（上接A15版）

司）的兼职情况如下：

表3-6 发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

序号	姓名	职务	兼职
1	郭为	外部董事	神州数码控股有限公司董事局主席 神州数码信息服务股份有限公司董事长 慧聪网有限公司非执行董事 上海浦东发展银行股份有限公司独立董事 中国肉方航空股份有限公司独立董事 中国人民政治协商会议第十二届全国委员会委员 国家信息化专家咨询委员会第四届委员会委员 中国民营科技实业家协会第六届理事会理事长 北京信息化协会会长
2	孙钢宏	外部董事	云南城投置业股份公司A股上市公司独立董事 云南城泰保险公司独立董事
3	赵崇捷	监事会主席	北京首都创业集团有限公司监事 北京北辰实业集团有限责任公司监事 北京新奥集团有限公司监事
4	张玮	监事	北京首都创业集团有限公司监事 北京北辰实业集团有限责任公司监事 北京新奥集团有限公司监事
5	杨昕	监事	北京北辰实业集团有限责任公司监事
6	宋忆宁	监事	北京北辰实业集团有限责任公司监事
7	薛建明	监事	北京新奥集团有限公司监事

除上述人员外，发行人董事、监事、高级管理人员无在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况。

发行人董事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定，依据发行人公司章程，监事会由6人组成，其中4人为中国资委委派，2人由公司职工代表大会选举产生，截至2015年6月末，公司6名监事中，目前5名为中国资委委派，仅1名职工监事。发行人将尽快完成监事人员变更，以符合公司章程的规定。

（四）持有发行人股权及债券情况

截止2015年9月30日，上述董事、监事、高级管理人员不在在直接持有发行人股权和债券的情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人所属行业及主营业务

根据2011年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于"K70-房地产业"。

许可经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿，餐饮。一般经营项目：企业管理，投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

（二）发行人所处行业分析

1.房地产行业概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2015年，全国房地产开发投资完成额从7,791亿元提高到95,979亿元，年均增长率为21.31%；同期，全国商品房竣工面积从32,523万平方米增加至2015年的100,039万平方米，年均增长率为9.03%；全国商品房销售面积从24,969万平方米上升至128,495万平方米，年均增长率为13.43%。

2000年以来我国房地产行业发展概况如下：

（1）2000年至2007年

国家统计局的数据显示，2000-2007年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持20%以上的增长速度，2004年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过30%。经过2005年短暂回落后，2006年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006年为19,382亿元，同比增长21.80%，2007年为25,280亿元，同比增长30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007年，全国商品房销售面积从16,984.16万平方米增加至77,354.72万平方米，年均增长率达24.18%；商品房销售金额从3,572.00亿元上升至29,889.12亿元，年均增长率达35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产已成为国家的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后，中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）2008年

2008年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之2007年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008年全国商品销售面积为65,969.83万平方米，同比下降14.72%；商品房销售金额为25,068.18亿元，同比回落16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速也现回落。2008年，全国房地产开发投资完成额为31,203.20亿元，同比增长23.39%，较上年同期回落6.81个百分点。

2008年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳健康。在相关具体政策的拉动下，2009年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国政府地产的政策由支持逐步转向收紧。

（3）2009年

2008年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由"防过热、防通胀"转向"保增长、控通胀"并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳快速增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着2008年密集出台的稳定房地产市场政策在2009年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在2009年均出现大幅回升。2009年，全国商品房销售面积达到94,755.00万平方米，同比大幅增长43.63%；商品房销售金额达到44,355.17亿元，同比增长76.94%。

2009年12月9日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

（4）2010年至今

2010年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由2010年的10.56%下降至2012年的1.77%；同期商品房销售金额增速也由2010年的18.86%回落至2012年的10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012年，房地产开发完成投资额同比增速分别为33.16%、28.05%和16.19%。

