

(上接B415版)
强化合作成效。
3)参与土地招拍挂之外,更加关注兼并收购等多种方式获取北京根据地及京外核心城市的土地资源,优化区域布局,规模市场竞争;
4)抓住“京津冀一体化”协同发展所带来的市场机会,积极在环首都经济圈布局住宅、商业、产业园等项目,推动经济转型升级;
5)通过与地方政府合作与运营,统筹保障房、商品房与非住宅地产协调互动发展;
6)推进资本市融资,拓展融资渠道,防范资金风险。

(三)经营计划
重要提示:2014年经营计划基于目前的宏观经济形势、房地产调控政策、市场供需情况和公司基本面,并发现状况作出的前瞻性判断,未来本公司各方面因素可能发生变化,存在一定的不确定性,根据上交所证券交易所要求,公司董事会郑重声明该计划不构成公司对投资者的实质承诺,请投资者注意投资风险。

2014年公司主要发展目标如下:

1)公司计划新开工约280万平方米,计划竣工约2000万平方米,公司计划新开工面积同比有较大增长,主要原因是公司本期取得项目进入开竣工,各项目计划开竣工情况见下表。

公司2014年度主要开发项目生产计划情况表
单位:万平方米

序号	项目名称	权益(%)	位置	2014年复工面积	2014年新开工面积	2014年拟竣工面积
1	首开熙悦山一期	100	房山	52.89	0	16.94
2	首开熙悦山二期	100	房山	26.03	0	14.01
3	高井2号地项目	90%	朝阳	0	13.14	0
4	旧宫保障房	51	大兴	0	9.26	0
5	首开福郡公馆	96.88	丰台	17.02	1.71	0
6	新源六区六期二组团	96.88	丰台	0	1.49	0
7	首开环境熙熙	96.88	大兴	4.22	0	4.22
8	熙悦文华	96.88	顺义	6.88	0	6.88
9	首开熙悦郡	100	朝阳	4.35	0	0
10	首开熙悦风华	100	通州	20.66	0	20.25
11	首开熙悦风华C地块	100	通州	26.39	9.22	0
12	孙河项目	100	朝阳	0	6.3	0
13	首开熙悦风华二期	100	昌平	55.16	0	27.67
14	首开熙悦熙园	100	丰台	15.33	0	15.33
15	宋庄C02-C06	100	通州	28.23	0	0
16	台湖项目10-17地块	50	通州	0	12.3	0
17	台湖项目14-15-19地块	50	通州	0	7.9	0
18	亦庄西区13项目	50	大兴	0	8	0
19	回龙观G16地块	100	昌平	0	12.9	0
20	北京项目点位合计			257.16	82.22	105.3
21	廊坊项目风华	100	安次	9.93	15.17	0
22	沈阳项目风华	95	沈阳	32.26	0	6.78
23	大通项目上层	85	龙江	54.34	30	23.23
24	朔州项目风华	70	山西	18.96	5	0
25	苏州项目风华	100	吴中	3.62	0	0
26	苏州项目普泰	75	吴中	25.98	0	0
27	山湖项目	49	吴中	36.41	20.17	0
28	苏州项目湖城	100	吴江	0	36.84	0
29	杭州项目	100	石桥	0	14.99	0
30	杭州项目15-16号地	51	三墩	0	11.27	0
31	扬州项目西侧	100	邗江	12.9	0.35	0
32	扬州项目江39	60	邗江	6.7	5.85	0
33	南京项目	100	仙游	33.33	1.5	14.65
34	厦门项目国际	100	翔安	18.77	0	18.77
35	厦门项目上层	100	翔安	0	27.99	0
36	沈阳项目西侧	100	仙海	9.7	0	1.69
37	黄浦项目	96.67	南明	33.23	19.23	10.33
38	福州项目板	40	晋安	57.61	0	19.57
39	福州项目新	51	晋安	44.85	0	0
40	福州项目点位合计			398.59	206.02	95.02
41	公司总计			653.75	286.34	200.32

