.70	--
首开国风琅樾	2019-2021	207,562,066.82	1,226,957,164.48	1,017,252,953.13	417,266,278.17	--
首开仙海龙湾	2020	534,431,180.36	10,411,689.51	145,177,580.04	399,665,289.83	--
香开连天广场	2020	539,292,537.56	--	176,457,700.46	362,834,837.10	--
回龙观住宅项目	2007-2016	383,274,319.23	--	24,238,185.14	359,036,134.09	--
熙悦坊	2021	--	343,238,199.64	--	343,238,199.64	--
首开紫宸江湾	2020-2021	220,153,526.19	621,598,749.84	503,257,491.76	338,494,784.27	8,224,947.78
首开保利欢乐大都汇	2019	349,400,576.52	--	17,983,386.26	331,417,190.26	--
方庄住宅及商业项目	2000-2016	666,646,793.06	27,000.00	339,172,002.72	327,501,790.34	--
香溪郡	2016	898,710,947.16	--	592,818,457.02	305,892,490.14	--
首开国风上观	2016	303,098,445.12	2,377,842.40	5,267,229.86	300,209,057.66	--
领翔上郡	2018	522,724,650.00	-3,035,318.66	231,707,659.43	287,981,671.91	--
中寰广场	2020	2,526,672,302.04	--	2,289,260,448.55	237,411,853.49	43,274,829.96
美墅湾	2020-2021	341,589,718.46	383,986,978.93	491,533,077.60	234,043,619.79	--
首开如院	2021	--	902,315,506.00	691,203,390.00	211,112,116.00	--
棠前如苑	2021	--	1,489,993,182.80	1,282,248,350.06	207,744,832.74	--
望京住宅及商业	1994-2009	193,017,269.75	--	845,293.28	192,171,976.47	21,930,639.90
城市之光	2016-2021	379,175,678.24	272,999,068.39	462,541,270.20	189,633,476.43	--
首开龙湖天钜院	2019-2021	261,084,488.85	49,281,241.40	139,260,561.57	171,105,168.68	82,908,135.00
杭州首开金茂府	2020-2021	160,386,474.85	4,243,519,922.89	4,237,704,202.97	166,202,194.77	--
香开连天花园	2020	306,168,314.30	--	149,144,204.76	157,024,109.54	19,466,002.90
领翔国际	2017	168,881,337.11	1,412,167.62	15,536,312.37	154,757,192.36	--
首融锦江花园	2020-2021	--	3,419,101,044.87	3,279,434,938.74	139,666,106.13	11,297,592.24
首开东城金茂府	2020-2021	4,534,913,878.18	137,323,374.38	4,535,616,669.89	136,620,582.67	--
首开铂郡	2017	177,904,168.59	--	41,794,407.29	136,109,761.30	--
畅颐园	2018	184,215,297.04	37,121.04	51,001,699.02	133,250,719.06	--
首开紫樾花园	2021	--	445,136,132.12	314,731,099.79	130,405,032.33	19,478,902.19
首信祥和苑	2014	143,693,717.83	--	25,271,379.76	118,422,338.07	--
丰茂悦园	2021	5,523,441.77	811,101,494.86	701,086,438.46	115,538,498.17	1,106,548.63
国风润城	2021	105,386,165.25	131,786,156.00	134,712,908.90	102,459,412.35	11,104,501.00
其他项目	--	1,718,790,177.71	998,351,874.91	1,554,990,989.69	1,162,151,062.93	36,033,261.92
合计		36,021,224,819.94	52,396,761,810.97	56,503,974,027.46	31,914,012,603.45	913,786,558.14

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	36,170,823.06	968,811.10	35,202,011.96	60,189,530.15	-	60,189,530.15
合计	36,170,823.06	968,811.10	35,202,011.96	60,189,530.15	-	60,189,530.15

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
北京博大新元房地产开发有限公司	968,811.10	--	--	--
合计	968,811.10	--	--	/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 11、持有待售资产

□适用 √不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

## 13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	496,888,520.30	634,083,128.75
进项税额	1,508,103,752.16	1,343,711,921.41
多交或预缴的增值税额	2,060,462,005.63	2,264,394,222.57
预交税费	2,530,594,393.14	2,070,313,896.75
预付保险费、维护费、修缮费等	1,386,425.64	1,892,794.91
委托贷款	27,900,000.00	27,900,000.00
其他	8,316,162.44	9,979,196.20
合计	6,633,651,259.31	6,352,275,160.59

## 14、债权投资

## (1). 债权投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

## (3). 减值准备计提情况

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据  
适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据  
适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
往来款	905,030,970.64	--	905,030,970.64	--	--	--	--
合计	905,030,970.64	--	905,030,970.64	--	--	--	/

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据  
适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值准 备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业										
住总首开	584,258,814.94	--	--	87,158,655.93	--	--	--	--	671,417,470.87	--
首开野村	40,853,873.70	--	--	11,410,866.07	--	9,300,790.46	--	--	42,963,949.31	--
润和信通	135,584,752.28	150,000,000.00	--	-8,991,404.05	--	--	--	--	276,593,348.23	--
首开美驰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京俊泰	22,009,715.44	--	--	-1,166,498.43	--	--	--	--	20,843,217.01	--
小计	782,707,156.36	150,000,000.00	--	88,411,619.52	--	9,300,790.46	--	--	1,011,817,985.42	--
二、联营企业										
天津海景	116,079,804.06	--	--	67,865,238.99	--	--	--	--	183,945,043.05	--
首开万科和泰	202,166,636.50	--	--	13,650,557.88	--	--	--	--	215,817,194.38	--
朗泰房地产	822,154,763.82	--	--	11,122,028.75	--	--	--	--	833,276,792.57	--
尚泰信华	783,786,622.60	--	--	10,948,545.49	--	--	--	--	794,735,168.09	--
知泰房地产	1,004,753,319.70	--	--	3,513,558.89	--	--	--	--	1,008,266,878.59	--
友泰房地产	--	16,000,000.00	--	-16,000,000.00	--	--	--	--	--	--
首开万科置业	392,802,327.86	--	--	43,993,410.07	--	115,000,000.00	--	--	321,795,737.93	--
寸草养老	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开文投	12,850,157.83	--	--	-3,142,753.91	--	--	--	--	9,707,403.92	--
首开龙湖盈泰	990,990,953.19	--	--	-10,028,610.47	--	--	--	--	980,962,342.72	--
苏州首龙	469,597,653.21	--	--	-4,623,944.78	--	--	--	--	464,973,708.43	--
苏州安茂	1,165,758,574.68	--	--	94,135,254.49	--	36,750,000.00	--	--	1,223,143,829.17	--
成都龙湖锦祥	3,017,104.56	--	--	1,461,873.71	--	--	--	--	4,478,978.27	--
广州君庭	1,196,050,325.04	--	--	-45,194,398.74	--	--	--	--	1,150,855,926.30	--
金良兴业	166,683,069.15	--	--	55,906.75	--	--	--	--	166,738,975.90	--
潭拓兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
和信金泰	1,715,668,943.83	--	--	38,375,500.45	--	--	--	--	1,754,044,444.28	--
深圳熙梁	86,712,798.52	--	--	-516,129.64	--	--	--	--	86,196,668.88	--
城志置业	432,707,232.78	--	--	31,443,243.39	--	--	--	--	464,150,476.17	--
首开丝路	866,532,878.50	--	300,000,000.00	37,148,387.26	--	37,016,510.42	--	--	566,664,755.34	--
腾泰亿远	197,177,211.83	--	--	-3,448,203.33	--	--	--	--	193,729,008.50	--
祐泰通达	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开万科物业	2,334,021.98	--	--	302,980.92	--	153,688.04	--	--	2,483,314.86	--

2021 年年度报告

滨湖恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厚泰房地产	65,253,953.45	--	--	61,017,315.68	--	--	--	--	126,271,269.13	--
首开高和	4,891,092.06	--	--	-7,612.11	--	--	--	--	4,883,479.95	--
碧和信泰	556,627,829.63	--	--	-4,833,031.87	--	--	--	--	551,794,797.76	--
北京国家速滑馆	128,033,971.99	--	--	-6,217,269.01	--	--	--	--	121,816,702.98	--
房地钧洋	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏州屿秀	79,662,892.34	--	--	-10,732,610.88	--	--	--	--	68,930,281.46	--
昌信硕泰	17,197,006.82	--	--	-6,773,398.09	--	--	--	--	10,423,608.73	--
杭州开茂	991,951,666.38	--	--	57,877,400.70	--	--	--	--	1,049,829,067.08	--
厦门兆淳	68,957,773.06	50,000.00	--	35,938,302.65	--	--	--	--	104,946,075.71	--
远和置业	57,771,521.89	--	--	-18,847,591.90	--	--	--	--	38,923,929.99	--
苏州隆泰	952,933,537.22	--	--	192,796,646.53	--	--	--	--	1,145,730,183.75	--
北京怡和	816,975,347.94	--	--	-13,792,583.37	--	--	--	--	803,182,764.57	--
龙万华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
宁波金郡	436,514,990.42	--	--	24,841,774.49	--	175,000,000.00	--	--	286,356,764.91	--
成都辰启	544,381,378.39	--	--	55,457,052.04	--	--	--	--	599,838,430.43	--
成都辰华	231,917,252.86	--	--	139,593,434.07	--	--	--	--	371,510,686.93	--
北京骏泰	--	--	--	-	--	--	--	--	--	--
开创金润	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京辉广	--	--	--	36,202,684.85	--	--	--	-12,933,065.70	23,269,619.15	--
万龙华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
金谷创信	56,461,041.04	--	--	-7,332,416.37	--	--	--	--	49,128,624.67	--
和信丰泰	--	429,000,000.00	--	-27,954,196.82	--	--	--	-6,600,000.00	394,445,803.18	--
怡城置业	720,822,646.46	--	--	-9,951,545.68	--	--	--	--	710,871,100.78	--
福州中泰	817,618,873.32	51,600,000.00	--	-16,953,625.96	--	--	--	--	852,265,247.36	--
常熟耀泰	326,069,976.10	--	--	-5,126,975.12	--	--	--	--	320,943,000.98	--
中开盈泰	375,266,803.91	--	--	-9,435,160.26	--	--	--	--	365,831,643.65	--
祥晟辉年	118,914,766.54	--	--	-2,317,023.79	--	--	--	--	116,597,742.75	--
隽兴房地产	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
城安辉泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏州沪泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
金旭开泰	--	306,000,000.00	--	-14,659,147.31	--	--	--	--	291,340,852.69	--
北京旭泰	1,541,356,804.10	--	--	-85,992,248.23	--	--	--	--	1,455,364,555.87	--
金开连泰	593,823,315.32	--	--	173,479,638.59	--	--	--	--	767,302,953.91	--
和信仁泰	--	399,350,000.00	--	-8,958,985.96	--	--	--	--	390,391,014.04	--

2021 年年度报告

杭州浙行	--	542,328,728.40	--	-9,431,464.79	--	--	--	532,897,263.61	--
北京祥鼎	--	120,000,000.00	--	-986,654.37	--	--	--	119,013,345.63	--
兴和航泰	--	291,600,000.00	--	-7,002,779.03	--	--	--	284,597,220.97	--
常州悦府	--	269,500,000.00	--	-2,880,958.90	--	--	--	266,619,041.10	--
台州环茂	--	403,994,100.00	--	-1,865,229.87	--	--	--	402,128,870.13	--
台州兆汇禾	--	60,000,000.00	--	-1,752,308.53	--	--	--	58,247,691.47	--
北京怡畅	--	439,201,247.50	--	-3,463,760.03	--	--	--	435,737,487.47	--
北京卓华	--	495,681,917.61	--	-12,544,454.09	--	--	--	483,137,463.52	--
苏州侨仁	--	181,500,000.00	--	-1,812,088.02	--	--	--	179,687,911.98	--
北京毓锦	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厦门沧珩	--	128,517.20	--	--	--	--	--	128,517.20	--
南京筑浦	--	873,296.40	--	-691,081.18	--	--	--	182,215.22	--
首开文投新华	--	--	--	--	--	--	--	--	--
和信兴泰	--	--	--	22,855,207.61	--	--	2,032,531,518.50	2,055,386,726.11	--
首城置业	924,704,714.57	--	--	9,910,577.16	--	45,968,350.00	--	888,646,941.73	--
国奥投资	283,612,004.14	--	--	-126,467,472.99	--	--	--	157,144,531.15	--
方庄物业	4,933,109.09	--	--	-289,996.01	-1,519,858.86	--	--	3,123,254.22	--
万城永辉	96,785,840.37	--	--	-4,361,856.99	--	--	--	92,423,983.38	--
上海众承	413,322,016.65	--	--	-12,317,804.45	--	--	--	401,004,212.20	--
厦门焯泰	705,563,893.15	--	--	-11,924,062.29	--	494,900,000.00	--	198,739,830.86	--
厦门焯泰	12,906,995.04	--	--	-12,906,995.04	--	--	--	--	--
厦门莹泰	782,881,488.46	--	--	-217,262,116.61	--	--	--	565,619,371.85	--
厦门跃泰	568,448,586.60	--	--	-217,140,732.32	--	--	--	351,307,854.28	--
无锡润泰	447,734,190.77	--	--	18,137,695.10	--	--	--	465,871,885.87	--
大广汽车城	214,823,301.07	--	--	-11,660,554.73	--	--	--	203,162,746.34	--
珠海市卓轩房地产有限公司	352,069,021.73	--	--	-31,679,163.53	--	--	--	320,389,858.20	--
珠海润乾	166,468,936.19	--	--	-38,758,366.37	--	--	--	127,710,569.82	--
福州中泓盛	13,649,748.92	--	--	-13,649,748.92	--	--	--	--	--
武汉明泰	102,307,707.71	--	--	-26,033,612.40	--	--	--	76,274,095.31	--
常熟虞茂	--	162,000,000.00	--	-149,003,955.13	--	--	-12,996,044.87	--	--
首开天恒	33,271,698.38	--	33,299,219.14	27,520.76	--	--	--	--	--
小计	25,254,712,093.72	4,168,807,807.11	333,299,219.14	-66,574,942.92	-1,519,858.86	904,788,548.46	--	2,000,002,407.93	30,117,339,739.38
合计	26,037,419,250.08	4,318,807,807.11	333,299,219.14	21,836,676.60	-1,519,858.86	914,089,338.92	--	2,000,002,407.93	31,129,157,724.80

## 其他说明

开创金润、北京骏泰、万龙华开、北京辉广、北京毓锦、城安辉泰、厦门沧珩、南京筑浦、首开文投新华截至期末尚未实际出资。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	3,960,691,090.67	2,945,921,541.50
合计	3,960,691,090.67	2,945,921,541.50

其他说明：

适用 不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	5,889,556,065.66	--	6,353,169,978.68	12,242,726,044.34
2. 本期增加金额	89,324,547.55	403,615,020.29	2,984,229,402.94	3,477,168,970.78
(1) 外购	76,775,791.22	403,615,020.29	258,896,878.40	739,287,689.91
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	12,548,756.33	--	2,725,332,524.54	2,737,881,280.87
(3) 企业合并增加	--	--	--	--
3. 本期减少金额	436,890,980.53	--	5,952,157,368.03	6,389,048,348.56
(1) 处置	24,348,645.68	--	--	24,348,645.68
(2) 其他转出	--	--	--	--
(2) 转为自用房地产	412,542,334.85	--	--	412,542,334.85
(3) 企业合并减少	--	--	5,952,157,368.03	5,952,157,368.03
4. 期末余额	5,541,989,632.68	403,615,020.29	3,385,242,013.59	9,330,846,666.56
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	793,272,617.88	--	--	793,272,617.88
2. 本期增加金额	135,221,435.90	7,449,270.44	--	142,670,706.34
(1) 计提或摊销	135,221,435.90	7,449,270.44	--	142,670,706.34
3. 本期减少金额	408,429.13	--	--	408,429.13