2013年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹，2013年，全国商品房销售面积为130,551.59万平方米，同比增加17.29%；商品房销售金额为81,428.28亿元，同比上升26.33%。随着国民经济的快速增长、城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014年以来，我国宏观经济增速放缓，虽然二季度后居民购房观望情绪有所减弱、需求有所释放，但房地产销售面积和销售金额仍均出现同比回落。2014年度，全国商品房销售面积为120,648.54万平方米，同比回落7.58%；商品房销售金额为76,292.41亿元，同比回落6.31%。2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至40%；对于使用公积金购买首套普通住房，最低首付降至20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至30%。相关政策的实施不仅加大了对房地产市场的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2.行业政策

随着城镇化进程的持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生凝结的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

表3-7 近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	"9.29"新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭，能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭，拥有1套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按照应应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

表3-8 近年来其他全国房地产调控政策摘要

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现在所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以40平方米为主；继续安排廉租房，经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套房且房贷未结清的家庭购二套房，拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2015/9/30	人民银行、银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》：在不实施"限购"措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。
2015/11/10	中央财经领导小组会议	强调要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。
2016/2/2	人民银行、银监会	在非限购城市首套房首付比例最低可放宽至20%，二套房首付比例最低可放宽至30%。
2016/2/19	财政部、国税总局、住建部	对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。此外，营业税政策也进行了调整，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年（含）以上的住房对外销售的，免征营业税。

3.全国房地产行业形势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2011年，我国GDP年增速均超过8%，2012年-2015年分别降至7.8%、7.7%、7.3%和6.9%。尽管未来宏观经济增速可能会继续放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP进入1,300-8,000美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2014年我国人均GDP约为7,485美元，房地产行业处于稳定快速增长期。

（2）持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至2013年末我国城市化率水平为53.7%，与发达国家平均70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。根据2014年3月颁布的国家新型城镇化规划（2014-2020年），预期到2020年常住人口城镇化率将达60%。基于上述判断，预计2020年前约有1亿农村人口转为城镇常住人口。因此，预期将有更多人口迁移至城市，从而在未来产生大量住房需求。伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业供需矛盾依然存在，并将继续得到快速发展。

（3）行业集中度进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从"全面化"转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

（4）房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

（5）调控政策支持合理性住房需求

中央政府进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014年3月，全国两会召开，确定今年政府工作15个方面共55项重点任务。其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。随后，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在"以人为本"原则下，形成"人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹"的发展脉络。2014年5月20日国务院批转发展改革委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

房地产市场更加注重调控稳定性，强调政向调控、分类指导。在中央提出"双向调控"的背景下，各地调控频繁出现政策微调，2014年6月4日建设部再次重申了"双向调控、分类指导"的调控基调，并且表示对房地产市场的调控要将"要坚持保护消费需求、遏制投资需求的原则。总体来看，"不打压、不刺激"、"尊重市场规律对房地产市场调整的作用"以及"加强市场监控、做好应对方案"等，将成为下一阶段房地产市场调控政策的基本口径。

4.行业竞争格局

从2003年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

表3-9 2015年发布中国房地产企业500强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	6	碧桂园控股有限公司
2	恒大地产集团	7	世茂房地产控股有限公司
3	绿地控股集团有限公司	8	融创中国控股有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	龙湖地产有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

2014年房地产行业集中度进一步提高，前10名企业和前20名企业销售额占比分别提高到16.92%和22.79%，分别提高了3.65个和4.54个百分点；前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别达到8.79%和13.56%，分别提高了0.42和2.44个百分点。

表3-10 2010-2014年前20名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
前10大企业销售额占比	10.13%	10.43%	12.76%	13.27%	16.92%
前20大企业销售额占比	14.24%	14.54%	17.62%	18.25%	22.79%
前10大企业销售面积占比	5.10%	5.73%	7.72%	8.37%	8.79%
前20大企业销售面积占比	7.09%	6.72%	10.38%	11.12%	13.56%

