

公司代码：600376

公司简称：首开股份

北京首都开发股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

该预案将在股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

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
办公地址	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
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

2 报告期公司主要业务简介

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

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

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

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

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

（数据来源：中国指数研究院）

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	240,463,386,620.08	181,417,384,794.88	32.55	140,515,411,235.99
营业收入	36,677,641,850.74	29,883,264,629.79	22.74	23,617,882,560.30
归属于上市公司股东的净利润	2,362,777,818.11	1,901,416,969.45	24.26	2,083,492,751.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,000,821,948.35	1,558,712,795.41	-35.79	1,770,283,250.9
归属于上市公司股东的净资产	29,753,848,950.15	27,756,491,454.36	7.20	22,045,270,497.17
经营活动产生的现金流量净额	-20,453,239,489.50	-8,509,827,413.14	-140.35	-9,569,353,120.79
基本每股收益(元/股)	0.7307	0.5793	26.13	0.8927
稀释每股收益(元/股)	0.7307	0.5793	26.13	0.8927
加权平均净资产收益率(%)	8.87	7.52	增加1.35个百分点	13.12

说明：

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

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

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

关于基本每股收益计算方式如下：

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

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

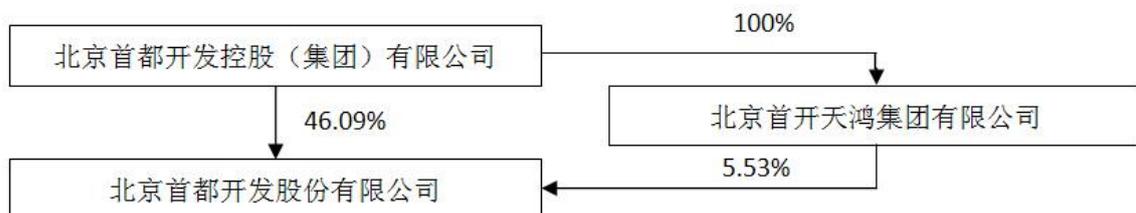
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							49,196
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							48,915
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							0
前 10 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 条件的股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	4,000,003	1,188,809,331	46.09	33,755,274	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
安邦人寿保险股份有限	0	118,140,895	4.58	0	无	0	其他

公司—保守型投资组合							
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	54,754,225	83,275,388	3.23	0	无	0	其他
建信基金—工商银行—陕西国际信托—陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划	0	67,513,755	2.62	0	无	0	其他
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚K1602单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
国寿安保基金—广发银行—国寿安保—鑫源定增5号资产管理计划	0	50,634,565	1.96	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	39,229,700	1.52	0	无	0	其他
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	4,335,601	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，首开集团持有天鸿集团100%股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人。除此以外，本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

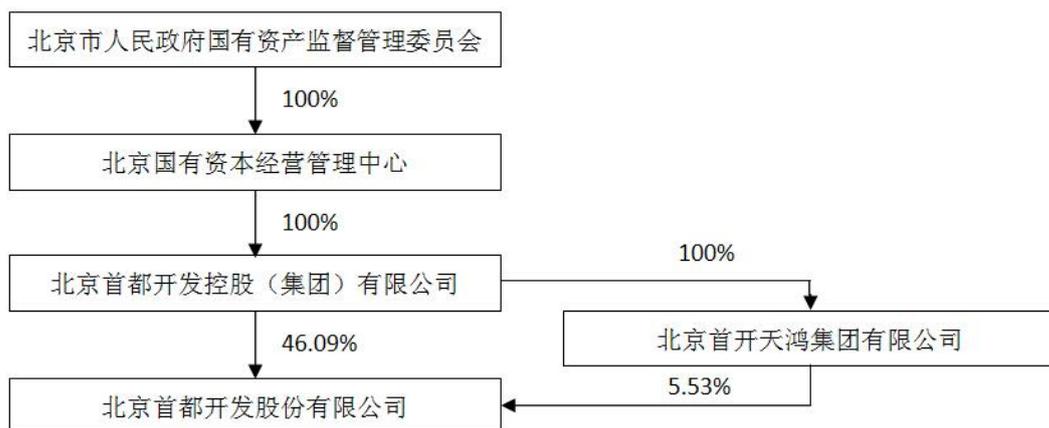
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 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	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
北京首都开发股份有限公司 2014 年公司债券	14 首开债	122377.SH	2015-06-03	2022-06-03	40	4.80	按年付息,最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 首股 01	125766.SH	2015-10-27	2020-10-27	30	4.80	按年付息,最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 首股 01	135052.SH	2016-01-11	2021-01-11	20	4.39	按年付息,最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司 非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 首股 02	135812.SH	2016-09-05	2021-09-05	30	3.59	按年付息,最后一期利息随本金一期兑付	上交所
北京首都开发股份有限公司 非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 首股 03	145042.SH	2016-10-27	2021-10-27	10	3.57	按年付息,最后一期利息随本金一期兑付	上交所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