(1) 处置	408,429.13	--	--	408,429.13
4. 期末余额	928,085,624.65	7,449,270.44	--	935,534,895.09
三、减值准备				
1. 期初余额	20,309,781.72	--	9,817,999.09	30,127,780.81
2. 本期增加金额	704,736.20	--	--	704,736.20
(1) 计提	704,736.20	--	--	704,736.20
3. 本期减少金额	20,309,781.72	--	9,817,999.09	30,127,780.81
(1) 处置	20,309,781.72	--	--	20,309,781.72
(2) 其他转出	--	--	9,817,999.09	9,817,999.09
4. 期末余额	704,736.20	--	--	704,736.20
四、账面价值				
1. 期末账面价值	4,613,199,271.83	396,165,749.85	3,385,242,013.59	8,394,607,035.27
2. 期初账面价值	5,075,973,666.06	--	6,343,351,979.59	11,419,325,645.65

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**21、固定资产****项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,714,449,814.01	46,386,399.36	39,662,322.14	170,459,443.82	1,970,957,979.33
2. 本期增加金额	639,177,507.36	29,599,823.69	1,922,629.31	39,519,448.68	710,219,409.04
(1) 购置	1,057,250.34	190,994.03	1,922,629.31	15,112,435.80	18,283,309.48
(2) 在建工程转入	638,120,257.02	29,408,829.66	--	24,407,012.88	691,936,099.56
3. 本期减少金额	--	9,489,508.94	1,604,719.91	12,647,645.54	23,741,874.39
(1) 处置或报废	--	9,489,508.94	1,402,719.91	12,142,881.83	23,035,110.68
(2) 其他减少	--	--	202,000.00	504,763.71	706,763.71
4. 期末余额	2,353,627,321.37	66,496,714.11	39,980,231.54	197,331,246.96	2,657,435,513.98
二、累计折旧					
1. 期初余额	622,026,499.56	31,996,013.51	31,607,232.33	131,521,377.85	817,151,123.25

2. 本期增加金额	64,122,219.25	3,194,830.84	2,716,475.38	15,681,012.39	85,714,537.86
(1) 计提	64,122,219.25	3,194,830.84	2,716,475.38	15,493,738.22	85,527,263.69
(2) 其他	--	--	--	187,274.17	187,274.17
增加					
3. 本期减少金额	--	8,522,864.30	1,456,514.00	11,680,605.83	21,659,984.13
(1) 处置或报废	--	8,522,864.30	1,269,239.83	11,424,878.93	21,216,983.06
(2) 其他	--	--	187,274.17	255,726.90	443,001.07
减少					
4. 期末余额	686,148,718.81	26,667,980.05	32,867,193.71	135,521,784.41	881,205,676.98
三、减值准备					
1. 期初余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
4. 期末余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,658,899,990.17	39,261,868.69	7,113,037.83	61,809,462.55	1,767,084,359.24
2. 期初账面价值	1,083,844,702.06	13,823,520.48	8,055,089.81	38,938,065.97	1,144,661,378.32

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	6,715,745.07	685,221,399.55
合计	6,715,745.07	685,221,399.55

其他说明:

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店	--	--	--	553,552,479.46	--	553,552,479.46
望京体育公园装修改造工程	--	--	--	48,217,607.72	--	48,217,607.72
其他	6,715,745.07	--	6,715,745.07	83,451,312.37	--	83,451,312.37
合计	6,715,745.07	--	6,715,745.07	685,221,399.55	--	685,221,399.55

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
绵阳喜来登酒店	740,510,000.00	553,552,479.46	153,966,123.24	691,936,099.56	15,582,503.14	--	95.54	100.00	41,753,392.19	15,608,325.97	5.7	股东借款
望京体育公园装修改造工程	51,721,200.00	48,217,607.72	15,962,325.03	--	64,179,932.75	--	100.00	100.00	--	--	--	股份拨入
宝景大厦装修改造	65,060,000.00	50,667,056.67	28,257,835.36	--	78,924,892.03	--	121.31	100.00	--	--	--	自筹
北京西站南路1号装修改造	42,626,800.00	20,730,211.37	9,001,545.93	--	29,731,757.30	--	69.75	100.00	--	--	--	自筹
其他		12,054,044.33	4,083,616.28	--	9,421,915.54	6,715,745.07	--	--	--	--	--	--
合计	899,918,000.00	685,221,399.55	211,271,445.84	691,936,099.56	197,841,000.76	6,715,745.07	--	--	41,753,392.19	15,608,325.97	--	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	627,271,834.07	627,271,834.07
2. 本期增加金额	104,947,586.06	104,947,586.06
(1) 租入	104,947,586.06	104,947,586.06
3. 本期减少金额	--	--
4. 期末余额	732,219,420.13	732,219,420.13
二、累计折旧		
1. 期初余额	--	--
2. 本期增加金额	92,290,101.99	92,290,101.99
(1) 计提	92,290,101.99	92,290,101.99
3. 本期减少金额	--	--
4. 期末余额	92,290,101.99	92,290,101.99
三、减值准备		
1. 期初余额	--	--
2. 本期增加金额	--	--
3. 本期减少金额	--	--
4. 期末余额	--	--
四、账面价值		
1. 期末账面价值	639,929,318.14	639,929,318.14
2. 期初账面价值	627,271,834.07	627,271,834.07

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	91,552,956.36	19,627,303.73	111,180,260.09
2. 本期增加金额	--	5,005,279.37	5,005,279.37
(1) 购置	--	2,435,284.69	2,435,284.69
(2) 其他增加	--	2,569,994.68	2,569,994.68
3. 本期减少金额	72,767,262.00	5,122,080.00	77,889,342.00
(1) 处置	72,767,262.00	5,122,080.00	77,889,342.00
4. 期末余额	18,785,694.36	19,510,503.10	38,296,197.46
二、累计摊销			
1. 期初余额	14,257,515.20	15,457,014.60	29,714,529.80
2. 本期增加金额	981,055.14	2,373,054.07	3,354,109.21
(1) 计提	981,055.14	2,373,054.07	3,354,109.21
3. 本期减少金额	9,607,534.56	5,122,080.00	14,729,614.56
(1) 处置	9,607,534.56	5,122,080.00	14,729,614.56
4. 期末余额	5,631,035.78	12,707,988.67	18,339,024.45
三、减值准备			
1. 期初余额	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1. 期末账面价值	13,154,658.58	6,802,514.43	19,957,173.01
2. 期初账面价值	77,295,441.16	4,170,289.13	81,465,730.29

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 27、开发支出

□适用 √不适用

## 28、商誉

## (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
广州湖品	9,181,088.60	--	--	--	--	9,181,088.60
福州融城	444,064.63	--	--	--	--	444,064.63
力博国际	115,952.52	--	--	--	--	115,952.52
苏州茂泰	281,494.41	--	--	--	--	281,494.41
杭州兴茂	8,714,022.17	--	--	--	--	8,714,022.17
合计	18,736,622.33	--	--	--	--	18,736,622.33

## (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造费	143,096,951.52	247,382,608.87	60,461,643.63	--	330,017,916.76
临时设施	38,646,027.71	73,347,402.94	27,841,341.34	--	84,152,089.31
其他	5,097,297.73	13,542,755.32	2,540,627.19	--	16,099,425.86
合计	186,840,276.96	334,272,767.13	90,843,612.16	--	430,269,431.93

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

内部交易未实现利润	7,824,416.48	1,956,104.12	9,257,204.01	2,314,301.01
可抵扣亏损	381,639,465.73	95,409,866.43	799,327,063.86	199,831,765.98
三项费用	45,500,200.01	11,375,050.03	54,058,883.49	13,514,720.88
坏账准备	95,310,851.93	23,827,712.97	211,595,389.16	52,898,847.29
固定资产减值准备	270,000.00	67,500.00	270,000.00	67,500.00
预收账款预计利润	5,102,787,868.83	1,275,696,967.19	6,371,344,818.01	1,592,836,204.49
存货跌价准备	30,763,595.15	7,690,898.79	257,287,613.17	64,321,903.29
应付未付款项	5,252,818,138.21	1,313,204,534.54	5,214,855,027.86	1,303,713,756.94
完工清算成本差异	2,289,602,157.95	572,400,539.48	1,243,408,355.16	310,852,088.77
长期待摊费用摊销	3,560,247.41	890,061.85	1,355,943.07	338,985.77
递延收益	8,654,000.00	2,163,500.00	--	--
长期资产摊销 税会差异	20,697,031.53	5,174,257.90	--	--
合计	13,239,427,973.23	3,309,856,993.30	14,162,760,297.79	3,540,690,074.42

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值计量收益	1,376,516,681.46	344,129,170.36	1,069,309,356.61	267,327,339.15
视同处置联营企业收益	214,377,131.76	53,594,282.94	214,377,131.76	53,594,282.94
存货税会差异	120,823,655.95	30,205,913.99	120,428,093.96	30,107,023.49
固定资产原值税会差异	76,339,250.32	19,084,812.58	78,249,747.92	19,562,436.98
合同取得成本	63,090,840.79	15,772,710.21	468,768,375.50	117,192,093.89
固定资产折旧	12,996,709.31	3,249,177.32	4,047,776.81	1,011,944.20
递延费用（佣金、 保险、维修）	--	--	52,953,324.74	13,238,331.18
合计	1,864,144,269.59	466,036,067.40	2,008,133,807.30	502,033,451.83

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	6,919,938,331.57	6,532,144,795.31
可抵扣亏损	9,447,899,095.83	6,468,807,264.44
合计	16,367,837,427.40	13,000,952,059.75

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	--	706,003,743.22	--
2022 年	548,692,552.73	581,206,270.35	--
2023 年	704,963,090.99	688,443,959.19	--
2024 年	2,076,990,289.00	2,360,799,130.78	--
2025 年	2,414,120,226.73	2,132,354,160.90	--
2026 年	3,703,132,936.38	--	--
合计	9,447,899,095.83	6,468,807,264.44	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
曙光花园车位	146,098,285.71	133,229,888.09	12,868,397.62	146,548,492.07	133,229,888.09	13,318,603.98
其他	-	-	-	210,634.63	-	210,634.63
合计	146,098,285.71	133,229,888.09	12,868,397.62	146,759,126.70	133,229,888.09	13,529,238.61

## 32、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	20,000,000.00	10,000,000.00
合计	20,000,000.00	10,000,000.00

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 33、交易性金融负债

□适用 √不适用



## 34、衍生金融负债

□适用 √不适用

## 35、应付票据

## (1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	242,014,541.54	378,102,908.05
合计	242,014,541.54	378,102,908.05

## 36、应付账款

## (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款、工程款	10,726,879,135.03	10,640,119,612.22
销售代理及服务费	362,736,334.43	385,367,748.46
其他	2,061,477.28	813,251.00
合计	11,091,676,946.74	11,026,300,611.68

## (2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业租金等	68,200,536.71	68,906,281.05
合计	68,200,536.71	68,906,281.05

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

售房款	55,725,288,949.29	67,266,082,815.81
酒店预收款	13,946,396.84	7,745,360.98
工程装修款	55,942,981.58	--
其他	1,152,118.50	1,660,377.36
合计	55,796,330,446.21	67,275,488,554.15

合同负债中大额预售房款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2021.12.31	2020.12.31	预计竣工时间
毓润嘉园	5,638,455,034.26	840,826,199.17	2022年
熙悦宸著	4,259,981,332.38	226,049,406.07	2022年
都会澜岸	2,973,833,853.47	2,673,808,402.19	2022年
紫雲府	3,714,915,322.77	808,458,957.03	2024年
华樾东园	3,041,717,863.32	1,984,056,783.49	2022年
首开龙湖云著	2,962,148,855.05	3,026,068,188.07	2023年
成都首开金茂府	2,558,215,397.21	1,697,200,342.72	2024年
榕心映月	2,554,107,409.37	1,912,761,666.06	2023年
华樾嘉园	2,478,886,655.74	294,954,688.07	2024年
璀璨平江如苑	1,796,856,195.78	--	2023年
合计	31,979,117,919.35	13,464,184,632.87	

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 39、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	52,748,350.53	1,133,254,113.75	1,138,158,778.42	47,843,685.86
二、离职后福利-设定提存计划	2,779,338.67	99,338,977.59	98,031,105.47	4,087,210.79
三、辞退福利	321,506.87	2,347,845.09	2,003,272.16	666,079.80
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	55,849,196.07	1,234,940,936.43	1,238,193,156.05	52,596,976.45

### (2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	31,634,808.87	855,800,112.56	863,000,110.56	24,434,810.87

二、职工福利费	12,407,572.00	42,644,892.19	42,702,874.46	12,349,589.73
三、社会保险费	2,638,310.41	51,663,208.15	51,486,225.36	2,815,293.20
其中：医疗保险费	2,567,121.30	48,540,219.32	48,394,819.01	2,712,521.61
工伤保险费	31,968.29	1,732,439.97	1,700,177.05	64,231.21
生育保险费	39,220.82	1,388,966.51	1,389,646.95	38,540.38
其他	--	1,582.35	1,582.35	--
四、住房公积金	397,761.22	60,813,620.09	61,051,026.43	160,354.88
五、工会经费和职工教育经费	3,436,931.47	12,864,506.61	11,795,563.91	4,505,874.17
六、短期带薪缺勤	--	--	--	--
七、短期利润分享计划	--	--	--	--
六、其他短期薪酬	2,232,966.56	109,467,774.15	108,122,977.70	3,577,763.01
合计	52,748,350.53	1,133,254,113.75	1,138,158,778.42	47,843,685.86

### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,274,498.31	73,515,948.92	72,263,499.65	3,526,947.58
2、失业保险费	204,655.97	2,676,990.00	2,621,567.15	260,078.82
3、企业年金缴费	300,184.39	23,146,038.67	23,146,038.67	300,184.39
合计	2,779,338.67	99,338,977.59	98,031,105.47	4,087,210.79

其他说明：

□适用 √不适用

### 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	738,259,945.28	432,106,699.95
企业所得税	1,416,111,704.55	1,037,596,398.13
个人所得税	15,890,926.51	15,487,321.58
城市维护建设税	12,977,074.30	26,343,397.43
教育费附加	10,646,675.02	19,679,330.62
房产税	5,141,367.80	3,738,229.68
土地增值税	2,792,236,162.53	619,115,890.72
土地使用税	4,035,677.06	4,950,416.40
其他	9,875,013.05	6,204,439.46
合计	5,005,174,546.10	2,165,222,123.97

### 41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息	--	1,119,022,252.25
应付股利	7,871,769.05	8,525,769.05
其他应付款	23,871,937,703.24	23,439,337,286.42
合计	23,879,809,472.29	24,566,885,307.72