资料来源：中国房地产测评中心。

（二）发行人主营业务板块经营情况

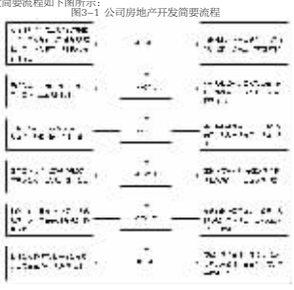
1.房地产开发业务

（1）技术情况与业务流程

发行人为建设部批准的一级房地产开发企业，资质证书编号：建开企[2007]658号。子公司首开股份持有建设部颁发的《房地产开发企业资质证书》（建开企[2001]011号），资质等级为一级。首开股份全资子公司城开集团持有建设部颁发的《房地产开发企业资质证书》（建开企[2001]165号），资质等级为一级。城开集团子公司北京城市开发股份有限公司主营房地产开发，持有建设部颁发《房地产开发企业资质证书》（建开[2002]347号），资质等级为一级。

发行人房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力，公司房地产开发简要流程如下图所示：

图3-1 公司房地产开发简要流程



（2）经营情况

房地产开发是发行人最主要的业务，开发产品最为丰富，其中以中档住宅和普通住宅作为规模类基础业务，以高档住宅（包括居住类旅游地产）开发为利润类核心业务，以商业地产开发（包括旅游度假类物业）为拓展类新兴业务。经营范围涉及开发建设、资产持有、经营管理、物业服务等价值链环节，多业态的分布格局有利于提高整体的抗风险能力。

市场布局方面，发行人保障房业务主要立足北京市场，一般商品房房地产开发的区域布局将逐持"巩固根基、择机介点、选点作面"的原则，巩固和扩大北京的市场的基础，立足已进入的外埠城市，适时向区域重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。公司已涉足天津、重庆、辽宁、山西、山东、江苏、湖北、福建、四川、贵州、海南等地区。同时，公司把握机会，适时加大了境外投资规模，通过增持澳宝等优势物业和与境外的房地产公司合作，进行海外房地产开发业务。

商业模式方面，根据不同产品类别，实行差别化的盈利模式，对于高档住宅开发项目和商业地产开发项目，采取以"高溢价"为主导的盈利模式；对于中档住宅和普通住宅开发采取"快周转"为主导的盈利模式，公司实行的差别化的盈利模式有利于提高整体的盈利能力。

报告期内，发行人房地产业务开发经营情况如下表所示：

表3-11 近三年及一期房地产开发业务经营情况表

单位：万平方米、亿元

项 目	2015年9月30日/2015年1-9月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
新开工面积	35	312	226	230
竣工面积	76	200	231	167
在施面积	800	960	898	835
签约销售面积	115	157	178	191
签约销售金额	176	214	223	228

在销售方面，发行人通过实施积极灵活的定价策略、优化项目营销推广策略、合理安排销售节奏，并有针对性地推出适合刚需人群的产品和户型，实现销售面积快速增长。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为191万平方米、178万平方米、157万平方米和115万平方米；分别实现签约销售金额228亿元、223亿元、214亿元和176亿元。同时，发行人采取了多种手段，优化和控制开发成本，提高运作水平，在工程建设方面，发行人不断加大成本控制力度，完善工程招标采购和材料设备集中采购，加强工程质量管理。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年及一期末，发行人房地产开发项目在施面积分别为835万平方米、898万平方米、960万平方米及800万平方米。

报告期内，发行人房地产项目的销售区域分布情况如下表所示：

表3-12 近三年及一期项目销售区域分布情况表

单位：万平方米、亿元

项 目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
北京地区	79.3	81.8	83	132	101	139	120	163
京外地区	35.7	94.2	74	82	77	84	71	65
合计	115	176	157	214	178	223	191	228

发行人京外地区房地产业务主要分布在苏州、福州、贵阳、太原、杭州、厦门、廊坊等十余个城市。截至2015年9月末，发行人京内、京外地区房地产业务的开发经营及区域分布情况如下：

