

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 2023 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、本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务。本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

三、公司全体董事出席董事会会议。

四、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。

五、公司负责人李岩、主管会计工作负责人王奥及会计机构负责人（会计主管人员）王奥声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 六、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

为保持公司稳健发展及资金流动性的需求，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟定的2023年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司2023年年度股东大会审议。

### 七、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。

### 八、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 九、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 十、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

### 十一、重大风险提示

本报告期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。

十二、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	16
第四节	公司治理.....	56
第五节	环境与社会责任.....	78
第六节	重要事项.....	80
第七节	股份变动及股东情况.....	91
第八节	优先股相关情况.....	96
第九节	债券相关情况.....	96
第十节	财务报告.....	114

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	2023 年 1 月 1 日至 2023 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
北方泓泰	指	北京北方泓泰投资集团有限公司
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
昌信同泰	指	北京昌信同泰置业有限公司
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
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
房修一	指	北京房修一建筑工程有限公司
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	北京惠信端泰商业管理有限公司
北京火炬	指	北京火炬创新科技发展公司
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
京信大厦	指	北京京信大厦
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
开新生活	指	北京开新生活商业管理有限公司
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
龙万华开	指	北京龙万华开房地产开发有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
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
复兴商业城	指	北京市复兴商业城有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产公司
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
城运集团	指	北京首开城市运营服务集团有限公司
城市更新研究院	指	北京首开城市更新研究院有限公司
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
首开瑞泰商业	指	北京首开瑞泰商业管理有限公司
首开商管	指	北京首开商业管理有限公司
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
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服务有限公司
新奥置业	指	北京首开新奥置业有限公司
首开新禾	指	北京首开新禾运营管理有限公司
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

盈信投资、首开盈信	指	北京首开盈信投资管理有限公司
云锦铂郡	指	北京首开云锦铂郡商业管理有限公司
首开云锦璞琨	指	北京首开云锦璞琨商业管理有限公司
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
首招康泰	指	北京首招康泰商业管理有限责任公司
顺恒远泰	指	北京顺恒远泰置业有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘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
祥之源	指	北京祥之源置业有限公司
新弘明成	指	北京新弘明成商业管理有限责任公司
新弘明嘉	指	北京新弘明嘉商业管理有限责任公司
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
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
北京怡同	指	北京怡同置业有限公司
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
永安广盈	指	北京永安广盈置业有限公司
永安佑泰	指	北京永安佑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
北京跃泰	指	北京跃泰置业有限公司
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

北京志茂	指	北京志茂房地产开发有限公司
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
中海盈璟	指	北京中海盈璟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
卓开旭泰	指	北京卓开旭泰房地产开发有限公司
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司
藏山新融壹号	指	藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）
常熟耀泰	指	常熟耀泰房地产有限公司
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
福州首融泮泽	指	福州首融泮泽置业有限公司
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
佛山玺泰	指	佛山市玺泰房地产有限公司
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
绿城浙兴	指	杭州绿城浙兴置业有限公司
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
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
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
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
厦门琯泰	指	厦门琯泰置业有限公司
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
首开美丽乡村	指	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司
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
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
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
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
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
芜湖高和	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
中信证券	指	中信证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
平安银行	指	平安银行股份有限公司
杭州银行	指	杭州银行股份有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
广发银行	指	广发银行股份有限公司
浙商银行	指	浙商银行股份有限公司
宁波银行	指	宁波银行股份有限公司
民生银行	指	民生银行股份有限公司
渤海银行	指	渤海银行股份有限公司

## 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
公司的注册资本	257,956.5242万元
公司的实缴资本	257,956.5242万元

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高士尧	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	010-66428168	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

由于高士尧女士尚未取得上交所颁发的董事会秘书任职培训证明，暂由公司董事长李岩先生代行董事会秘书职责，对高士尧女士的聘任将于其取得董事会秘书任职培训证明后正式生效。

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189号一层103B
公司注册地址的历史变更情况	2022年12月30日，公司完成公司住所变更登记手续，由“北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层”变更至“北京市东城区安定门外大街189号一层103B”。
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	<a href="http://www.shoukaigufen.com">http://www.shoukaigufen.com</a>
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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室（证券部）、上海证券交易所
信息披露文件	审计报告、信息披露文件原件等