其他说明：

适用 不适用

## 应付利息

### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	--	63,392,426.91
企业债券利息	--	984,288,909.11
短期借款应付利息	--	71,340,916.23
合计	--	1,119,022,252.25

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 应付股利

### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-首开集团	4,763,769.05	4,763,769.05
应付股利-北京北辰实业集团公司	2,268,000.00	2,268,000.00
应付股利-北京城建集团有限责任公司	--	654,000.00
应付股利-北京住总集团有限责任公司	654,000.00	654,000.00
应付股利-清华同方股份有限公司	186,000.00	186,000.00
合计	7,871,769.05	8,525,769.05

## 其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	22,054,562,033.67	21,527,320,576.57
购房定金	747,771,886.74	672,817,712.89
押金保证金	388,840,597.60	329,996,071.16
代收代付款	519,998,966.67	766,287,237.90
其他	160,764,218.56	142,915,687.90
合计	23,871,937,703.24	23,439,337,286.42

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京建工地产有限责任公司	2,071,977,159.15	--
金茂投资管理（天津）有限公司	1,540,893,481.21	--
宁德融熙置业有限公司	1,306,817,444.42	--
北京怡和	1,239,176,950.00	--
苏州隆泰	1,202,701,202.30	--
合计	7,361,566,237.08	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 42、持有待售负债

□适用 √不适用

## 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	15,447,330,883.85	14,136,637,933.36
1 年内到期的应付债券	5,865,031,757.01	11,807,152,316.24
1 年内到期的长期应付款	--	--
1 年内到期的租赁负债	85,408,952.84	45,381,689.17
合计	21,397,771,593.70	25,989,171,938.77

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	2021.12.31	2020.12.31
质押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
抵押借款	511,821,656.24	2,116,133,333.36
保证借款	14,113,666,727.61	12,000,504,600.00
信用借款	801,842,500.00	--
合计	15,447,330,883.85	14,136,637,933.36

说明：公司用于抵押、质押的财产见附注七、81。

## (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	750,000,000.00	2020/6/18	2 年	750,000,000.00
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	2,000,000,000.00	2020/6/24	2 年	2,000,000,000.00
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	500,000,000.00	2020/8/21	2 年	500,000,000.00
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	1,600,000,000.00	2020/12/9	2 年	1,600,000,000.00
小计	4,850,000,000.00			4,850,000,000.00

## 一年内到期的应付债券（续）

债券名称	2020. 12. 31	本期发行	按面值计提利息	计提未付利息	溢折价摊销	本期偿还	2021. 12. 31
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	747,130,548.56	--	37,424,999.99	20,144,057.37	1,953,226.39	--	769,227,832.32
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	1,991,080,259.62	--	102,400,000.00	53,438,251.37	6,005,292.81	--	2,050,523,803.80
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	498,762,483.70	--	25,750,000.00	2,866,829.48	741,957.95	--	502,371,271.13
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	1,592,245,657.64	--	76,800,000.00	3,563,829.51	3,911,274.31	--	1,599,720,761.46
合计	4,829,218,949.52	--	242,374,999.99	80,012,967.73	12,611,751.46	--	4,921,843,668.71

说明：一年内到期的应付债券中包括已计提未支付的利息 1,023,201,056.03 元，其中一年内到期的应付债券已计提未支付的利息 80,012,967.73 元，非一年内到期的应付债券已计提未支付的利息 943,188,088.30 元。

## 44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提工程成本	952,463,853.25	1,285,269,926.53
预提项目土地增值税	4,654,121,252.67	6,263,473,057.84
短期融资券	--	2,999,865,277.78
预提展销费、推广费、维护费	101,911,447.87	7,568,602.71
待转销项税	4,586,813,825.06	5,534,283,691.61
预计补偿款	186,088,552.13	269,500,000.00
预计损失	8,612,000.00	12,996,044.87
其他	3,911,447.87	2,700,000.00
合计	10,493,922,378.85	16,375,656,601.34

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2020 年度第五期超短期融资券 10 亿 (20 首开 SCP005)	100.00	2020-7-24	180 天	1,000,000,000.00	999,973,611.11	--	--	26,388.89	1,000,000,000.00	--
2020 年度第六期超短期融资券 20 亿 (20 首开 SCP006)	100.00	2020-11-17	84 天	2,000,000,000.00	1,999,891,666.67	--	--	108,333.33	2,000,000,000.00	--
2021 年度第一期超短期融资券 (21 首开 SCP001)	100.00	2021-1-15	270 天	1,000,000,000.00	--	999,260,273.98	22,783,561.64	739,726.02	1,000,000,000.00	--
2021 年度第二期超短期融资券 (21 首开 SCP002)	100.00	2021-2-2	180 天	2,000,000,000.00	--	1,999,520,547.95	30,684,931.51	479,452.05	2,000,000,000.00	--
2021 年度第三期超短期融资券 (21 首开 SCP003)	100.00	2021-7-23	28 天	1,630,000,000.00	--	1,629,899,967.12	3,126,027.40	100,032.88	1,630,000,000.00	--
合计	/	/	/	7,630,000,000.00	2,999,865,277.78	4,628,680,789.05	56,594,520.55	1,453,933.17	7,630,000,000.00	--

其他说明：

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	4,566,000,000.00	1,914,000,000.00
抵押借款	9,710,934,416.83	17,020,990,524.01
保证借款	42,078,532,438.26	53,436,069,103.15
信用借款	19,009,870,000.00	13,932,749,000.00
减：一年内到期的长期借款	-15,447,330,883.85	-14,136,637,933.36
合计	59,918,005,971.24	72,167,170,693.80

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款的利率区间为 3.70%-7.70%

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	603,511,378.45	--
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	--	2,996,304,880.73
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	2,999,217,216.90	2,994,823,294.91
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	998,813,598.68	997,292,150.00
2019 年度第一期中期票据（首开 MTN001）	2,498,725,747.06	2,493,665,477.86
非公开发行 2019 公司债券（第一期）（19 首股 01）	1,998,778,153.48	1,995,486,915.99
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	1,678,580,963.46	1,676,292,396.75
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	2,973,651,444.99	2,987,133,746.83
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	1,815,652,759.79	1,834,855,626.67
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	2,696,032,329.92	2,692,282,911.78
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	1,198,199,226.08	1,196,532,382.68
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	1,900,571,343.47	1,898,022,259.53
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	997,994,445.46	996,522,084.93
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	997,852,456.72	996,384,773.98
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	998,283,227.37	997,298,318.90
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	4,191,615,602.62	4,185,315,576.82
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	--	747,130,548.56
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	--	1,991,080,259.62
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	--	498,762,483.70
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	--	1,592,245,657.64
2021 年度第一期定向债务融资工具（21 首开 PPN001）	1,297,269,285.53	--
2021 年度第二期债务融资工具（21 首开 PPN002）	997,714,901.64	--
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	3,192,079,109.26	--
2021 年第一期中期票据（21 首开 MTN001）	2,252,385,969.60	--
2021 年第二期中期票据（21 首开 MTN002）	538,096,204.10	--
2021 年第三期中期票据（21 首开 MTN003）	1,676,504,610.44	--
2021 年第四期中期票据（21 首开 MTN004）	1,147,485,142.45	--
2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	2,693,741,761.58	--
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）	3,408,047,952.66	--
合计	45,750,804,831.71	35,767,431,747.88



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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	计提未付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016 年公司债券（第一期）	100.00	2016-1-11	5 年	2,000,000,000.00	1,999,919,247.21	--	2,925,479.45	--	80,752.79	2,000,000,000.00	--
2016 年公司债券（第二期）	100.00	2016-9-5	3+2 年	3,000,000,000.00	320,000,000.00	--	7,679,649.31	--	--	320,000,000.00	--
2016 年公司债券（第三期）	100.00	2016-10-27	5 年	1,000,000,000.00	100,000,000.00	--	2,924,465.75	--	--	100,000,000.00	--
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	100.00	2018-3-22	3+2 年	2,500,000,000.00	2,498,583,440.45	-2,420,000.00	44,089,726.02	14,171,917.80	2,347,938.00	1,895,000,000.00	617,683,296.25
非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	100.00	2018-8-29	3 年	3,000,000,000.00	2,996,304,880.73	--	112,438,356.17	--	3,695,119.27	3,000,000,000.00	--
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	100.00	2018-8-31	3 年	3,000,000,000.00	2,994,085,586.89	--	131,674,520.53	--	5,914,413.11	3,000,000,000.00	--

2021 年年度报告

2019 年度 第二期债 权融资计 划（19 京 首开 ZR002）	100.00	2019- 5-31	2 年	1,200,000,000.00	1,198,632,133.15	--	28,109,589.04	--	1,367,866.85	1,200,000,000.00	--
2019 年度 第三期债 权融资计 划（19 京 首开 ZR003）	100.00	2019- 7-5	2 年	1,100,000,000.00	1,097,821,635.65	--	31,221,917.81	--	2,178,364.35	1,100,000,000.00	--
2019 年度 第四期债 权融资计 划（19 京 首开 ZR004）	100.00	2019- 10-11	2 年	800,000,000.00	798,110,272.89	--	34,859,397.26	--	1,889,727.11	800,000,000.00	--
2019 年度 第一期定 向债务融 资工具 （19 首开 PPN001）	100.00	2019- 3-8	3+2 年	3,000,000,000.00	2,994,823,294.91	--	132,000,000.01	108,493,152.70	4,393,921.99	--	3,107,710,369.60
2019 年度 第二期定 向债务融 资工具 （19 首开 PPN002）	100.00	2019- 10-15	3+2 年	1,000,000,000.00	997,292,150.00	--	40,000,000.00	8,547,945.21	1,521,448.68	--	1,007,361,543.89
2019 年度 第一期中 期票据 （首开 MTN001）	100.00	2019- 4-3	3+2 年	2,500,000,000.00	2,493,665,477.86	--	99,500,000.00	74,420,547.94	5,060,269.20	--	2,573,146,295.00
非公开发 行 2019 公 司债券 （第一 期）（19 首股 01）	100.00	2019- 5-22	3+2 年	2,000,000,000.00	1,995,486,915.99	--	87,800,000.00	53,882,739.73	3,291,237.49	--	2,052,660,893.21

2021 年年度报告

非公开发行 2019 公司债券 (第二期) (19 首股 02)	100.00	2019-8-28	3+2 年	1,680,000,000.00	1,676,292,396.75	--	69,552,000.00	24,009,731.51	2,288,566.71	--	1,702,590,694.97
海通华泰-华懋北京资产支持专项计划	100.00	2020-8-31	2020/8/31-2021/10/22	800,000,000.00	800,000,000.00	--	26,975,640.00	--	--	800,000,000.00	--
2020 年度第一期资产支持票据 (20 首开 ABN001)	100.00	2020-1-21	3+3+3+3+3+2 年	3,000,000,000.00	2,987,133,746.83	--	131,894,999.99	43,523,078.99	3,017,698.16	16,500,000.00	3,017,174,523.98
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	100.00	2020-10-16	3+3+3 年	1,840,000,000.00	1,834,855,626.67	--	79,120,000.00	12,570,609.43	1,797,133.12	21,000,000.00	1,828,223,369.22
非公开发行 2020 年公司债券 (第一期)	100.00	2020-2-26	3+2 年	2,700,000,000.00	2,692,282,911.78	--	100,980,000.00	85,529,508.20	3,749,418.14	--	2,781,561,838.12
非公开发行 2020 年公司债券 (第二期)	100.00	2020-3-6	3+2 年	1,200,000,000.00	1,196,532,382.68	--	44,279,999.99	36,416,065.56	1,666,843.40	--	1,234,615,291.64
非公开发行 2020 年公司债券 (第三期)	100.00	2020-9-29	3+2 年	1,905,000,000.00	1,898,022,259.53	--	81,343,500.00	20,669,250.00	2,549,083.94	--	1,921,240,593.47
2020 年度第一期定向债务融资工具 (20 首开 PPN001)	100.00	2020-4-16	3+2 年	1,000,000,000.00	996,522,084.93	--	35,100,000.00	24,934,426.23	1,472,360.53	--	1,022,928,871.69

2021 年年度报告

2020 年度 第二期定 向债务融 资工具 (20 首开 PPN002)	100.00	2020- 5-21	3+2 年	1,000,000,000.00	996,384,773.98	--	35,000,000.01	21,516,393.45	1,467,682.74	--	1,019,368,850.17
2020 年度 第三期定 向债务融 资工具 (20 首开 PPN003)	100.00	2020- 9-11	3+2 年	1,000,000,000.00	997,298,318.90	--	41,499,999.99	12,699,453.54	984,908.47	--	1,010,982,680.91
2020 年度 第二期中 期票据 (20 首开 MTN002)	100.00	2020- 4-27	3+2 年	4,200,000,000.00	4,185,315,576.82	--	113,400,000.01	77,149,180.34	6,300,025.80	--	4,268,764,782.96
2020 年度 第一期债 权融资计 划(20 京 首开 ZR001)	100.00	2020- 6-18	2 年	750,000,000.00	747,130,548.56	--	37,424,999.99	20,144,057.37	1,953,226.39	--	769,227,832.32
2020 年度 第二期债 权融资计 划(20 京 首开 ZR002)	100.00	2020- 6-24	2 年	2,000,000,000.00	1,991,080,259.62	--	102,400,000.00	53,438,251.37	6,005,292.81	--	2,050,523,803.80
2020 年度 第三期债 权融资计 划(20 京 首开 ZR003)	100.00	2020- 8-21	2 年	500,000,000.00	498,762,483.70	--	25,750,000.00	2,866,829.48	741,957.95	--	502,371,271.13
招商创融- 首开股份 2020 年购 房尾款资 产支持专 项计划	100.00	2020- 12-9	2 年	1,600,000,000.00	1,592,245,657.64	--	76,800,000.00	3,563,829.51	3,911,274.31	--	1,599,720,761.46

2021 年年度报告

2021 年度 第一期定 向债务融 资工具 (21 首开 PPN001)	100.00	2021- 1-28	3+2 年	1,300,000,000.00	--	1,296,100,000.00	50,320,328.76	50,320,328.76	1,169,285.53	--	1,347,589,614.29
2021 年度 第二期债 务融资工 具 (21 首 开 PPN002)	100.00	2021- 4-9	3+2 年	1,000,000,000.00	--	997,000,000.00	29,113,972.60	29,113,972.60	714,901.64	--	1,026,828,874.24
2021 年度 第三期定 向债务融 资工具 (21 首开 PPN003)	100.00	2021- 6-18	3+2 年	3,200,000,000.00	--	3,190,400,000.00	71,675,616.43	71,675,616.43	1,679,109.26	--	3,263,754,725.69
2021 年第 一期中期 票据 (21 首开 MTN001)	100.00	2021- 3-15	3+2 年	2,260,000,000.00	--	2,249,830,000.00	71,958,400.00	71,958,400.00	2,555,969.60	--	2,324,344,369.60
2021 年第 二期中期 票据 (21 首开 MTN002)	100.00	2021- 4-26	3+2 年	540,000,000.00	--	537,570,000.00	13,980,821.93	13,980,821.93	526,204.10	--	552,077,026.03
2021 年第 三期中期 票据 (21 首开 MTN003)	100.00	2021- 8-11	3+2 年	1,680,000,000.00	--	1,675,968,000.00	22,641,797.26	22,641,797.26	536,610.44	--	1,699,146,407.70
2021 年第 四期中 期票据 (21 首开 MTN004)	100.00	2021- 9-27	3+2 年	1,150,000,000.00	--	1,147,240,000.00	11,009,753.43	11,009,753.43	245,142.45	--	1,158,494,895.88