2014年计划新开工面积预计约217万平米,预计销售面积620万平米,销售金额约247亿元,销售回款和资金回笼的比率分别预计约34%,签收金额按期回款的比率分别为94%和95%,计划新开工面积较去年同期增加约10%,主要原因是公司本期取得项目进入开竣工,各项目计划开竣工情况见下表。

公司2014年度主要开发项目资金需求表
单位:亿元

序号 项目名称 项目计划开工时间 2013年未完成开发成本 2014年计划开工成本

1 首开熙悦项目 25.24 3.33

2 首开熙悦二期(2-3号楼) 42.85 6.87

3 高井2号地项目 15.63 1.78

4 旧宫保障房 18.33 1.35

5 首开福郡公馆 16.17 2.35

6 首开环境熙熙 10.42 1.32

7 熙悦文华 0 0.95

8 方庄绿洲 106 14.43

9 新源六区六组团 0 1.53

10 首开熙悦风华 41.02 2.68

11 首开熙悦风华 20.87 2.28

12 于家A-C地块 34.04 5.95

13 孙河项目 24.32 2.63

14 首开熙悦二期 32.59 4.77

15 首开熙悦熙园 16.8 12.99

16 项目C02-C06 31.12 3.35

17 项目C04-C07 30.32 3.5

18 大兴项目西区13项目 0 0.5

19 回龙观G16地块 0 0.2

20 国内其他项目 0 8.55

21 小计 465.72 250.14

22 新项目 21.87 5.61

23 大众项目 61.21 6.5

24 沈阳项目 16.36 9.15

25 沈阳项目 1.73

公司总计 37.04

2014年计划新开工面积预计约208.01万平米,计划竣工约200.01万平米,公司计划新开工面积同比有较大增长,主要原因是公司本期取得项目进入开竣工,各项目计划开竣工情况见下表。

公司2014年度主要开发项目生产计划情况表
单位:万平方米

序号 项目名称 权益(%) 位置 2014年复工面积 2014年新开工面积 面积

1 首开熙悦山一期 100 房山 52.89 0 16.94

2 首开熙悦山二期 100 房山 26.03 0 14.01

3 高井2号地项目 90% 朝阳 0 13.14 0

4 旧宫保障房 51 大兴 0 9.26 0

5 首开福郡公馆 96.88 丰台 17.02 1.71 0

6 新源六区六组团 96.88 丰台 0 1.49 0

7 首开环境熙熙 96.88 大兴 4.22 0 4.22

8 熙悦文华 96.88 顺义 6.88 0 6.88

9 首开熙悦郡 100 朝阳 4.35 0 0

10 首开熙悦风华 100 通州 20.66 0 20.25

11 于家A-C地块 100 通州 26.39 9.22 0

12 孙河项目 100 朝阳 0 14.01 0

13 首开熙悦风华二期 100 朝阳 5.61 1.71 0

14 首开熙悦熙园 100 丰台 0 1.49 0

15 高井2号地项目 100 朝阳 13.14 2.35 0

16 项目C02-C06 100 通州 17.02 1.71 0

17 项目C04-C07 100 通州 1.73 0.2 0

18 大众项目 100 通州 1.73 0.2 0

19 沈阳项目 100 通州 1.73 0.2 0

20 国内其他项目 100 通州 1.73 0.2 0

21 小计 1158.68 557.27 141.35

公司总计 1158.68 557.27 141.35

(五)可能面对的风险

1)政策风险

2)市场竞争风险

3)资金链断裂风险

4)汇率风险

5)其他风险

6)政策风险

7)市场竞争风险

8)资金链断裂风险

9)其他风险

10)政策风险

11)市场竞争风险

12)资金链断裂风险

13)其他风险

14)政策风险

15)市场竞争风险

16)资金链断裂风险

17)其他风险

18)政策风险

19)市场竞争风险

20)资金链断裂风险

21)其他风险

22)政策风险

23)市场竞争风险

24)资金链断裂风险

25)其他风险

26)政策风险

27)市场竞争风险

28)资金链断裂风险

29)其他风险

30)政策风险

31)市场竞争风险

32)资金链断裂风险

33)其他风险

34)政策风险

35)市场竞争风险