### 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	李力、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	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年	
				调整后	调整前
营业收入	47,762,930,434.22	47,920,858,544.20	-0.33%	67,802,259,765.09	67,802,259,765.09
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	47,761,751,188.94	47,919,679,298.92	-0.33%	67,801,080,519.81	67,801,080,519.81
归属于上市公司股东的净利润	-6,338,523,623.31	-460,946,491.82	不适用	263,691,330.14	692,305,112.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,761,096,356.68	-2,269,067,156.75	不适用	165,544,992.07	594,158,774.84
经营活动产生的现金流量净额	5,667,322,492.02	4,418,636,789.65	28.26%	7,403,408,176.48	7,403,408,176.48
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2021年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	21,726,956,187.33	27,813,942,400.05	-21.88%	30,625,016,991.50	31,084,238,663.85
总资产	253,227,100,103.44	278,295,598,180.99	-9.01%	313,858,761,686.64	314,317,983,358.99

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年	
				调整后	调整前

基本每股收益（元/股）	-2.5191	-0.2586	不适用	0.0209	0.187
稀释每股收益（元/股）	-2.5191	-0.2586	不适用	0.0209	0.187
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-2.6830	-0.9596	不适用	-0.0172	0.149
加权平均净资产收益率（%）	-30.46%	-2.66	不适用	0.21	1.83
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-32.44%	-9.86	不适用	-0.17	1.46

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）。

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）	-6,338,523,623.31
减：其他权益工具股息影响（元）	159,750,772.58
小计	-6,498,274,395.89
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）	-2.5191

#### 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、2023 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	3,635,164,488.61	15,766,242,160.81	13,236,674,115.45	15,124,849,669.35
归属于上市公司股东的净利润	-944,701,212.22	-961,465,398.91	-1,159,301,368.72	-3,273,055,643.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-952,835,205.47	-966,164,041.85	-1,166,500,397.08	-3,675,596,712.28

经营活动产生的现金流量净额	1,456,902,669.16	2,033,397,959.87	2,653,603,385.41	-476,581,522.42
---------------	------------------	------------------	------------------	-----------------

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	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	377,710,890.41	--	1,657,898,700.72	147,858,367.11
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,626,398.38	--	12,639,252.24	21,473,574.13
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-23,742,789.12	--	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	118,235,223.65	--	84,032,637.63	96,677,730.42
委托他人投资或管理资产的损益	--	--	--	--
对外委托贷款取得的损益	--	--	--	--
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	--	--	--	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--	--	--
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	--	--	114,265,837.11	4,012,459.61
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	--	--	--	--
非货币性资产交换损益	--	--	--	--
债务重组损益	--	--	--	--
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等	--	--	--	--

因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	--	--	--	--
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	--	--	--	--
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	--	--	--	--
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	--	--	--	--
交易价格显失公允的交易产生的收益	--	--	--	--
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	--	--	-11,202,447.44	-2,285,011.77
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	-48,725,041.85	--	-6,206,859.87	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	9,924,430.43	--	21,138,485.00	68,880,539.32
少数股东权益影响额（税后）	-1,213,237.05	--	23,347,215.74	114,885,564.13
合计	422,572,733.37	--	1,808,120,664.93	98,146,338.07

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

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
非上市权益工具投资	3,576,956,109.13	2,783,643,735.09	-793,312,374.04	-715,346,147.88
合计	3,576,956,109.13	2,783,643,735.09	-793,312,374.04	-715,346,147.88

## 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

当前百年变局加速演进，国内经济大循环存在堵点，有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多。房地产供需两端持续收缩，新房销售首次出现连续两年下跌，行业预期和购房者信心尚未修复，市场正处在调整转型的过程中。企业分化竞争日渐加剧，有限的市场空间向头部企业集中。

从政策导向看，中央层面对于稳增长的取向更趋积极，中央经济工作会议强调“坚持稳中求进、以进促稳、先立后破”。中央要求多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取。宏观政策取向的一致性将显著增强。这是扩大居民就业、增强居民收入预期的最基本保障。