2021 年年度报告

2021 年第五期中期票据 (21 首开 MTN005)	100.00	2021-11-25	3+2 年	2,700,000,000.00	--	2,693,520,000.00	9,990,000.00	9,990,000.00	221,761.58	--	2,703,731,761.58
2021 年公司债券第一期 (21 首股 01)	100.00	2021-8-18	3+2 年	3,420,000,000.00	--	3,406,320,000.00	43,963,397.26	43,963,397.26	1,727,952.66	--	3,452,011,349.92
减: 一年内到期的应付债券	--	--	--	--	11,807,152,316.24	--	--	--	--	--	5,865,031,757.01
合计	/	/	/	68,525,000,000.00	35,767,431,747.88	17,191,528,000.00	2,081,398,329.00	1,023,201,056.03	79,023,468.57	14,252,500,000.00	45,750,804,831.71

(1) 本公司于 2021 年兑付 2018 年度第一期中期票据 18.95 亿元, 兑付后 2018 年度第一期中期票据剩余金额 6.05 亿元, 期限为 2 年, 采用固定利率方式付息。

(2) 本公司于 2021 年向中国银行间市场交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具 13 亿元, 2021 年度第二期债务融资工具 10 亿元, 2021 年度第三期定向债务融资工具 32 亿元, 期限均为 3+2 年, 均采用固定利率方式付息。

(3) 本公司于 2021 年向中国银行间市场交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2021 年第一期中期票据 22.6 亿元, 期限为 3+2 年, 本期中期票据的利率为固定利率。

(4) 本公司于 2021 年向中国银行间市场交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2021 年第二期中期票据 5.4 亿元, 期限为 3+2 年, 本期中期票据的利率为固定利率。

(5) 本公司于 2021 年向中国银行间市场交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2021 年第三期中期票据 16.8 亿元, 期限为 3+2 年, 本期中期票据的利率为固定利率。

(6) 本公司于 2021 年向中国银行间市场交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2021 年第四期中期票据 11.5 亿元, 期限为 3+2 年, 本期中期票据的利率为固定利率。

(7) 本公司于 2021 年向中国银行间市场交易商协会申请发行北京首都开发股份有限公司 2021 年第五期中期票据 27 亿元, 期限为 3+2 年, 本期中期票据的利率为固定利率。

(8) 本公司于 2021 年面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券 (第一期) 34.2 亿元, 期限为 3+2 年, 采用固定利率方式付息。

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**47、 租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	806,764,816.25	787,115,993.40
减：未确认的融资费用	-147,649,161.44	-166,760,088.72
减：一年内到期的租赁负债	-85,408,952.84	-45,381,689.17
合计	573,706,701.97	574,974,215.51

其他说明：

2021 年计提的租赁负债利息费用金额为 3,114.42 万元，计入财务费用-利息支出。

**48、 长期应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,463,042,075.16	7,300,388,557.24
合计	12,463,042,075.16	7,300,388,557.24

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
往来款	7,300,388,557.24	12,463,042,075.16

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

√适用 □不适用

**(1). 长期应付职工薪酬表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	--	--
二、辞退福利	830,582.24	765,458.28
三、其他长期福利	--	--
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	-666,079.80	-321,506.87
合计	164,502.44	443,951.41

**(2). 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
超低能耗奖励资金	22,500,000.00	--	--	22,500,000.00	--
废水处理奖励	108,000.00	--	108,000.00	--	--
旅游厕所补助款	--	160,000.00	--	160,000.00	--



租赁型住房项目补贴	40,583,333.33	8,654,000.00	397,767.29	48,839,566.04	--
合计	63,191,333.33	8,814,000.00	505,767.29	71,499,566.04	--

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 54、其他权益工具

### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额(元)	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续债	2019.12.18	权益工具	4.67%	--	--	2,000,000,000.00	无	--	--
永续债	2020.2.28	权益工具	3.88%	--	--	3,000,000,000.00	无	--	--
合计						5,000,000,000.00			

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

### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	--	5,000,000,000.00	--	--	--	--	--	5,000,000,000.00

合计	--	5,000,000,000.00	--	--	--	--	5,000,000,000.00
----	----	------------------	----	----	----	----	------------------

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,462,354,170.48	43,966,718.60	20,000.00	7,506,300,889.08
其他资本公积	34,086,576.20	--	--	34,086,576.20
合计	7,496,440,746.68	43,966,718.60	20,000.00	7,540,387,465.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 本期股本溢价增加 42,627,048.96 元，系本公司之子公司盈信投资、苏州平泰、金开旭泰的其他股东对其增资导致本公司持股比例变动形成。

(2) 本期股本溢价增加 1,339,669.64 元，系本公司转让孙公司福州首开纵成置业有限公司股权但未丧失控制权形成。

(3) 本期股本溢价减少 20,000.00 元，系本公司收购孙公司福州首开峻宸少数股东股权形成。

## 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额			期末余额
		本期所得税前发生额	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	--	-1,519,858.86	-1,472,363.27	-47,495.59	-1,472,363.27
权益法下不能转损益的其他综合收益	--	-1,519,858.86	-1,472,363.27	-47,495.59	-1,472,363.27
二、将重分类进损益的其他综合收益	-597,062.48	-1,480,289.71	-1,480,289.71	--	-2,077,352.19
外币财务报表折算差额	-597,062.48	-1,480,289.71	-1,480,289.71	--	-2,077,352.19
其他综合收益合计	-597,062.48	-3,000,148.57	-2,952,652.98	-47,495.59	-3,549,715.46

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益的税后净额本期发生额为-3,000,148.57元。其中,归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-2,952,652.98元;归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为-47,495.50元

## 58、专项储备

适用 不适用

## 59、盈余公积

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42
合计	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42

## 60、未分配利润

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	14,583,773,322.37	12,501,336,937.69
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	--	221,059,332.09
调整后期初未分配利润	14,583,773,322.37	12,722,396,269.78
加:本期归属于母公司所有者的净利润	692,305,112.91	3,139,603,149.39
减:提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
提取一般风险准备	--	--
应付普通股股利	1,031,826,096.80	1,031,826,096.80
转作股本的普通股股利	--	--
应付其他权益持有者的股利	209,800,000.00	246,400,000.00
其他	1,362,712.87	--
期末未分配利润	14,033,089,625.61	14,583,773,322.37

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16
其他业务	245,250,517.01	99,756,739.15	236,334,643.53	47,976,161.46
合计	67,802,259,765.09	54,368,150,568.62	44,226,427,381.80	31,860,087,935.62

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

单位：元 币种：人民币

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	66,851,280,893.56	53,825,580,442.75	43,411,721,629.18	31,431,341,565.04
酒店物业经营等	705,728,354.52	442,813,386.72	578,371,109.09	380,770,209.12
合计	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16

主营业务收入、主营业务成本按地区划分

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	27,600,853,236.26	21,511,349,968.11	16,338,119,859.98	9,329,149,944.60
京外地区	39,956,156,011.82	32,757,043,861.36	27,651,972,878.29	22,482,961,829.56
小计	67,557,009,248.08	54,268,393,829.47	43,990,092,738.27	31,812,111,774.16

营业收入分解信息

	本期发生额
<b>主营业务收入</b>	
其中：在某一时刻确认	66,611,112,967.58
在某一时段确认	430,666,827.05
租赁收入	515,229,453.45
<b>其他业务收入</b>	
租赁收入	21,828,269.11
其他	223,422,247.90
合计	67,802,259,765.09

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	395,432.93	1,472,612.53
城市维护建设税	109,047,212.02	107,725,579.46

教育费附加	86,336,849.32	81,588,195.88
土地增值税	2,623,121,813.95	1,926,548,409.74
其他税费	194,201,525.82	183,400,507.17
合计	3,013,102,834.04	2,300,735,304.78

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

### 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理及策划费	1,047,209,993.73	684,759,647.76
广告宣传费	249,411,462.48	245,507,324.37
售楼处费用	189,388,017.93	236,351,805.73
人员费用	141,780,574.51	124,752,725.43
办公费用	69,970,796.40	63,491,538.79
其他	33,165,562.62	22,211,589.45
酒店经营费用	10,075,130.75	10,270,115.18
合计	1,741,001,538.42	1,387,344,746.71

### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员管理	699,288,465.22	672,423,119.41
服务费	218,318,247.55	70,607,687.59
办公费用	73,345,952.89	110,287,985.17
折旧及摊销	70,907,939.40	55,367,473.94
办公用房费用	51,008,220.76	57,559,901.81
其他	39,693,815.86	60,763,485.75
合计	1,152,562,641.68	1,027,009,653.67

### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
产品标准化研究等	6,430,816.74	--
合计	6,430,816.74	--

### 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,554,600,281.55	8,349,123,770.00

减：利息资本化	-3,634,098,216.02	-4,526,484,463.96
减：利息收入	-1,169,063,896.59	-1,347,222,006.02
汇兑损益	148,848.68	452,870.51
手续费及其他	15,735,120.22	24,904,916.03
担保及财务顾问费	20,704,049.89	44,509,981.43
未确认融资费用摊销	126,097.08	72,613.10
合计	2,788,152,284.81	2,545,357,681.09

其他说明：

利息资本化金额已计入存货、在建工程及在建投资性房地产。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.21%（上期：5.68%）

## 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
纳税、节能等奖励款	11,614,150.00	22,087,668.65
产业扶持资金	6,649,998.11	7,100,000.00
残疾人岗位补贴	829,248.91	3,108,968.51
进项税加计扣除	804,471.10	604,910.47
个税返还款	1,006,544.56	2,036,367.32
疫情期间补贴	569,161.45	5,061,326.04
合计	21,473,574.13	39,999,240.99

## 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,315,825.09	675,234,489.85
处置长期股权投资产生的投资收益	830,842.65	43,154,653.19
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	60,746,921.76	24,602,141.73
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	—	682,363,867.07
合计	73,893,589.50	1,425,355,151.84

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他非流动金融资产	318,090,210.02	511,191,770.39
合计	318,090,210.02	511,191,770.39

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-100,317,878.86	-36,253,199.87
应收账款坏账损失	-37,603,481.86	-4,439,121.82
合计	-137,921,360.72	-40,692,321.69

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,082,505,983.45	-366,837,418.29
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-704,736.20	-9,817,999.09
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合同资产减值损失	-968,811.10	--
合计	-1,084,179,530.75	-376,655,417.38

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产处置利得（损失以“-”填列）	150,732,472.56	--
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	343,609.28	155,624.93
合计	151,076,081.84	155,624.93

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	--	100,000.00	--
违约金收入	30,591,108.77	66,367,157.30	30,591,108.77
取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得	4,012,459.61	--	4,012,459.61
无法支付的款项	902,193.82	36,524.63	902,193.82
其他	1,278,965.56	4,334,081.11	1,278,965.56
合计	36,784,727.76	70,837,763.04	36,784,727.76

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
老旧汽车政府补贴	--	100,000.00	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	500,000.00	6,021,333.30	500,000.00
违约赔偿款	14,309,511.75	310,100,843.64	14,309,511.75
其他	5,089,970.88	6,203,462.88	5,089,970.88
滞纳金、罚款	1,349,774.16	4,686,716.38	1,349,774.16
合计	21,249,256.79	327,012,356.20	21,249,256.79

**76、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,860,199,615.13	957,502,509.67
递延所得税费用	134,775,441.06	1,267,251,126.67
合计	1,994,975,056.19	2,224,753,636.34

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	本期发生额
利润总额	4,090,827,115.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,022,706,778.94
子公司适用不同税率的影响	-342,623.57
调整以前期间所得税的影响	-61,103,427.80
非应税收入的影响	-2,940,681.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,335,365.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-199,457,531.15
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,181,974,262.93
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-554,497.08
其他	32,357,409.46
所得税费用	1,994,975,056.19

其他说明：

适用 不适用

#### 77、其他综合收益

适用 不适用

#### 78、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	40,424,927,235.02	35,741,885,559.95
利息收入	406,289,180.42	328,423,620.09
保证金、押金	535,922,486.64	419,050,432.69
收回受限货币资金	206,577,714.43	262,253,211.88
留抵退税款	437,462,229.21	288,737,343.27
其他	121,427,096.26	115,985,013.30
合计	42,132,605,941.98	37,156,335,181.18

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	51,241,839,540.06	43,790,347,294.30
期间费用、支出	1,829,634,161.39	1,587,833,570.81
保证金、押金支出	464,363,441.69	796,144,280.73
支付受限货币资金	449,036,877.87	477,573,475.79
其他	115,814,604.27	55,980,827.68
合计	54,100,688,625.28	46,707,879,449.31

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司现金净额	--	1,045,419,028.18
合计	--	1,045,419,028.18

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司现金净额	293,848,098.16	586,926,975.74
其他	--	7,611,815.49
合计	293,848,098.16	594,538,791.23

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
信托退保障基金	118,976,982.22	15,046,214.59
为取得借款而质押的定期存单到期	--	3,420,002.69
合计	118,976,982.22	18,466,217.28

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	10,403,283.89	6,263,407.91
贷款担保费	2,500,000.00	15,750,000.00
支付的筹资手续费	34,660,600.29	54,603,009.20
支付永续债	--	3,000,000,000.00
购买少数股东股权	1,020,000.00	292,650,340.00
信托业保障基金	78,800,000.00	91,050,000.00
支付租赁负债及租赁保证金	79,204,843.40	--
融资费用	18,878,994.02	61,365,009.00
其他	1,827,434.04	--
合计	227,295,155.64	3,521,681,766.11

## 79. 现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	2,095,852,059.58	4,184,317,879.51
加: 资产减值准备	1,084,179,530.75	376,655,417.38
信用减值损失	137,921,360.72	40,692,321.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	229,085,024.55	224,048,195.48
使用权资产摊销	92,290,101.99	
无形资产摊销	3,354,109.21	3,814,198.50
长期待摊费用摊销	90,843,612.16	45,442,982.75
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)	-148,355,508.08	778,691.25
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,327,983.62	481,167.65
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-318,090,210.02	-511,191,770.39
财务费用(收益以“-”号填列)	3,464,133,553.23	3,193,166,204.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-73,893,589.50	-1,425,355,151.84
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	158,609,329.36	1,127,094,395.31
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-23,833,888.30	140,156,731.36
存货的减少(增加以“-”号填列)	15,413,361,482.63	-8,203,214,216.60
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-9,093,161,357.72	-5,896,307,190.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,710,215,417.70	12,289,074,536.88
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	7,403,408,176.48	5,589,654,392.03
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	30,569,926,949.14	34,975,074,079.78
减: 现金的期初余额	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41
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	-4,405,147,130.64	10,091,909,292.37

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	30,569,926,949.14	34,975,074,079.78
其中: 库存现金	1,049,618.70	1,115,314.82

可随时用于支付的银行存款	30,568,873,290.28	34,956,041,042.40
可随时用于支付的其他货币资金	4,040.16	17,917,722.56
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	30,569,926,949.14	34,975,074,079.78
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	--	--

其他说明：

适用 不适用

### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	830,411,632.14	保证金及项目资本金
存货	35,172,324,881.92	贷款抵押
固定资产	311,536,577.55	贷款抵押
长期股权投资	5,203,487,654.36	股权质押
投资性房地产	1,075,125,680.65	贷款抵押
合计	42,592,886,426.62	/