表3-13 截至2015年9月末发行人京内、京外地区房地产业务开发经营及区域分布情况表

单位：万平方米、亿元

项 目	新开工面积	竣工面积	在施面积	签约销售面积	签约销售金额
京外地区：					
廊坊	0	0	25	0	0
苏州	0	12	125	38	35
扬州	0	7	16	1.6	1.2
海门	0	0	19	0.7	0.3
厦门	0	0	23	8	10.4
太原	0	0	32	5.8	5.9
沈阳	0	0	22	0.8	0.3
绵阳	0	2	10	0	0
贵阳	22	0	44	7.5	3.6
葫芦岛	0	4	19	0.8	0.3
福州	0	16	83	13.2	19.6
大连	0	0	18	0	0
杭州	0	0	27	2.9	5.2
京外小计	22	41	469	79.3	81.8
京内地区：					
京内小计	7	35	331	35.7	94.2
合计	29	76	800	115	176

同时，发行人也是北京市保障性住房建设的骨干企业。公司的保障房业务市场定位以北京为主，保障房建设的主体主要是下属子公司首开股份、首开中城和首开宝晟。公司从事的保障房建设主要包括限价商品房和经济适用房。

报告期内，发行人保障性住房项目的经营情况如下表所示：

表3-14 近三年及一期发行人保障性住房项目经营情况表

单位：万平方米、亿元

项 目	2015年9月30日/2015年1-9月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
新开工面积	6	46	55	15
竣工面积	2	42	42	36
在施面积	115	129	89	107
签约销售面积	1.65	25	42	21
签约销售金额	1.44	19	44	17

最近三年及一期末，发行人保障性住房项目在施面积分别为107万平方米、89万平方米、129万平方米和115万平方米。由于发行人开发的大兴康庄限价房项目整体竣工，2013年保障性住房项目在施面积出现大幅回落。最近三年及一期，发行人保障性住房项目签约销售面积分别为21万平方米、42万平方米、25万平方米和1.65万平方米，签约销售金额分别为17亿元、44亿元、19亿元和1.44亿元。发行人保障性住房项目主要集中在北京地区，京外项目仅涉及福州和杭州两个城市，且规模较小。截至2015年9月末京外保障性住房项目在施面积仅25万平方米、尤新开工及竣工面积，2015年前三季度无新增销售。

截至2015年9月末，发行人拥有控制权的在建及拟建项目共计47个，其中在建项目34个，拟建项目13个。

表3-15 截至2015年9月末发行人主要在建项目基本情况

单位：万平方米

序号	项目名称	所在地区	权益比例	规划建筑面积	项目属性
京内项目					
1	照枢山二期	北京	100.00%	52.89	商品房
2	高井2号地（照悦揽郡）	北京	90.00%	18.01	商品房、保障房
3	旧宫A2-1地块	北京	51.00%	9.28	商品房
4	瑰璟公馆	北京	96.88%	18.82	商品房
5	紫芳园大区配套	北京	96.88%	5.76	商品房
6	大绿地回迁安置	北京	96.88%	36	保障房
7	汪子定向安置	北京	96.88%	6.88	保障房
8	常青藤	北京	100.00%	59.05	商品房
9	樊香郡（于家务）	北京	100.00%	45.12	商品房、保障房
10	孙河P/G地块	北京	100.00%	17.13	商品房
11	国风美居御观	北京	100.00%	55.16	商品房、保障房
12	香溪郡（宋庄）	北京	100.00%	28.23	商品房
13	台商B10/017/014/015/019地块（公园里）	北京	50.00%	24.52	商品房、保障房
14	尚阙	北京	100.00%	7.49	商品房
15	中煤馨苑	北京	100.00%	63.5	保障房
北京地区小计				447.84	
京外项目					
16	廊坊国风悦都	廊坊	100.00%	42.62	商品房
17	苏州国风华府	苏州	100.00%	21.65	商品房
18	苏州常青藤	苏州	75.00%	25.98	商品房
19	苏州山湖一号	苏州	50.00%	57.09	商品房
20	苏州太湖一号	苏州	70.00%	54.09	商品房
21	扬州水印西堤	扬州	100.00%	38.67	商品房
22	扬州6039	扬州	60.00%	27.34	商品房
23	海门紫都	海门	100.00%	91.03	商品房
24	厦门翔翔上都	厦门	100.00%	43.61	商品房
25	太原国风上观	太原	85.00%	138.08	商品房
26	沈阳国风润城	沈阳	100.00%	65.23	商品房
27	绵阳仙海	绵阳	100.00%	61.74	商品房
28	贵阳紫都	贵阳	90.67%	173.05	商品房、保障房
29	葫芦岛国风海岸	葫芦岛	100.00%	179	商品房
30	福州香槟国际	福州	40.00%	89.37	商品房、保障房
31	福州香开新城	福州	51.00%	44.85	商品房、保障房
32	大连E15/E16/E17	大连	60.00%	17.66	商品房
33	杭州石桥地块	杭州	100.00%	15.23	商品房、保障房
34	杭州三墩15/16地块（国风美域）	杭州	51.00%	11.33	商品房
京外地区小计				1,197.62	
合 计				1,645.46	