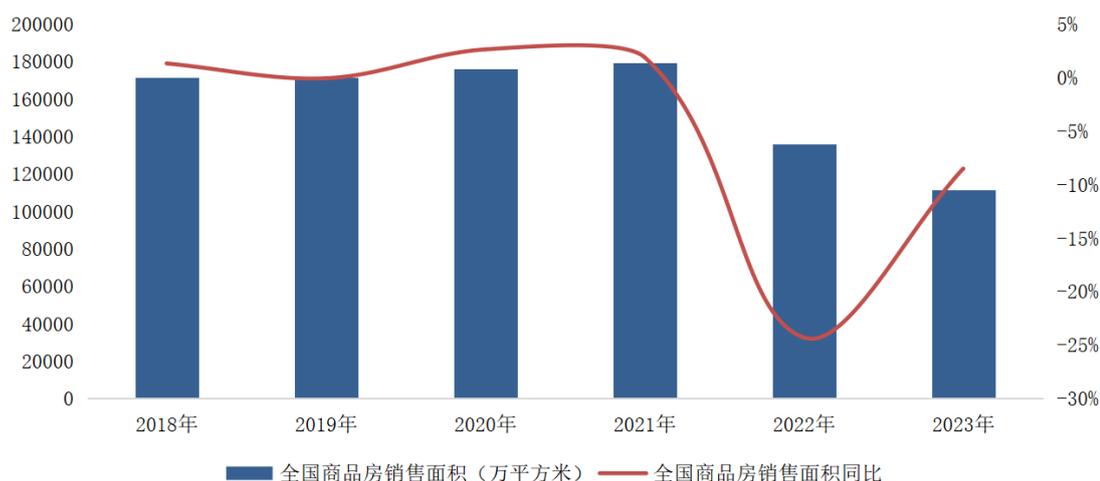
## (二) 2023 年市场回顾

## 1、商品房销售

2023 年，全国商品房销售面积为 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%。其中，全年住宅销售面积为 9.5 亿平方米，同比下降 8.2%，办公楼销售面积同比下降 9.0%，商业营业用房销售面积同比下降 12.0%。全国商品房销售额为 11.7 万亿元，同比下降 6.5%。其中，全年住宅销售额为 10.3 万亿元，同比下降 6.0%，办公楼销售额同比下降 12.9%，商业营业用房销售额同比下降 9.3%。

2023 年，北京商品房销售面积为 1122.6 万平方米，同比增长 7.9%。其中，住宅销售面积为 811.1 万平方米，增长 9.3%；办公楼为 75.7 万平方米，增长 1.2%；商业营业用房为 51.8 万平方米，下降 19.7%。北京商品房销售额为 4233.2 亿元，同比增加 6.4%，其中，住宅销售额为 3809.3 亿元，同比增加 7.5%。