2017年6月5日，公司按时足额完成14首开债的2017年度的利息兑付。

2017年9月5日，公司按时足额完成16首股02的2017年度的利息兑付。

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

除上述事项外，本年度无其他公司债券付息兑付情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	80.59	79.91	0.85
EBITDA全部债务比	0.04	0.04	0.00
利息保障倍数	1.63	1.27	28.35

三 经营情况讨论与分析

1. 报告期内主要经营情况

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

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

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

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

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

年末，公司资产负债率为 80.59%，同比上升 0.68 个百分点。

报告期内房地产储备情况

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

	R2 二类居住用地 (*)						
14	北京市朝阳区东坝乡驹子房村 1109-L02 地块 R2 二类居住用地 (*)	77,973	0	194,934	是	77,973	26
15	北京市平谷区金海湖乡韩庄村 E-003-02、E-004-01 地块 R2 二类居住用地 (*)	220,878	0	153,116	是	220,878	25
16	北京市丰台区丽泽金融商务区南区 D-07、D-08 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用 (*)	73,911	0	160,000	是	73,911	25
17	北京市通州区西集镇西集村 TZ07-0103-0019、0029 地块 R2 二类居住用地、TZ07-0103-0020 地块 B1 商业用地 (*)	81,664	0	97,997	是	81,664	34
18	北京经济技术开发区河西区 X94R1 地块 R2 二类居住用地 (*)	92,065	0	165,717	是	92,065	25
19	北京市昌平区回龙观 G06-2 地块(*)	7,553	0	22,659	是	7,553	40
	京内项目合计	1,745,813	51,172	2,875,652		1,745,813	-
20	廊坊市安次区龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块	47,084	0	86,283	否	-	100
21	沈阳市沈北新区道义 3#地块	161,300	0	322,175	否	-	100
22	福州市仓山区 2016-10 地块	103,942	0	167,280	是	103,942	40
23	杭州市拱墅区半山田园 R21-06 地块	33,541	0	50,312	否	-	100
24	苏地 2010-G-33 号	27,264	0	8,179	是	27,264	70
25	南京市江宁区 2017G61 号地块	33,192	0	119,100	是	33,192	40
26	厦门市同安区同安新城 12-14 片区通福路与滨海旅游路交叉口西南侧(B 地块)	31,664	0	73,000	否	-	100
27	厦门市翔安区海西商贸物流城地块 (2015XZ01)	192,607	0	520,400	是	192,607	55
28	无锡市滨湖区 XDG-2011-66 号地块 (*)	173,782	0	208,538	是	173,782	51
29	天津市东丽区津东丽津 (挂) 2017-021 号宗地 (*)	21,630	0	54,774	是	21,630	50
30	天津市武清区津武 (挂) 2016-037 号 (*)	25,277	0	37,915	是	25,277	50
	京外项目合计	851,282	0	1,647,956		577,694	-
	总计	2,597,095	51,172	4,523,608		2,323,507	-

注:

- 1、上述土地储备项目，为公司报告期内未开工项目。
- 2、持有待开发土地的面积包括项目代征用地的项目总土地面积。
- 3、规划计容建筑面积为项目地上建筑规模面积。

- 4、合作开发项目涉及的面积为合作项目土地面积。
- 5、公司权益土地面积=合作开发项目涉及的面积×合作开发项目的权益占比。
- 6、标*号项目，为公司非并表合作项目。