表3-16 截至2015年9月末发行人主要拟建项目基本情况

单位：万平方米

序号	项目名称	所在地区	权益比例	规划建筑面积	项目属性
京内项目					
1	回龙观C区六地块	北京	100.00%	12.99	商品房
2	华侨村二期	北京	51.00%	9.09	商品房
3	东坝南区1105-667地块	北京	100.00%	7.63	限价商品房
4	朝阳区孙河乡北甸西村	北京	50.00%	14.37	商品房
5	南菜园45.7南	北京	100.00%	3.05	商品房
北京地区小计				47.13	
京外项目					
6	沈阳道义3#地块	沈阳	100.00%	37.08	商品房
7	大连H10地块	大连	95.00%	21.95	商品房
8	杭州半山地块	杭州	100.00%	6.57	商品房、保障房
9	海口长流地块	海口	100.00%	28.99	商品房
10	福州北江滨地块	福州	51.00%	7.5	商品房
11	广州市踏品项目	广州	50%	13.16	商品房
12	广州市君睿项目	广州	50%	12.46	商品房
13	福州2015-029地块	福州	100.00%	21.38	商品房、商业
京外地区小计				161.29	
合 计				208.42	

2.物业经营及管理业务

发行人物业经营业务主要由子公司首开股份来承担，主要为持有型物业经营，主要包括：酒店、写字楼和底商的经营；物业管理业务主要由子公司北京首开鸿城实业有限公司（以下简称"鸿城实业"）承担，主要包括保障性住房和普通商品住宅物业管理、中高端物业管理以及围绕房地产产业链开展的增值服务三大类业务。

发行人持有型物业经营较为稳定，物业租赁收入不断增长，酒店物业的出租率较低。公司物业经营立足优质存量资产和增量资产，通过资产整合和运营提升，提高整体资产质量和收益水平。近年来，公司加大低档次和低效益物业的处置转移力度，同时优化优质存量资产。发行人的主要物业处置方式为公司酒店两种，其中，办公主要集中在北京发展大厦和北京市华宝大厦5号楼。酒店主要集中在北京宝辰饭店、北京丽亭华苑酒店和苏州太湖宝岛花园酒店。物业出租率方面，办公物业的平均出租率不断提高，其中北京市发展大厦和北京市华宝大厦5号楼的出租率一直维持在较高水平；酒店物业的平均出租率较低。

表3-17 发行人2014年主要物业经营情况表

主要物业	物业类型	建筑面积（万平方米）	租赁收入（万元）	平均出租率（%）
北京发展大厦	办公	5.20	14,379	99
北京宝辰饭店	酒店	3.40	5,301	61
北京丽亭华苑酒店	酒店	3.30	7,380	58
苏州太湖宝岛花园酒店	酒店	2.90	1,580	58
北京市华宝大厦5号楼	办公	2.65	2,531	83

表3-18 发行人2015年1-9月主要物业经营情况表

| 主要物业 | 物业类型 | 建筑面积（万平方米） | 租赁收入（万元） | 平均出租率（%）