### 82、外币货币性项目

#### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	-
其中：美元	725,363.64	6.3757	4,624,700.96
港币	60,038,125.44	0.8176	49,087,171.36

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

适用 不适用

### 83、套期

适用 不适用

## 84、政府补助

### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

## 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

### 6、其他

适用 不适用

本期新增公司 17 家，减少 3 家。其中：新设子公司包括首开卓越盈泰、成都首开宜泰、成都首开韶泰、南通首开泓泰、东莞煜泰、温州首开曜成、台州兆裕恒、首开锦程商业、北京怡璟置业、首开融信、首开融达；新设孙公司南京祐泰装饰有限公司、佛山市玺泰房地产有限公司、福州首开峻宸、北京首信林语商业管理有限公司、北京首开宋庄商业管理有限公司，新增孙公司台州兆裕。减少子公司包括：苏州依湖、天津全泰、和信兴泰。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
首开天成	北京	北京	房地产开发	60	40	投资设立
城开集团	北京	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
烟台天鸿	烟台	烟台	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
首开立信	北京	北京	房地产开发	76.39	8	同一控制下企业合并
三亚度假村	三亚	三亚	酒店	95.89	--	同一控制下企业合并
宝辰饭店	北京	北京	酒店	100	--	同一控制下企业合并
燕华置业	北京	北京	房地产开发	75	--	同一控制下企业合并
商业地产	北京	北京	商业地产	100	--	同一控制下企业合并
联宝房地产	北京	北京	房地产开发	61.5	--	同一控制下企业合并
苏州永泰	苏州	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
扬州衡泰	扬州	扬州	房地产开发	100	--	投资设立
太原龙泰	太原	太原	房地产开发	85	--	投资设立
沈阳盛泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
厦门翔泰	厦门	厦门	房地产开发	100	--	投资设立
贵阳龙泰	贵阳	贵阳	房地产开发	100	--	投资设立
绵阳兴泰	绵阳	绵阳	房地产开发	100	--	投资设立
北京荣泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
首开中庚	福州	福州	房地产开发	51	--	投资设立
廊坊志泰	廊坊	廊坊	房地产开发	100	--	投资设立
葫芦岛宏泰	葫芦岛	葫芦岛	房地产开发	100	--	投资设立
福州中鼎	福州	福州	房地产开发	40	--	投资设立
海门锦源	海门	海门	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
苏州融泰	苏州	苏州	房地产开发	75	--	投资设立
沈阳京泰	沈阳	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
苏州龙泰	苏州	苏州	房地产开发	70	--	投资设立
北京首开万科	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
首开保利仁泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
大连中嘉	大连	大连	房地产开发	60	--	非同一控制下企业合并
大连中美居	大连	大连	房地产开发	95	--	非同一控制下企业合并
海南长流	海口	海口	房地产开发	100	--	非同一控制下企业合并
浙江美都	杭州	杭州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
东银燕华	北京	北京	房地产开发	--	51	非同一控制下企业合并
锦泰房地产	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
广州湖品	广州	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
广州君梁	广州	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
昭泰房地产	北京	北京	房地产开发	25	--	投资设立
盈信投资	北京	北京	投资管理	62.74	--	投资设立
万信房地产	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
屹泰房地产	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州福泰	福州	福州	房地产开发	100	--	投资设立
福州融城	福州	福州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
和信国际	香港	香港	融资	100	--	投资设立
北京致泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
力博国际	北京	北京	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
首开住总安泰	北京	北京	房地产开发	60	--	投资设立
苏州润泰	苏州	苏州	房地产开发	75	--	投资设立
首开住总房地产	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立

北京达泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
成都恒泰	成都	成都	房地产开发	100	--	投资设立
广州至泰	广州	广州	房地产开发	100	--	投资设立
南京达泰	南京	南京	房地产开发	40	--	投资设立
北京祐泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京维泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京平泰	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
上海连泰	上海	上海	房地产开发	100	--	投资设立
德远置业	北京	北京	房地产开发	100	--	投资设立
广州振梁	广州	广州	房地产开发	50	--	投资设立
厦门首泰合伙	厦门	厦门	投资	55	--	投资设立
创世瑞新	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
博睿宏业	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
融尚恒泰	北京	北京	房地产开发	55	--	投资设立
首开美丽乡村	廊坊	廊坊	房地产开发	60	--	投资设立
新奥置业	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
金开祯泰	北京	北京	房地产开发	55	--	投资设立
太原首润	太原	太原	房地产开发	50	--	投资设立
苏州茂泰	苏州	苏州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
无锡泰茂	无锡	无锡	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
杭州兴茂	杭州	杭州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
发展大厦	北京	北京	出租经营	100	--	非同一控制下企业合并
首开中晟	北京	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
金开辉泰	北京	北京	房地产开发	34	--	投资设立
成都晟泰	成都	成都	房地产开发	50	--	投资设立
首开网谷商业	杭州	杭州	出租经营	65	--	投资设立
温州首开中庚	温州	温州	房地产开发	51	--	投资设立
苏州首开佳泰	苏州	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
保定首开润怡	保定	保定	房地产开发	50	--	投资设立
北京融泰	北京	北京	房地产开发	46	--	投资设立
盈富瑞泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州绿榕	福州	福州	房地产开发	35	--	非同一控制下企业合并
惠信端泰	北京	北京	出租经营	60	--	非同一控制下企业合并
金开旭泰	北京	北京	房地产开发	25	--	投资设立
南京隆泰	南京	南京	房地产开发	100	--	投资设立
北京毓秀	北京	北京	房地产开发	35	--	投资设立
龙和信泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
苏州平泰	苏州	苏州	房地产开发	70	--	投资设立
南京荣泰	南京	南京	房地产开发	51	--	投资设立
广州穗江	广州	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
南京锦泰	南京	南京	房地产开发	34	--	投资设立
首开卓越盈泰	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
成都首开宜泰	成都	成都	房地产开发	100	--	投资设立
成都首开韶泰	成都	成都	房地产开发	100	--	投资设立
南通首开泓泰	南通	南通	房地产开发	100	--	投资设立
东莞煜泰	东莞	东莞	房地产开发	100	--	投资设立
温州首开曜成	温州	温州	房地产开发	100	--	投资设立
台州兆裕恒	台州	台州	房地产开发	36	--	投资设立
首开锦程商业	北京	北京	企业管理	100	--	投资设立

北京怡璟置业	北京	北京	房地产开发	50	--	投资设立
首开融信	天津	天津	企业管理咨询	100	--	投资设立
首开融达	天津	天津	企业管理咨询	100	--	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

E、南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
太原龙泰	15.00	113,177,382.60	75,000,000.00	100,738,084.99
福州融城	49.00	239,081,261.92	--	305,070,683.60
博睿宏业	66.00	345,035,433.42	--	1,286,706,181.55
金开辉泰	66.00	495,757,198.19	--	1,810,098,834.44
北京毓秀	65.00	-27,033,322.67	--	1,264,172,381.76
龙和信泰	50.00	-19,076,342.52	--	973,122,594.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用



## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
太原龙泰	1,881,957,715.41	186,472,706.28	2,068,430,421.69	1,146,171,394.05	250,671,794.39	1,396,843,188.44	2,905,368,824.67	219,617,744.87	3,124,986,569.54	2,240,156,486.95	467,758,733.37	2,707,915,220.32
福州融城	1,660,690,230.60	39,994,821.68	1,700,685,052.28	1,078,085,441.76	6,378.69	1,078,091,820.45	4,883,082,691.08	134,553,862.59	5,017,636,553.67	4,149,191,858.42	733,772,406.11	4,882,964,264.53
博睿宏业	2,365,800,375.86	34,682,127.04	2,400,482,502.90	450,927,682.37	-	450,927,682.37	10,276,645,935.27	245,389,193.72	10,522,035,128.99	9,042,544,805.28	52,716,462.91	9,095,261,268.19
金开辉泰	4,029,069,368.76	24,942,558.54	4,054,011,927.30	1,311,437,935.73	-	1,311,437,935.73	6,767,159,055.39	107,524,842.30	6,874,683,897.69	3,769,588,944.45	1,113,668,231.65	4,883,257,176.10
北京毓秀	8,737,464,226.17	183,018,468.02	8,920,482,694.19	6,105,602,106.87	870,000,000.00	6,975,602,106.87	6,819,974,525.21	27,680,363.88	6,847,654,889.09	4,261,184,574.59	600,000,000.00	4,861,184,574.59
龙和信泰	8,007,685,142.53	261,025,267.25	8,268,710,409.78	5,145,975,580.70	1,176,489,639.28	6,322,465,219.98	4,312,570,009.37	7,313,419.28	4,319,883,428.65	290,787,971.69	2,044,697,582.12	2,335,485,553.81

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
太原龙泰	2,298,274,658.79	754,515,884.03	754,515,884.03	300,402,377.64	159,384,499.06	13,582,912.79	13,582,912.79	-453,647,870.31
福州融城	4,104,655,568.70	487,920,942.69	487,920,942.69	-225,657,522.90	--	-23,300,044.96	-23,300,044.96	-524,074,832.98
博睿宏业	8,366,011,583.50	522,780,959.73	522,780,959.73	283,822,921.16	--	-22,812,728.71	-22,812,728.71	579,877,521.03
金开辉泰	6,008,153,220.15	751,147,269.98	751,147,269.98	869,263,791.51	--	-29,846,794.88	-29,846,794.88	466,592,841.82
北京毓秀	--	-41,589,727.18	-41,589,727.18	-177,408,561.88	--	-13,529,685.50	-13,529,685.50	-1,877,437,828.70
龙和信泰	--	-38,152,685.04	-38,152,685.04	802,826,868.48	--	-15,602,125.16	-15,602,125.16	-2,995,827,409.21

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州隆泰	苏州	苏州	房地产开发	49.00	--	权益法
金开连泰	北京	北京	房地产开发	45.00	--	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	苏州隆泰	金开连泰	苏州隆泰	金开连泰
流动资产	6,232,916,536.13	2,132,455,877.75	7,892,256,429.86	5,317,066,607.05
非流动资产	71,960,832.84	43,140,767.74	7,661,235.55	72,179,307.49
资产合计	6,304,877,368.97	2,175,596,645.49	7,899,917,665.41	5,389,245,914.54
流动负债	3,966,652,504.20	470,478,970.14	5,955,155,344.57	3,532,663,843.11
非流动负债	--	--	--	536,974,704.06
负债合计	3,966,652,504.20	470,478,970.14	5,955,155,344.57	4,069,638,547.17
少数股东权益	--	--	--	--
归属于母公司股东权益	2,338,224,864.77	1,705,117,675.35	1,944,762,320.84	1,319,607,367.37
按持股比例计算的净资产份额	1,145,730,183.75	767,302,953.91	952,933,537.22	593,823,315.32
调整事项	--	--	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	1,145,730,183.75	767,302,953.91	952,933,537.22	593,823,315.32
营业收入	2,787,202,062.14	2,711,673,365.13	--	--
净利润	393,462,543.93	385,510,307.98	-36,842,402.05	-19,131,336.16
其他综合收益	--	--	--	--
综合收益总额	393,462,543.93	385,510,307.98	-36,842,402.05	-19,131,336.16
本年度收到的来自联营企业的股利	--	--	--	--

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,011,817,985.42	782,707,156.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	88,411,619.52	44,667,136.88
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	88,411,619.52	44,667,136.88
联营企业：		
投资账面价值合计	28,204,306,601.72	23,707,955,241.18
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-432,851,228.04	745,240,811.61
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	-432,851,228.04	745,240,811.61

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他流动资产中的委托贷款、其他非流动金融资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

#### (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、5 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 77.49%（2020 年：71.03%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 20.05%（2020 年：21.35%）。

#### (2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

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

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2021 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 963.13 亿元（2020 年 12 月 31 日：1,132.70 亿元）。

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

	2021. 12. 31				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
短期借款	2,000	--	--	--	2,000
应付票据	24,201	--	--	--	24,201
应付账款	1,109,168	--	--	--	1,109,168
其他应付款	2,387,981	--	--	--	2,387,981
一年内到期的非流动负债	2,139,777	--	--	--	2,139,777
其他流动负债	1,049,392	--	--	--	1,049,392
长期借款	--	1,582,684	806,137	3,602,980	5,991,801
应付债券	--	60,351	1,017,412	3,497,318	4,575,081
租赁负债	--	8,819	7,421	41,131	57,371
长期应付款	--	1,127,605	--	118,699	1,246,304
<b>金融负债合计</b>	<b>7,142,519</b>	<b>2,779,459</b>	<b>1,830,970</b>	<b>7,260,128</b>	<b>18,583,076</b>

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

项 目	2020. 12. 31				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
短期借款	1,000	--	--	--	1,000
应付票据	37,810	--	--	--	37,810
应付账款	1,102,630	--	--	--	1,102,630
其他应付款	2,456,689	--	--	--	2,456,689
一年内到期的非流动负债	2,594,379	--	--	--	2,594,379
其他流动负债	1,637,566	--	--	--	1,637,566
长期借款	--	2,670,685	1,476,740	3,069,292	7,216,717
应付债券	--	482,922	1,480,331	1,613,490	3,576,743
长期应付款	--	--	--	730,039	730,039
<b>金融负债合计</b>	<b>7,830,074</b>	<b>3,153,607</b>	<b>2,957,071</b>	<b>5,412,821</b>	<b>19,353,573</b>

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

### （3）市场风险

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

#### 利率风险

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

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

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	10,721,929	11,580,741
其中：短期借款/短期融资券	2,000	300,987
浮动利率金融工具		
金融负债	1,871,236	2,108,085
其中：短期借款	--	--

#### 汇率风险

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

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

#### 2、资本管理

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

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2021年12月31日，本公司的资产负债率为78.68%（2020年12月31日：80.42%）

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
其他非流动金融资产	--	--	3,960,691,090.67	3,960,691,090.67
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	--	--	3,960,691,090.67	3,960,691,090.67

### 2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

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

√适用 □不适用

(1) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
权益工具投资：			
非上市股权投资	3,960,691,090.67	净资产价值	不适用

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

项 目	其他非流动金融资产
2020.12.31	2,945,921,541.50
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	318,090,210.02
其中：计入损益	318,090,210.02
计入其他综合收益	--
购入	742,812,500.00
结算	46,133,160.85
2021.12.31	3,960,691,090.67
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	318,090,210.02

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

□适用 √不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、其他非流动资产中的委托贷款、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、其他流动负债中的短期融资券、长期借款和应付债券等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 9、其他

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
首开集团	北京	房地产	222,210.00	52.66	52.66

本企业最终控制方是首开集团

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

子公司情况详见附注九、1。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

九、3 及七、17

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
首开天鸿	股东的子公司
亿方物业	股东的子公司
望京物业	股东的子公司
城开材料	股东的子公司
博维信	股东的子公司
三瑞门窗	股东的子公司
宏基建筑	股东的子公司
世安住房	股东的子公司
岳安实业	股东的子公司
宝晟住房	股东的子公司
天岳恒	股东的子公司
房修一	股东的子公司
鸿城实业	股东的子公司
房地置业	股东的子公司
房地集团	股东的子公司
修一装饰	股东的子公司
宝信实业	其他
福州鸿腾	其他
正德丰泽	其他
绿城浙兴	其他
台州兆汇	其他