公司棚户区改造及土地一级开发项目情况

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

报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

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

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

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	大兴区												
29	北京市 房山区	金樾和著(*)	商品房	新开工项目	75,691	133,361	218,623	145,832	145,832	0	0	40.00	24.95
30	北京市 朝阳区	天誉(*)	商品房、 保障房	竣工项目	111,089	93,534	130,653	63,740	0	63,740	130,653	28.00	1.72
31	北京市 朝阳区	和悦园限价房 (*)	商品房、 保障房	在建项目	63,913	159,783	230,663	168,638	36,323	0	0	66.42	1.96
32	北京市 大兴区	国悦居(*)	商品房、 保障房	在建项目	91,559	109,550	168,748	168,748	0	0	0	35.94	3.08
33	北京市 通州区	通州区台湖镇 4-1-020、031 等地块(*)	商品房、 保障房	新开工项目	134,595	146,196	219,619	64,835	64,835	0	0	30.00	0.35
34	北京市 通州区	城市之光(*)	商品房、 保障房	在建项目	89,348	123,434	170,994	136,570	0	0	34,424	31.39	3.14
35	北京市 大兴区	天琅(*)	商品房、 保障房	在建项目	61,031	164,326	222,731	222,731	0	120,819	120,819	50.35	3.30
36	北京市 平谷区	汇景湾(*)	商品房	在建项目	416,709	348,576	467,258	68,582	0	0	398,677	35.91	2.33
37	北京市 朝阳区	东郡汇(*)	商品房、 保障房	在建项目	48,500	91,883	139,742	139,742	2,592	102,686	102,686	33.09	1.76
38	北京市	京内其他在建 项目	-	在建项目	-	-	-	14,882	0	0	0	-	-
	京内项目合计				4,809,552	6,509,365	9,152,369	4,872,287	823,298	1,524,169	5,232,163	1,602.70	96.38
39	廊坊市 安次区	国风悦都	商品房	在建项目	185,946	334,704	425,884	411,200	176,171	63,086	77,993	25.86	1.66
40	沈阳市沈 北新区	首开国风润城	商品房	在建项目	417,420	409,980	441,375	185,642	0	0	255,553	19.03	0.59
41	葫芦岛市	葫芦岛国风海	商品房	在建项目	1,368,068	1,399,680	1,790,425	191,797	120,214	71,583	241,448	100.52	2.70

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	连山区	岸											
42	太原市小店区	太原国风上观	商品房	在建项目	531,067	939,600	1,414,557	774,712	256,126	17,959	696,394	87.90	4.38
43	大连市中山区	大连东港项目	商品房	在建项目	95,000	343,110	455,636	5,559	0	3,415	174,403	66.72	0.69
44	苏州市工业园区	首开悦澜湾	商品房	竣工项目	126,163	216,021	244,447	0	0	0	244,447	15.59	0.02
45	苏州市相城区	首开班芙春天	商品房	竣工项目	113,285	286,697	339,458	0	0	0	339,458	22.81	0.04
46	苏州市吴中区	首开国风华府	商品房	竣工项目	90,434	172,210	219,318	0	0	0	219,318	14.05	0.20
47	苏州市吴中区	苏州常青藤	商品房	竣工项目	120,654	187,649	262,933	0	0	0	262,933	25.82	0.56
48	苏州市吴江区	太湖一号	商品房	在建项目	163,740	424,628	535,706	259,602	0	115,974	399,770	39.30	3.21
49	苏州市吴中区	山湖一号	商品房	竣工项目	197,856	454,393	569,980	0	0	0	569,980	39.79	1.01
50	苏州市高新区	狮山原著	商品房	竣工项目	241,000	172,199	239,710	239,538	0	239,710	239,710	39.40	2.72
51	苏州市吴中区	如院	商品房	在建项目	41,011	77,943	107,135	107,135	0	0	0	18.51	1.14
52	杭州市下城区	德胜上郡	商品房、保障房	竣工项目	52,909	105,810	152,305	152,305	0	152,305	152,305	21.11	1.50
53	杭州市拱墅区	望宸府	商品房、保障房	竣工项目	41,065	65,695	102,510	102,510	0	102,510	102,510	15.20	1.82
54	杭州市西湖区	国风美域	商品房	竣工项目	29,442	85,517	113,289	18,582	0	18,582	113,289	17.00	0.85
55	杭州市	首开杭州金茂	商品房	新开工项目	78,429	198,635	299,611	299,611	299,611	0	0	104.00	36.09