成都旭泰	其他
燕侨物业	股东的子公司
宝景物业	股东的子公司
复兴商业城	股东的子公司
首开千方科技	股东的子公司
天鸿宝地物业	股东的子公司
北京火炬	其他
首茂丰和	其他

## 其他说明

宝信实业为股东代管公司；福州鸿腾、正德丰泽、绿城浙兴、台州兆汇、成都旭泰为公司联营企业之子公司；北京火炬、首茂丰和为公司参股公司。

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
方庄物业	接受服务	1,408.21	2,033.68
房修一	接受服务	6,273.29	--
修一装饰	接受服务	913.21	--
房地集团	接受服务	291.74	--
望京物业	接受服务	1,027.93	915.93
首开万科物业	接受服务	943.18	920.46
亿方物业	接受服务	838.13	879.74
天鸿宝地物业	接受服务	215.35	222.33
祐泰通达	接受服务	125.61	--
燕侨物业	接受服务	42.19	1.66
宝景物业	接受服务	33.21	36.97
首开千方科技	接受服务	30.27	0.09
天岳恒	接受服务	15.03	--
首开天鸿	接受服务	1.61	--

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京怡和	提供劳务	3,706.78	840.57
苏州隆泰	提供劳务	1,845.26	--
龙万华开	提供劳务	1,716.35	--
金旭开泰	提供劳务	1,124.53	--
成都旭泰	提供劳务	1,095.57	635.25
厚泰房地产	提供劳务	902.88	830.16
首开高和	提供劳务	656.71	--
首开万科和泰	提供劳务	501.07	--
无锡润泰	提供劳务	436.95	200.82

苏州安茂	提供劳务	318.38	397.97
成都辰启	提供劳务	245.28	490.57
天津海景	提供劳务	214.37	--
滨湖恒兴	提供劳务	169.81	169.81
住总首开	提供劳务	133.96	--
首开集团	提供劳务	117.92	117.92
远和置业	提供劳务	110.47	110.47
万城永辉	提供劳务	99.94	--
祥晟辉年	提供劳务	96.10	--
正德丰泽	提供劳务	91.28	90.55
厦门煊泰	提供劳务	81.67	--
知泰房地产	提供劳务	69.17	69.17
望京物业	提供劳务	65.28	57.65
宝景物业	提供劳务	59.10	19.75
中开盈泰	提供劳务	35.01	--
首开千方科技	提供劳务	29.29	--
常熟耀泰	提供劳务	19.05	--
北京火炬	提供劳务	17.00	--
厦门莹泰	提供劳务	15.57	--
厦门跃泰	提供劳务	15.57	--
厦门璋泰	提供劳务	11.32	--
北京俊泰	提供劳务	8.02	--
首开龙湖盈泰	提供劳务	--	752.83
首开万科置业	提供劳务	--	225.04
成都龙湖锦祥	提供劳务	--	386.78
杭州开茂	提供劳务	--	206.60
尚泰信华	提供劳务	--	565.48
首城置业	提供劳务	--	368.20
朗泰房地产	提供劳务	--	325.61
昌信硕泰	出售商品	--	41,315.97
南京锦泰	提供劳务	--	656.60

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
首开野村	房产	6,674.20	6,356.06
复兴商业城	房产	642.91	515.15
望京物业	房产	593.95	595.40
方庄物业	房产	345.87	280.23
首开文投	房产	297.20	376.47
亿方物业	房产	127.99	127.99
北京怡和	房产	66.74	17.32
首开千方科技	场地	28.30	14.15
燕侨物业	房产	26.04	--
怡城置业	房产	17.28	54.58
宝景物业	房产	16.22	--
首开龙湖盈泰	汽车	7.72	7.60
和信兴泰	汽车	5.84	--
杭州开茂	房产	2.84	--
厚泰房地产	房产	--	67.86
和信丰泰	房产	--	9.52

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
首开集团	商业办公	5,993.08
首开天鸿	商业办公	915.77
岳安实业	商业办公	299.89
祐泰通达	商业办公	211.01
世安住房	商业办公	185.22
燕侨物业	商业办公	68.13
望京物业	商业办公	56.74

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

公司作为承租方当年新增的使用权资产（含新准则调整金额）：

出租方名称	租赁资产种类	本期增加（万元）
首开集团	商业办公	43,580.38
首开天鸿	商业办公	9,201.19
岳安实业	商业办公	1,301.24
望京物业	商业办公	935.04

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出（万元）
首开集团	商业办公	1,985.89
首开天鸿	商业办公	409.72
祐泰通达	商业办公	41.41
岳安实业	商业办公	36.93

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首开亿信	1,500,000,000.00	2017-4-13	2022-4-12	否
首开亿信	170,000,000.00	2017-9-19	2022-9-19	否
首开亿信	70,000,000.00	2017-5-2	2022-5-2	否
首开亿信	80,000,000.00	2017-7-5	2022-7-5	否
首开亿信	100,000,000.00	2017-8-29	2022-8-29	否
首开亿信	80,000,000.00	2017-8-7	2022-8-7	否
武汉首茂城	13,600,000.00	2019-9-26	2022-9-8	否
武汉首茂城	23,800,000.00	2019-9-26	2022-9-8	否
武汉首茂城	64,600,000.00	2019-10-25	2022-10-25	否
武汉首茂城	170,000,000.00	2019-10-31	2022-10-25	否
武汉首茂城	119,000,000.00	2019-11-8	2022-10-25	否
武汉首茂城	17,000,000.00	2020-3-3	2022-10-25	否
武汉首茂城	51,000,000.00	2021-3-17	2024-3-17	否
城开集团	2,000,000,000.00	2019-6-27	2024-6-26	否
城开集团	3,900,000,000.00	2018-3-20	2025-3-19	否
城开集团	2,000,000,000.00	2018-4-27	2025-3-19	否
城开集团	150,000,000.00	2020-12-30	2025-12-30	否
城开集团	200,000,000.00	2021-1-22	2026-1-22	否
城开集团	300,000,000.00	2021-1-26	2026-1-26	否
城开集团	100,000,000.00	2021-2-26	2026-2-26	否
中阳政泰	3,995,757,580.00	2017-7-13	2027-7-12	否
中阳政泰	199,292,420.00	2017-9-8	2027-7-12	否
中阳政泰	399,950,000.00	2018-3-29	2027-7-12	否
太原龙泰	250,000,000.00	2020-4-27	2023-1-6	否
贵阳龙泰	400,000,000.00	2021-11-25	2025-11-24	否
东银燕华	1,999,000,000.00	2020-2-24	2025-2-23	否
沈阳京泰	80,000,000.00	2020-9-30	2023-9-21	否
沈阳京泰	88,000,000.00	2021-1-25	2023-9-21	否
沈阳京泰	40,000,000.00	2021-3-31	2023-9-21	否
沈阳京泰	104,000,000.00	2021-5-28	2023-9-21	否
沈阳京泰	40,000,000.00	2021-7-23	2023-9-21	否
盈信投资	325,000,000.00	2019-5-31	2022-5-31	否
盈信投资	675,000,000.00	2020-3-27	2023-4-3	否
屹泰房地产	100,000,000.00	2021-1-1	2025-7-8	否
福州福泰	500,000,000.00	2020-8-20	2022-8-20	否
福州福泰	1,000,000,000.00	2021-5-28	2023-5-28	否
福州融侨和众	35,190,000.00	2021-12-31	2024-12-31	否
福州融城	101,000,000.00	2020-4-3	2022-4-3	否
福州融城	58,000,000.00	2020-4-10	2022-4-3	否
福州融城	136,000,000.00	2020-4-30	2022-4-3	否
福州融城	433,800,000.00	2020-5-28	2022-4-3	否
珠海润梁	52,500,000.00	2020-8-4	2023-8-3	否
德远置业	115,975,000.00	2021-11-25	2024-11-25	否

广州振梁	15,000,000.00	2017-9-30	2022-9-29	否
广州振梁	250,000,000.00	2017-10-17	2022-9-29	否
广州振梁	30,000,000.00	2017-11-30	2022-9-29	否
广州振梁	20,000,000.00	2017-12-1	2022-9-29	否
首开中晟	1,500,000,000.00	2019-11-29	2026-11-28	否
首开中晟	1,150,000,000.00	2020-7-24	2027-7-24	否
首开中晟	1,150,000,000.00	2020-7-30	2027-7-30	否
北京合安房地产开发有限责任公司	85,000,000.00	2021-10-29	2041-10-28	否
北京绿州博园投资有限公司	420,000,000.00	2021-7-30	2028-7-29	否
温州中庚	270,000,000.00	2020-10-1	2023-3-8	否
温州中庚	180,000,000.00	2020-10-12	2023-3-8	否
温州中庚	180,000,000.00	2020-10-13	2023-3-8	否
温州中庚	270,000,000.00	2020-11-4	2023-3-8	否
温州中庚	450,000,000.00	2020-12-25	2023-3-8	否
温州中庚	234,000,000.00	2020-12-28	2023-3-8	否
福州祯泰	38,983,000.00	2019-12-25	2022-12-25	否
福州祯泰	46,277,000.00	2019-12-25	2022-12-25	否
福州祯泰	68,740,000.00	2020-1-3	2022-12-25	否
苏州平泰	994,000,000.00	2021-3-1	2023-12-20	否
苏州平泰	297,500,000.00	2021-3-15	2023-12-20	否
广州穗江	499,000,000.00	2021-4-25	2024-4-24	否
广州穗江	215,000,000.00	2021-6-2	2024-4-12	否
商业地产	1,210,000,000.00	2019-11-29	2028-12-20	否
寸草养老	20,000,000.00	2021-12-28	2022-12-28	否
寸草养老	4,000,000.00	2021-1-4	2022-1-4	否
福州中泓盛	68,338,980.00	2020-1-22	2023-1-20	否
武汉明泰	166,625,000.00	2019-11-19	2022-9-24	否
天津海景	581,000,000.00	2020-10-30	2023-10-29	否
北京和信金泰	1,127,500,000.00	2018-5-17	2043-5-16	否
北京祐泰通达	1,800,000,000.00	2020-1-19	2023-1-18	否
北京怡和	44,909,700.00	2021-3-4	2022-3-22	否
苏州首龙	73,500,000.00	2020-11-20	2023-11-20	否
常熟耀泰	297,000,000.00	2020-12-23	2023-12-22	否
福州中泰	209,680,000.00	2021-2-8	2024-2-7	否
金谷创信	162,360,000.00	2021-5-10	2026-5-9	否
怡城置业	705,000,000.00	2021-6-18	2022-8-29	否
首茂丰和	540,000,000.00	2021-6-24	2022-3-4	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
城开集团	624,000,000.00	2019/6/25	2024/6/24	否
城开集团	314,496,000.00	2019/7/29	2024/6/24	否
城开集团	1,164,691.06	2019/10/29	2024/6/24	否

城开集团	3,414,027.69	2019/12/3	2024/6/24	否
城开集团	7,997,994.30	2019/12/25	2024/6/24	否
城开集团	151,214,510.41	2020/1/20	2024/6/24	否
城开集团	8,785,489.19	2020/1/21	2024/6/24	否
城开集团	48,367,998.00	2020/2/19	2024/6/24	否
城开集团	1,495,000,000.00	2017/1/20	2022/1/19	否
首开集团	1,250,000,000.00	2019/4/29	2024/4/29	否
首开集团	400,000,000.00	2019/3/21	2024/3/21	否
首开集团	100,000,000.00	2019/3/27	2024/3/27	否
首开集团	5,000,000,000.00	2017/5/25	2022/4/25	否
首开集团	662,500,000.00	2017/11/29	2022/4/27	否
首开集团	60,000,000.00	2021/12/10	2027/12/31	否

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

本期本公司支付首开集团担保费金额（含税）2,500,000.00 元

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额
拆入	
首开集团	9,700,916,207.32
怡城置业	1,497,096,455.02
常熟虞茂	1,189,800,000.00
广州君庭	1,090,000,000.00
绿城浙兴	1,081,764,000.00
福州中泰	943,600,000.00
上海众承	911,250,000.00
金旭开泰	833,891,669.96
中开盈泰	767,002,871.80
和信丰泰	690,330,600.39
和信仁泰	660,150,000.00
首茂丰和	633,000,000.00
祐泰通达	600,000,000.00
城安辉泰	528,897,838.61
厦门跃泰	525,352,308.66
成都辰启	515,000,000.00
杭州开茂	450,000,000.00
北京怡畅	439,201,247.50
无锡润泰	414,165,836.97
台州环茂	403,987,500.00
北京怡和	363,000,000.00
厦门莹泰	337,888,308.66
住总首开	330,000,000.00
苏州隆泰	329,125,252.49
开创金润	323,680,422.01
成都辰华	290,000,000.00
常熟耀泰	277,200,000.00

苏州安茂	232,750,000.00
北京祥鼎	210,649,009.89
福州鸿腾	209,550,000.00
苏州侨仁	181,500,000.00
厚泰房地产	166,880,000.00
宝信实业	160,000,000.00
金谷创信	156,420,000.00
润和信通	150,000,000.00
苏州首龙	128,020,416.93
和信金泰	125,000,000.00
和信兴泰	125,000,000.00
知泰房地产	121,513,328.28
远和置业	120,000,000.00
大广汽车城	105,400,000.00
金开连泰	99,381,243.00
朗泰房地产	90,108,960.00
龙万华开	82,326,588.13
祥晟辉年	79,500,000.00
友泰房地产	78,638,738.91
滨湖恒兴	64,000,000.00
金良兴业	60,000,000.00
珠海卓轩	60,000,000.00
尚泰信华	50,000,000.00
首开万科置业	26,500,000.00
腾泰亿远	25,000,000.00
苏州屿秀	24,750,000.00
城志置业	24,500,000.00
福州中泓盛	16,000,000.00
北京骏泰	15,203,460.00
正德丰泽	13,562,495.64
武汉明泰	10,716,988.45
厦门煊泰	7,794,303.78
珠海润乾	5,000,000.00
北京卓华	3,300,000.00
房地钧洋	3,214,303.75
厦门璋泰	223,308.66

关联方	拆借金额
拆出	
首开集团	7,246,237,353.13
怡城置业	120,000,000.00
广州君庭	7,819,971.00
金旭开泰	1,023,179,903.00
和信仁泰	32,905,950.00
祐泰通达	650,000,000.00
城安辉泰	31,354,595.02
北京怡畅	37,396,050.00
无锡润泰	313,500,000.00

厦门莹泰	214,200,000.00
住总首开	300,000,000.00
苏州隆泰	245,000,000.00
开创金润	178,942,757.34
北京祥鼎	35,749,009.89
苏州侨仁	381,823,592.50
厚泰房地产	57,272,546.00
金谷创信	13,200,000.00
润和信通	15,000,000.00
苏州首龙	127,400,000.00
和信金泰	490,000,000.00
和信兴泰	350,000,000.00
大广汽车城	78,200,000.00
金开连泰	513,364,543.00
朗泰房地产	108,960.00
友泰房地产	109,000,000.00
首开万科置业	76,000,000.00
城志置业	73,500,000.00
厦门焯泰	279,304,900.00
厦门瑯泰	104,664,000.00
首茂丰和	676,200,000.00
碧和信泰	507,985,500.00
常州悦府	256,005,828.66
首开龙湖盈泰	158,800,000.00
北京旭泰	125,000,000.00
宁波金郡	104,300,000.00
北京毓锦	58,266,437.50
首开万科和泰	41,800,000.00
兴和航泰	34,787,600.00
房修一	23,739,521.77
深圳熙梁	15,000,000.00
成都龙湖锦祥	9,800,000.00
昌信硕泰	8,400,000.00
寸草养老	5,769,035.26
台州兆汇	4,000,000.00
首开万科物业	3,861,965.37
方庄物业	2,131,398.22
亿方物业	1,082,893.46
房地集团	1,000,000.00
天鸿宝地物业	796,563.18
望京物业	793,310.61
首开高和	735,000.00