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	拱墅区	府											
56	扬州市 邗江区	水印西堤	商品房	竣工项目	181,643	306,326	397,153	21,753	0	21,753	397,153	20.42	0.54
57	扬州市 邗江区	扬州中央都会	商品房	在建项目	160,832	242,116	323,360	97,277	80,992	16,285	68,838	22.80	0.86
58	海门市 海门港	海门紫郡	商品房	在建项目	822,264	783,119	984,287	187,484	0	0	0	53.71	1.23
59	厦门市 翔安区	厦门领翔上郡	商品房	在建项目	130,552	329,200	441,200	300,073	0	145,053	287,419	50.15	3.23
60	厦门市 翔安区	厦门领翔国际	商品房	竣工项目	165,270	339,290	415,000	0	0	0	415,000	30.07	0.08
61	武汉市 洪山区	东湖金茂府	商品房	新开工项目	111,571	507,661	682,800	145,588	145,588	0	0	109.05	40.88
62	绵阳市 游仙区	绵阳仙海龙湾	商品房	在建项目	298,722	775,910	776,510	79,833	0	0	17,677	40.00	0.16
63	贵阳市 南明区	首开贵阳紫郡	商品房、 保障房	在建项目	1,082,900	1,336,200	1,783,706	293,059	1,252	139,373	466,701	66.55	3.91
64	福州市 晋安区	香槟国际	商品房、 保障房	在建项目	24,909	703,124	875,703	244,876	0	17,156	666,047	90.47	3.96
65	福州市 鼓楼区	乌山九巷	商品房、 保障房	新开工项目	52,167	214,883	283,331	244,335	244,335	0	0	53.81	0.57
66	福州市 晋安区	香开新城	商品房、 保障房	竣工项目	120,700	337,873	448,478	0	0	0	448,478	50.32	0.78
67	福州市 晋安区	香开连天广场	商品房	新开工项目	19,059	85,817	116,112	116,112	116,112	0	0	13.02	0.54
68	福州市 晋安区	香开连天花园	商品房	新开工项目	18,310	82,960	106,236	106,236	106,236	0	0	17.13	0.50
69	福州市	香开观海广场	商品房	在建项目	18,523	74,092	98,343	98,342	0	0	0	15.97	1.00

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工面 积(平方 米)	本期竣工 面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	鼓楼区												
70	福州市 晋安区	首开融侨·首融府	商品房、 保障房	新开工项目	41,615	132,763	161,333	161,333	161,333	0	0	39.90	0.74
71	福州市 鼓楼区	熙悦美地	商品房	在建项目	10,552	21,107	27,637	27,637	0	0	0	5.36	0.38
72	福州市 晋安区	熙悦花园	商品房	在建项目	24,622	37,432	51,210	51,210	0	0	0	9.48	0.48
73	福州市 晋安区	熙悦锦城	商品房、 保障房	在建项目	16,482	70,208	93,730	93,730	0	0	0	11.86	0.59
74	广州市 天河区	天宸原著	商品房	在建项目	113,288	131,626	194,997	317,122	181,933	138,300	187,511	33.43	8.61
75	广州市 白云区	天奕项目	商品房、 保障房	新开工项目	34,980	101,030	150,689	150,280	150,280	0	0	49.11	2.19
76	海口市 秀英区	美墅湾	商品房	在建项目	241,036	289,870	313,005	132,081	130,269	0	0	40.51	1.91
77	成都市 金牛区	紫宸项目	商品房	在建项目	117,996	667,517	905,079	909,811	704,936	203,010	203,010	47.75	8.41
78	上海市 宝山区	宝山顾村项目	商品房、 保障房	新开工项目	70,210	126,379	205,008	205,008	205,008	0	0	103.07	5.01
79	天津市 河西区	天津湾(*)	商品房	在建项目	301,660	925,669	1,223,894	599,083	0	0	557,204	93.54	1.59
80	苏州市 姑苏区	苏地 2016-WG -76 号地块(*)	商品房	新开工项目	40,894	100,119	153,457	34,593	34,593	0	0	41.16	18.44
81	苏州市 高新区	苏地 2016-WG -81 号地块(*)	商品房	新开工项目	92,435	203,358	277,589	208,089	208,089	0	0	65.00	35.95
82	苏州市 高新区	苏地 2016-WG -82 号地块(*)	商品房、 保障房	新开工项目	194,396	389,063	557,920	244,267	244,267	0	0	116.69	71.21
83	无锡市	无锡金茂府	商品房	新开工项目	124,337	310,842	461,190	187,551	187,551	0	0	111.01	3.01

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

注：

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

报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京市房山区	熙悦睿府	商品房	221,321	8,405
2	北京市房山区	熙景嘉园	商品房	166,797	1,583
3	北京市朝阳区	熙悦尚郡	商品房、保障房	131,349	9,158
4	北京市大兴区	熙悦诚郡	商品房	67,937	25,074
5	北京市朝阳区	熙悦安郡	商品房、保障房	146,551	127,034
6	北京市房山区	熙兆嘉园	商品房	379,449	26,895
7	北京市丰台区	璞瑤公馆	商品房	119,565	10,021
8	北京市大兴区	璞瑤墅	商品房	73,035	4,156
9	北京市丰台区	大绿地	保障房	360,000	7,472
10	北京市门头沟区	四季怡园	商品房	238,274	33,573
11	北京市丰台区	花香四季	商品房、保障房	418,693	56,720
12	北京市朝阳区	琅樾	商品房	103,859	27,778
13	北京市通州区	缙香郡	商品房、保障房	355,254	35,035
14	北京市朝阳区	首开尚樾	商品房	48,508	10,814
15	北京市朝阳区	常青藤	商品房	448,371	7,681
16	北京市朝阳区	首开畅颐园	保障房	76,319	2,555
17	北京市朝阳区	首开龙湖东坝天璞	商品房、保障房	68,269	1,103
18	北京市朝阳区	景粼原著	商品房、保障房	143,685	59,848
19	北京市朝阳区	和锦薇棠	商品房、保障房	117,498	37,089
20	北京市通州区	香溪郡	商品房	204,408	8,500
21	北京市昌平区	国风美唐朗观	商品房、保障房	391,018	42,298
22	北京市通州区	城市之光	商品房	210,738	806
23	北京市大兴区	熙悦春天(*)	商品房	176,919	17,122
24	北京市大兴区	首开万科中心(*)	商品房	126,996	66
25	北京市大兴区	万科天地(*)	商品房	94,777	40,097
26	北京市朝阳区	天誉(*)	商品房、保障房	93,534	6,576
27	北京市朝阳区	和悦园限价房(*)	商品房、保障房	159,783	83,094
28	北京市大兴区	国悦居(*)	商品房、保障房	109,550	21,490
29	北京市通州区	城市之光(*)	商品房、保障房	123,434	48,594
30	北京市大兴区	天琅(*)	商品房、保障房	164,326	53,902
31	北京市平谷区	汇景湾(*)	商品房	348,576	26,534
32	北京市朝阳区	东郡汇(*)	商品房、保障房	91,883	3,436
33		其他京内项目			45,449
34		其他京内项目(*)			2,206
	京内项目合计			5,980,676	892,164
35	廊坊市安次区	国风悦都	商品房	334,704	14,960
36	沈阳市沈北新区	首开国风润城	商品房	409,980	26,430
37	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	商品房	1,399,680	57,300
38	太原市小店区	太原国风上观	商品房	939,600	241,140
39	大连市中山区	大连铂郡	商品房	124,110	32,942
40	苏州市相城区	首开班芙春天	商品房	286,697	6,486
41	苏州市吴中区	首开国风华府	商品房	172,210	4,919
42	苏州市吴中区	苏州常青藤	商品房	187,649	10,258
43	苏州市吴江区	太湖一号	商品房	424,628	105,109
44	苏州市吴中区	山湖一号	商品房	454,393	25,209
45	苏州市高新区	狮山原著	商品房	172,199	81,417

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

注:

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

公司 2017 年结利面积情况如下：

单位：万平方米

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

2. 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3. 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4. 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

报告期内，本公司不存在终止经营事项。

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

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

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

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

5. 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

6. 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

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