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用



单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,162.54	1,615.00

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

截至期末首开丝路为本公司及子公司首开中晟提供委托贷款 566,250 万元。

截至期末本公司累计为潭柘兴业提供委托贷款 2,790 万元。

## 向联营合营企业收取利息情况

关联方	2021 年收取资金占用费(元)
北京骏泰	14,380,713.92
滨湖恒兴	69,031,643.75
昌信硕泰	7,391,869.87
常熟耀泰	5,348,028.70
常州悦府	4,645,993.60
城安辉泰	16,465,048.57
寸草养老	177,878.59
房地钧洋	17,085,140.01
福州中泰	14,749,174.61
和信丰泰	6,830,816.64
和信仁泰	7,843,324.68
金谷创信	10,978,641.67
金旭开泰	21,659,720.89
开创金润	36,672,036.85
绿城浙兴	6,878,720.32
润和信通	15,979,877.25
苏州侨仁	11,113,260.76
台州兆汇	2,796,691.94
潭柘兴业	53,606,333.33
天津海景	16,906,597.22
万龙华开	13,428,352.88
武汉明泰	12,491,111.10
北京祥鼎	4,562,037.63
兴和航泰	10,004,191.92
怡畅置业	9,279,476.20
怡城置业	8,148,251.69
友泰房地产	10,730,834.54
祐泰通达	30,076,927.08
远和置业	23,326,175.34
正德丰泽	4,707,033.62
中开盈泰	11,494,039.29
卓开旭泰	32,561,458.46
常熟虞茂	211,187,109.61
首茂丰和	8,604,266.67

## 关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额(元)
-----	----------

首开集团	72,714,501.52
首开丝路	405,781,354.17

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	望京物业	15,000,000.00	--	10,000,000.00	--
应收账款	方庄物业	373,440.00	--	453,420.00	--
应收账款	首开文投	--	--	1,234,144.00	--
应收账款	昌信硕泰	115,545,131.38	--	115,545,131.38	--
应收账款	福州中泰	4,734,634.21	--	--	--
预付账款	修一装饰	--	--	19,370,985.16	--
预付账款	鸿城实业	3,150,579.06	--	4,917,386.80	--
其他应收款	常熟虞茂	2,762,972,519.56	--	3,728,914,183.37	--
其他应收款	厦门沧珩	2,531,250,840.42	--	--	--
其他应收款	首开龙湖盈泰	1,584,950,000.00	--	1,426,150,000.00	--
其他应收款	滨湖恒兴	1,404,881,227.00	--	1,399,849,583.25	--
其他应收款	厦门莹泰	1,335,642,364.91	--	1,458,958,554.33	--
其他应收款	厦门焯泰	1,206,918,381.14	--	934,276,990.54	--
其他应收款	开创金润	1,078,225,909.61	--	1,173,630,381.38	--
其他应收款	碧和信泰	1,001,131,782.17	--	493,146,282.17	--
其他应收款	祐泰通达	934,324,909.07	--	853,984,164.05	--
其他应收款	潭柘兴业	893,458,062.73	--	839,851,729.40	--
其他应收款	首开美驰	846,450,860.63	--	811,775,860.63	--
其他应收款	卓开旭泰	721,162,870.82	--	--	--
其他应收款	城志置业	711,205,844.44	--	662,205,844.44	--
其他应收款	首开万科和泰	654,689,821.19	--	607,578,518.57	--
其他应收款	无锡润泰	595,267,456.36	--	693,788,396.55	--
其他应收款	友泰房地产	561,990,063.61	--	516,458,738.91	--
其他应收款	万龙华开	524,262,804.22	--	510,834,451.34	--
其他应收款	福州中泓盛	466,272,000.00	85,294,984.64	482,272,000.00	--
其他应收款	北京毓锦	463,209,750.00	--	--	--
其他应收款	远和置业	397,811,831.93	--	493,314,656.59	--
其他应收款	房地钧洋	392,290,988.28	--	378,408,021.62	--
其他应收款	天津海景	402,369,862.53	--	385,463,265.31	--
其他应收款	首城置业	364,904,961.22	--	350,117,312.66	--
其他应收款	南京筑浦	353,731,256.64	--	--	--
其他应收款	北京骏泰	352,352,261.92	--	352,314,434.79	--
其他应收款	兴和航泰	336,391,791.92	--	--	--
其他应收款	上海众承	328,024,304.71	--	1,239,274,304.71	--
其他应收款	苏州首龙	277,412,651.54	--	277,200,190.44	--
其他应收款	润和信通	266,346,733.51	--	385,366,856.26	--

其他应收款	常州悦府	260,651,822.26	--	--	--
其他应收款	金良兴业	252,988,430.54	--	312,988,430.54	--
其他应收款	北京俊泰	236,119,000.00	--	236,119,000.00	--
其他应收款	武汉明泰	232,994,658.07	--	230,964,488.46	--
其他应收款	苏州侨仁	211,436,853.26	--	--	--
其他应收款	和信仁泰	179,299,274.68	--	--	--
其他应收款	台州环茂	174,375,000.00	--	--	--
其他应收款	深圳熙梁	266,075,841.80	--	158,128,112.30	--
其他应收款	昌信硕泰	157,407,985.46	--	136,608,698.37	--
其他应收款	城安辉泰	133,540,924.53	--	614,619,119.55	--
其他应收款	福州鸿腾	123,043,800.00	--	332,593,800.00	--
其他应收款	金旭开泰	110,107,545.87	--	231,200,000.00	--
其他应收款	腾泰亿远	101,000,000.00	--	126,000,000.00	--
其他应收款	正德丰泽	97,977,600.06	--	106,550,640.06	--
其他应收款	常熟耀泰	93,992,878.61	--	365,642,966.27	--
其他应收款	北京祥鼎	90,362,037.63	--	--	--
其他应收款	北京辉广	61,236,000.00	--	61,236,000.00	--
其他应收款	金谷创信	52,238,713.64	--	184,480,071.97	--
其他应收款	首茂丰和	43,200,000.00	--	--	--
其他应收款	厦门琯泰	19,600,000.00	--	--	--
其他应收款	珠海润乾	13,890,584.97	--	23,590,584.97	--
其他应收款	寸草养老	5,946,913.85	--	--	--
其他应收款	万城永辉	1,588,983.00	--	529,661.00	--
其他应收款	苏州隆泰	492,284.66	--	1,547,718.33	--
其他应收款	知泰房地产	70,288.00	--	70,288.00	--
其他应收款	福州中泰	--	--	908,172,675.69	--
其他应收款	怡城置业	--	--	871,766,894.52	--
其他应收款	和信丰泰	--	--	681,945,380.71	--
其他应收款	中开盈泰	--	--	623,041,047.18	--
其他应收款	厦门跃泰	--	--	356,067,704.33	--
其他应收款	宝信实业	--	--	160,000,000.00	--
其他应收款	龙万华开	--	--	82,104,283.80	--
其他应收款	厚泰房地产	--	--	47,280,000.00	--
其他应收款	杭州开茂	--	--	35,390,019.84	--
其他应收款	广州君庭	--	--	15,024,400.00	--
其他应收款	尚泰信华	--	--	5,994,076.55	--
长期应收款	怡畅置业	833,574,278.70	--	--	--
长期应收款	台州兆汇	71,456,691.94	--	--	--
应收股利	国奥投资	430,098,428.79	99,294,366.96	430,098,428.79	99,294,366.96
应收股利	首开万科置业	115,000,000.00	--	--	--
应收股利	首开文投	2,472,663.07	--	2,472,663.07	--
应收股利	万城永辉	--	--	165,000,000.00	--

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

应付账款	望京物业	--	141,178.11
应付账款	博维信	2,829,433.00	2,829,433.00
应付账款	世安住房	2,550,000.00	2,550,000.00
应付账款	亿方物业	1,031,606.20	1,031,606.20
应付账款	三瑞门窗	256,311.78	256,311.78
应付账款	宏基建筑	192,707.00	150,000.00
应付账款	房地集团	1,400,000.00	1,400,000.00
应付账款	方庄物业	3,298,298.79	--
应付账款	修一装饰	935,456.90	--
其他应付款	首开集团	195,989,972.84	1,927,827,959.54
其他应付款	北京怡和	1,239,176,950.00	871,200,000.00
其他应付款	苏州隆泰	1,202,701,202.30	1,126,859,366.30
其他应付款	广州君庭	1,074,975,600.00	5,100,000.00
其他应付款	成都辰启	937,634,837.90	422,634,837.90
其他应付款	朗泰房地产	860,000,000.00	770,000,000.00
其他应付款	首开万科置业	732,816,096.11	782,331,869.45
其他应付款	尚泰信华	725,000,000.00	675,000,000.00
其他应付款	怡城置业	492,000,000.00	--
其他应付款	住总首开	485,728,513.94	455,728,513.94
其他应付款	和信丰泰	428,476,754.62	--
其他应付款	和信金泰	347,067,613.35	735,229,458.35
其他应付款	和信兴泰	337,643,874.27	--
其他应付款	宁波金郡	335,061,477.76	614,361,477.76
其他应付款	成都辰华	326,235,255.07	36,235,255.07
其他应付款	北京旭泰	286,289,264.83	411,289,264.83
其他应付款	厦门瑋泰	260,737,810.31	840,788,345.67
其他应付款	大广汽车城	240,270,000.00	213,070,000.00
其他应付款	金开连泰	232,116,349.59	646,039,461.59
其他应付款	珠海卓轩	210,065,000.00	150,065,000.00
其他应付款	厦门跃泰	168,929,760.31	--
其他应付款	万城永辉	154,925,327.78	319,925,327.78
其他应付款	知泰房地产	138,204,483.45	29,754,405.17
其他应付款	中开盈泰	132,405,995.33	--
其他应付款	祥晟辉年	87,000,000.00	7,500,000.00
其他应付款	绿城浙兴	73,234,779.68	--
其他应付款	厚泰房地产	62,400,000.00	--
其他应付款	成都龙湖锦祥	46,107,888.32	55,907,888.32
其他应付款	苏州屿秀	36,300,000.00	11,550,000.00
其他应付款	厦门兆淳	35,475,000.00	35,475,000.00
其他应付款	福州中泰	20,678,149.70	--
其他应付款	世安住房	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	首开天鸿	8,981,083.34	10,343,229.75
其他应付款	首开高和	4,091,500.00	4,826,500.00
其他应付款	宝晟住房	1,573,546.48	1,573,546.48
其他应付款	燕侨物业	681,324.78	746,105.50
其他应付款	望京物业	567,447.62	567,447.62
其他应付款	首开万科和泰	485,199.97	485,199.97
其他应付款	方庄物业	--	352,404.70
长期应付款	苏州安茂	987,646,425.11	735,356,934.58

长期应付款	杭州开茂	419,332,426.54	--
长期应付款	首开集团	4,300,000,000.00	--

**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

适用 不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**5、 其他**

适用 不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2021 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（单位：万元）

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付额	尚未支付额
温州市中央绿轴区域 G-42a 地块	瓯海区梧田街道林村	261,000.00	130,500.00	130,500.00
CH12（252）：2021-046	成华区龙潭街道和成社区 1、5、7、8 组	160,764.16	112,534.91	48,229.25
CH11（252）：2021-045	成华区青龙街道新山社区 1、2 组、新山社区集体	204,133.76	142,893.63	61,240.13

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**√适用  不适用

本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十二、5（3）。此外，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：** 适用  不适用**3、其他** 适用  不适用**十五、 资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项** 适用  不适用**2、利润分配情况**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	257,956,524.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

**3、销售退回** 适用  不适用**4、其他资产负债表日后事项说明** 适用  不适用**十六、 其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法** 适用  不适用**(2). 未来适用法** 适用  不适用**2、债务重组** 适用  不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换** 适用  不适用**(2). 其他资产置换** 适用  不适用

## 4、年金计划

适用 不适用

## 5、终止经营

适用 不适用

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

## (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	1,085,462.50
1 至 2 年	115,545,131.38
2 至 3 年	976,452.50
3 年以上	2,186,031.00
合计	119,793,077.38

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--	2,154,257.00	1.77	--	--	2,154,257.00
按组合计提坏账准备	119,793,077.38	100	1,385,951.25	32.63	118,407,126.13	119,729,616.38	98.23	1,274,398.80	1.06	118,455,217.58
其中：										
信用风险组合	4,247,946.00	3.55	1,385,951.25	32.63	2,861,994.75	4,184,485.00	3.43	1,274,398.80	30.46	2,910,086.20
关联方组合	115,545,131.38	96.45	--	--	115,545,131.38	115,545,131.38	94.8	--	--	115,545,131.38
合计	119,793,077.38	100	1,385,951.25	1.16	118,407,126.13	121,883,873.38	100	1,274,398.80	1.05	120,609,474.58

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：信用风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,085,462.50	--	--
1 至 2 年	--	--	--
2 至 3 年	976,452.50	292,935.75	30.00
3 年以上	2,186,031.00	1,093,015.50	50.00
合计	4,247,946.00	1,385,951.25	32.63

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用



如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备金额	1,274,398.80	111,552.45	--	--	--	1,385,951.25
合计	1,274,398.80	111,552.45	--	--	--	1,385,951.25

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昌信硕泰	115,545,131.38	97.58	--
北京保障住房中心	1,077,128.50	0.91	--
合计	116,622,259.88	98.49	--

其他说明

除上述大额应收款项外，其他为应收业主购房面积补差款，金额较小。

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	--	--
应收股利	117,472,663.07	2,472,663.07
其他应收款	78,058,668,550.78	62,501,595,771.98
合计	78,176,141,213.85	62,504,068,435.05

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
首开万科置业	115,000,000.00	--
合计	117,472,663.07	2,472,663.07

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
首开文投	2,472,663.07	2-3年	尚未收回	否
合计	2,472,663.07	/	/	/

**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	66,266,897,846.10
1 至 2 年	2,351,620,069.42
2 至 3 年	2,276,713,209.29
3 年以上	7,181,742,944.54
减：坏账准备	-18,305,518.57
合计	78,058,668,550.78

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	77,365,952,881.62	61,922,224,112.83
代收代付款	3,586,158.05	6,152,259.39
押金保证金、备用金	671,607,402.01	550,044,578.00
应收业务款	35,362,779.46	34,438,948.45
其他	464,848.21	465,845.36
合计	78,076,974,069.35	62,513,325,744.03

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	11,729,972.05	--	--	11,729,972.05
2021年1月1日余额 在本期	11,729,972.05	--	--	11,729,972.05
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	-232,424.11	--	232,424.11	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	7,418,466.92	--	232,424.10	7,650,891.02
本期转回	-1,075,344.50	--	--	-1,075,344.50
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2021年12月31日余额	17,840,670.36	--	464,848.21	18,305,518.57

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
首开亿信	往来款	6,456,592,998.60	1年以内	8.27	--
贵阳龙泰	往来款	3,276,651,294.05	1年以内	4.20	--
厦门翔泰	往来款	3,269,091,309.12	1年以内	4.19	--
福州瑞泰	往来款	2,870,631,738.87	1年以内	3.68	--
厦门沧珩	往来款	2,531,250,840.42	1年以内	3.24	--
合计	--	18,404,218,181.06	--	23.58	--

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,111,910,518.63	--	42,111,910,518.63	36,864,264,452.63	--	36,864,264,452.63

对联营、合营企业投资	26,659,447,897.86	--	26,659,447,897.86	22,290,286,711.54	--	22,290,286,711.54
合计	68,771,358,416.49	--	68,771,358,416.49	59,154,551,164.17	--	59,154,551,164.17

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
首开天成	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00	--	--
城开集团	4,674,525,289.44	--	--	4,674,525,289.44	--	--
烟台天鸿	123,182,758.12	--	--	123,182,758.12	--	--
首开立信	108,290,105.64	--	--	108,290,105.64	--	--
三亚度假村	19,494,508.93	--	--	19,494,508.93	--	--
宝辰饭店	5,812,677.64	--	--	5,812,677.64	--	--
燕华置业	116,627,270.86	--	--	116,627,270.86	--	--
商业地产	882,468,308.90	--	--	882,468,308.90	--	--
联宝房地产	85,429,187.33	--	--	85,429,187.33	--	--
苏州永泰	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
扬州衡泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
太原龙泰	255,000,000.00	--	--	255,000,000.00	--	--
沈阳盛泰	301,200,000.00	--	--	301,200,000.00	--	--
厦门翔泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
贵阳龙泰	222,500,000.00	--	--	222,500,000.00	--	--
北京荣泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
绵阳兴泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
福州中鼎	36,096,622.97	--	--	36,096,622.97	--	--
首开中庚	153,000,000.00	--	--	153,000,000.00	--	--
廊坊志泰	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
葫芦岛宏泰	645,329,400.00	--	--	645,329,400.00	--	--
东银燕华	--	--	--	--	--	--
海门锦源	916,656,066.21	--	--	916,656,066.21	--	--
苏州融泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
沈阳京泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
苏州龙泰	70,000,000.00	--	--	70,000,000.00	--	--
苏州依湖	26,682,307.00	--	26,682,307.00	--	--	--
大连中嘉	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--	--
大连中美居	389,559,200.00	--	--	389,559,200.00	--	--
首开保利仁泰	523,650,340.00	--	--	523,650,340.00	--	--
北京首开万科	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	--	--
海南长流	718,000,000.00	--	--	718,000,000.00	--	--
浙江美都	102,052,951.65	--	--	102,052,951.65	--	--
锦泰房地产	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--	--
广州湖品	107,470,443.74	--	--	107,470,443.74	--	--
广州君梁	88,481,895.70	--	--	88,481,895.70	--	--
昭泰房地产	1,250,000,000.00	--	--	1,250,000,000.00	--	--

盈信投资	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
万信房地产	68,000,000.00	--	--	68,000,000.00	--	--
屹泰房地产	43,175,016.65	--	--	43,175,016.65	--	--
福州福泰	20,000,000.00	980,000,000.00	--	1,000,000,000.00	--	--
福州融城	102,000,000.00	--	--	102,000,000.00	--	--
和信国际	48,940,752.00	--	--	48,940,752.00	--	--
北京致泰	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
力博国际	6,999,887.19	--	--	6,999,887.19	--	--
首开住总安泰	288,773,439.36	--	--	288,773,439.36	--	--
苏州润泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
首开住总房地产	405,204,472.28	--	--	405,204,472.28	--	--
天津全泰	--	--	--	--	--	--
北京达泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
成都恒泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
广州至泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
和信兴泰	--	--	--	--	--	--
南京达泰	160,000,000.00	--	--	160,000,000.00	--	--
北京祐泰	--	--	--	--	--	--
北京维泰	--	--	--	--	--	--
北京平泰	--	--	--	--	--	--
上海连泰	--	--	--	--	--	--
德远置业	102,400,690.00	300,000,000.00	--	402,400,690.00	--	--
广州振梁	850,000,000.00	--	--	850,000,000.00	--	--
创世瑞新	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
厦门首泰合伙	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
发展大厦	293,255,792.89	--	--	293,255,792.89	--	--
博睿宏业	510,000,000.00	--	--	510,000,000.00	--	--
新奥置业	25,000,000.00	--	--	25,000,000.00	--	--
苏州茂泰	945,611,465.96	--	--	945,611,465.96	--	--
首开中晟	5,132,897,971.91	--	--	5,132,897,971.91	--	--
首开美丽乡村	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	--	--
杭州兴茂	1,075,000,000.00	--	--	1,075,000,000.00	--	--
无锡泰茂	926,532,747.17	--	--	926,532,747.17	--	--
太原首润	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
融尚恒泰	--	--	--	--	--	--
金开祯泰	550,000,000.00	--	--	550,000,000.00	--	--
金开辉泰	693,600,000.00	--	--	693,600,000.00	--	--
成都晟泰	750,000,000.00	--	--	750,000,000.00	--	--
首开网谷商业	32,500,000.00	--	--	32,500,000.00	--	--
温州首开中庚	612,000,000.00	--	--	612,000,000.00	--	--
苏州首开佳泰	1,350,000,000.00	--	--	1,350,000,000.00	--	--
福州绿榕	224,000,000.00	--	--	224,000,000.00	--	--
保定首开润怡	335,000,000.00	--	--	335,000,000.00	--	--
北京融泰	230,000,000.00	--	--	230,000,000.00	--	--
北京盈富瑞泰	900,000,000.00	--	--	900,000,000.00	--	--
惠信端泰	12,762,403.00	--	--	12,762,403.00	--	--
南京首开隆泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京毓秀	700,000,000.00	--	--	700,000,000.00	--	--

龙和信泰	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
苏州平泰	20,000,000.00	1,173,428,373.00	--	1,193,428,373.00	--	--
金开旭泰	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
南京荣泰	306,000,000.00	--	--	306,000,000.00	--	--
广州穗江	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	--	--
南京锦泰	330,100,480.09	--	--	330,100,480.09	--	--
首开卓越盈泰	--	1,240,000,000.00	--	1,240,000,000.00	--	--
成都宜泰	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
成都韶泰	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
南通泓泰	--	270,000,000.00	--	270,000,000.00	--	--
东莞煜泰	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
温州首开曜成	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
台州兆裕恒	--	414,000,000.00	--	414,000,000.00	--	--
首开锦程商业	--	--	--	--	--	--
北京怡璟置业	--	856,900,000.00	--	856,900,000.00	--	--
首开融信	--	--	--	--	--	--
合计	36,864,264,452.63	5,274,328,373.00	26,682,307.00	42,111,910,518.63	-	-

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业									
住总首开	584,258,814.94	-	-	87,158,655.93	-	-	-	671,417,470.87	-
首开野村	40,853,873.70	-	-	11,410,866.07	9,300,790.46	-	-	42,963,949.31	-
润和信通	135,584,752.28	150,000,000.00	-	-8,991,404.05	-	-	-	276,593,348.23	-
小计	760,697,440.92	150,000,000.00	-	89,578,117.95	9,300,790.46	-	-	990,974,768.41	-
二、联营企业									
天津海景	116,079,804.06	-	-	67,865,238.99	-	-	-	183,945,043.05	-
首开万科和泰	202,166,636.50	-	-	13,650,557.88	-	-	-	215,817,194.38	-
朗泰房地产	822,154,763.82	-	-	11,122,028.75	-	-	-	833,276,792.57	-
尚泰信华	783,786,622.60	-	-	10,948,545.49	-	-	-	794,735,168.09	-
知泰房地产	1,004,753,319.70	-	-	3,513,558.89	-	-	-	1,008,266,878.59	-
友泰房地产	-	16,000,000.00	-	-16,000,000.00	-	-	-	-	-
首开万科置业	392,802,327.86	-	-	43,993,410.07	115,000,000.00	-	-	321,795,737.93	-
寸草养老	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开文投	12,850,157.83	-	-	-3,142,753.91	-	-	-	9,707,403.92	-
首开龙湖盈泰	990,990,953.19	-	-	-10,028,610.47	-	-	-	980,962,342.72	-
苏州首龙	469,597,653.21	-	-	-4,623,944.78	-	-	-	464,973,708.43	-
苏州安茂	1,165,758,574.68	-	-	94,135,254.49	36,750,000.00	-	-	1,223,143,829.17	-
成都龙湖锦祥	3,017,104.56	-	-	1,461,873.71	-	-	-	4,478,978.27	-
广州君庭	1,196,050,325.04	-	-	-45,194,398.74	-	-	-	1,150,855,926.30	-
金良兴业	166,683,069.15	-	-	55,906.75	-	-	-	166,738,975.90	-
潭柘兴业	-	-	-	-	-	-	-	-	-
和信金泰	1,715,668,943.83	-	-	38,375,500.45	-	-	-	1,754,044,444.28	-
深圳熙梁	86,712,798.52	-	-	-516,129.64	-	-	-	86,196,668.88	-
城志置业	432,707,232.78	-	-	31,443,243.39	-	-	-	464,150,476.17	-
首开丝路	866,532,878.50	-	300,000,000.00	37,148,387.26	37,016,510.42	-	-	566,664,755.34	-
腾泰亿远	197,177,211.83	-	-	-3,448,203.33	-	-	-	193,729,008.50	-



祐泰通达	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开万科物业	2,334,021.98	-	-	302,980.92	153,688.04	-	-	2,483,314.86	-
滨湖恒兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厚泰房地产	65,253,953.45	-	-	61,017,315.68	-	-	-	126,271,269.13	-
首开高和	4,891,092.06	-	-	-7,612.11	-	-	-	4,883,479.95	-
碧和信泰	556,627,829.63	-	-	-4,833,031.87	-	-	-	551,794,797.76	-
北京国家速滑馆	128,033,971.99	-	-	-6,217,269.01	-	-	-	121,816,702.98	-
房地钧洋	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州屿秀	79,662,892.34	-	-	-10,732,610.88	-	-	-	68,930,281.46	-
昌信硕泰	17,197,006.82	-	-	-6,773,398.09	-	-	-	10,423,608.73	-
杭州开茂	991,951,666.38	-	-	57,877,400.70	-	-	-	1,049,829,067.08	-
厦门兆淳	68,957,773.06	50,000.00	-	35,938,302.65	-	-	-	104,946,075.71	-
远和置业	57,771,521.89	-	-	-18,847,591.90	-	-	-	38,923,929.99	-
苏州隆泰	952,933,537.22	-	-	192,796,646.53	-	-	-	1,145,730,183.75	-
北京怡和	816,975,347.94	-	-	-13,792,583.37	-	-	-	803,182,764.57	-
龙万华开	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波金郡	436,514,990.42	-	-	24,841,774.49	175,000,000.00	-	-	286,356,764.91	-
成都辰启	544,381,378.39	-	-	55,457,052.04	-	-	-	599,838,430.43	-
成都辰华	231,917,252.86	-	-	139,593,434.07	-	-	-	371,510,686.93	-
北京骏泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
开创金润	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广	-	-	-	36,202,684.85	-	-	-12,933,065.70	23,269,619.15	-
万龙华开	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金谷创信	56,461,041.04	-	-	-7,332,416.37	-	-	-	49,128,624.67	-
和信丰泰	-	429,000,000.00	-	-27,954,196.82	-	-	-6,600,000.00	394,445,803.18	-
怡城置业	720,822,646.46	-	-	-9,951,545.68	-	-	-	710,871,100.78	-
福州中泰	817,618,873.32	51,600,000.00	-	-16,953,625.96	-	-	-	852,265,247.36	-
常熟耀泰	326,069,976.10	-	-	-5,126,975.12	-	-	-	320,943,000.98	-
中开盈泰	375,266,803.91	-	-	-9,435,160.26	-	-	-	365,831,643.65	-
祥晟辉年	118,914,766.54	-	-	-2,317,023.79	-	-	-	116,597,742.75	-
隽兴房地产	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城安辉泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州沪泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金旭开泰	-	306,000,000.00	-	-14,659,147.31	-	-	-	291,340,852.69	-
北京旭泰	907,516,589.80	-	-	-49,599,508.65	-	-	-	857,917,081.15	-

金开连泰	593,823,315.32	-	-	173,479,638.59	-	-	-	767,302,953.91	-
和信仁泰	-	399,350,000.00	-	-8,958,985.96	-	-	-	390,391,014.04	-
杭州浙行	-	542,328,728.40	-	-9,431,464.79	-	-	-	532,897,263.61	-
北京祥鼎	-	120,000,000.00	-	-986,654.37	-	-	-	119,013,345.63	-
兴和航泰	-	291,600,000.00	-	-7,002,779.03	-	-	-	284,597,220.97	-
常州悦府	-	269,500,000.00	-	-2,880,958.90	-	-	-	266,619,041.10	-
台州环茂	-	403,994,100.00	-	-1,865,229.87	-	-	-	402,128,870.13	-
台州兆汇禾	-	60,000,000.00	-	-1,752,308.53	-	-	-	58,247,691.47	-
北京怡畅	-	439,201,247.50	-	-3,463,760.03	-	-	-	435,737,487.47	-
北京卓华	-	495,681,917.61	-	-12,544,454.09	-	-	-	483,137,463.52	-
苏州侨仁	-	181,500,000.00	-	-1,812,088.02	-	-	-	179,687,911.98	-
北京毓锦	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门沧珩	-	128,517.20	-	-	-	-	-	128,517.20	-
南京筑浦	-	873,296.40	-	-691,081.18	-	-	-	182,215.22	-
首开文投新华	-	-	-	-	-	-	-	-	-
和信兴泰	2,032,200,644.04	-	-	23,186,082.07	-	-	-	2,055,386,726.11	-
小计	21,529,589,270.62	4,006,807,807.11	300,000,000.00	815,529,315.88	363,920,198.46	-	-19,533,065.70	25,668,473,129.45	-
合计	22,290,286,711.54	4,156,807,807.11	300,000,000.00	905,107,433.83	373,220,988.92	-	-19,533,065.70	26,659,447,897.86	-

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,321,154,904.76	1,331,168,021.09	2,803,190,333.20	1,525,370,162.64
其他业务	130,966,246.61	10,878,909.33	140,089,286.87	10,158,405.31
合计	2,452,121,151.37	1,342,046,930.42	2,943,279,620.07	1,535,528,567.95

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,078,286,413.89	1,365,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	895,219,945.72	364,838,695.17
处置长期股权投资产生的投资收益	11,851,257.36	56,432,492.82
合计	1,985,357,616.97	1,786,271,187.99

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	147,858,367.11	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	21,473,574.13	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	96,677,730.42	
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	4,012,459.61	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,285,011.77	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,996,076.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
减：所得税影响额	68,880,539.32	
少数股东权益影响额	114,885,564.13	
合计	98,146,338.07	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.83	0.1870	0.1870
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.46	0.1490	0.1490

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

**4、其他**

适用 不适用

董事长：李岩

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 14 日

**修订信息**

适用 不适用