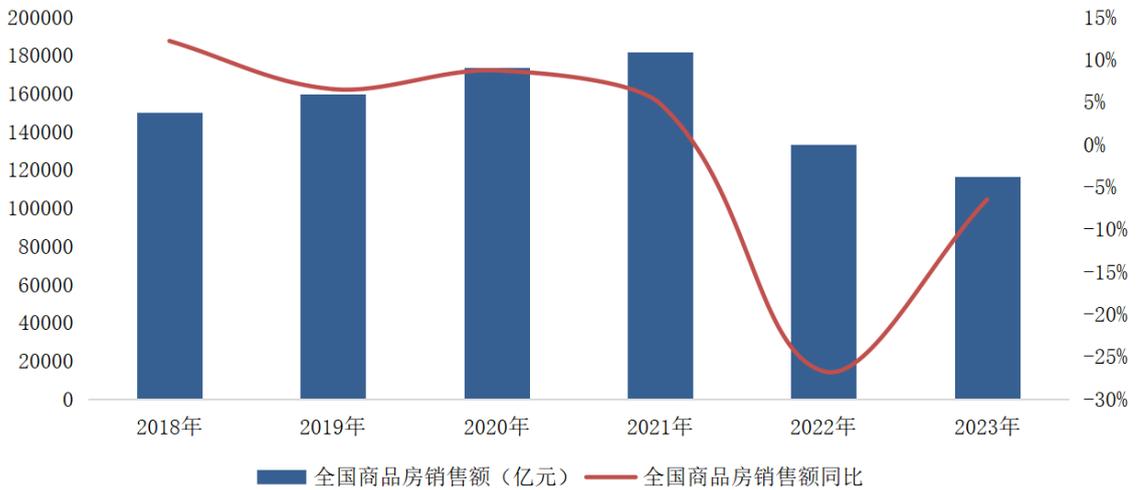
图：2018-2023 年全国商品房销售面积



图：2018-2023 年北京商品房销售面积



图：2018-2023 年全国商品房销售金额



图：2018-2023 年北京商品房销售金额

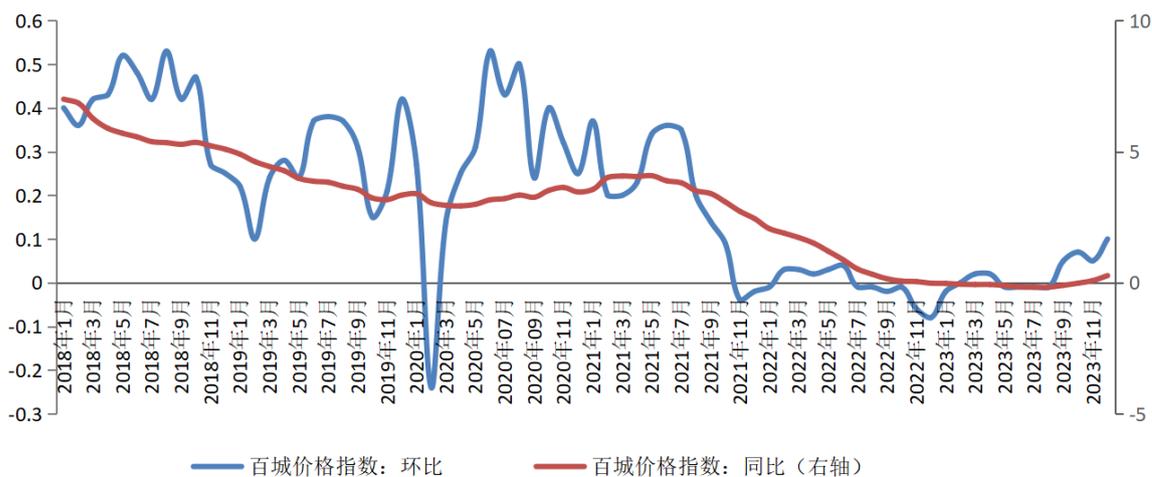


## 2、百城(全国 100 个重点城市)住宅价格

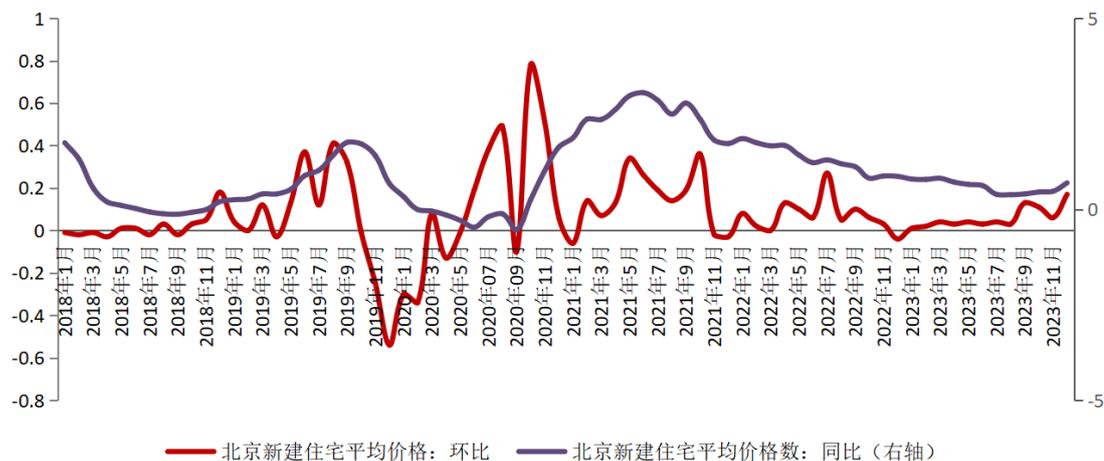
2023 年 12 月，百城新建住宅平均价格为 16220 元/平方米，环比上涨 0.10%。从涨跌城市个数看，47 个城市环比上涨，40 个城市环比下跌，13 个城市持平。同比来看，全国百城新建住宅平均价格较去年同期上涨 0.27%。从市场表现来看，12 月房企加快推盘节奏以冲刺业绩，受部分城市优质改善项目入市带动，百城新建住宅价格环比继续上涨。

2023 年 12 月，北京新建住宅平均价格为 44990 元/平方米，环比上涨 0.17%；同比上涨 0.69%，涨幅扩大 0.22 个百分点；全年来看，2023 年北京新建住宅价格指数涨幅持续回落，全年上涨 0.7%，同比涨幅下降 0.2 个百分点。

图：2018 年 1 月—2023 年 12 月百城住宅价格指数



图：2018 年 1 月—2023 年 12 月北京新建住宅平均价格指数



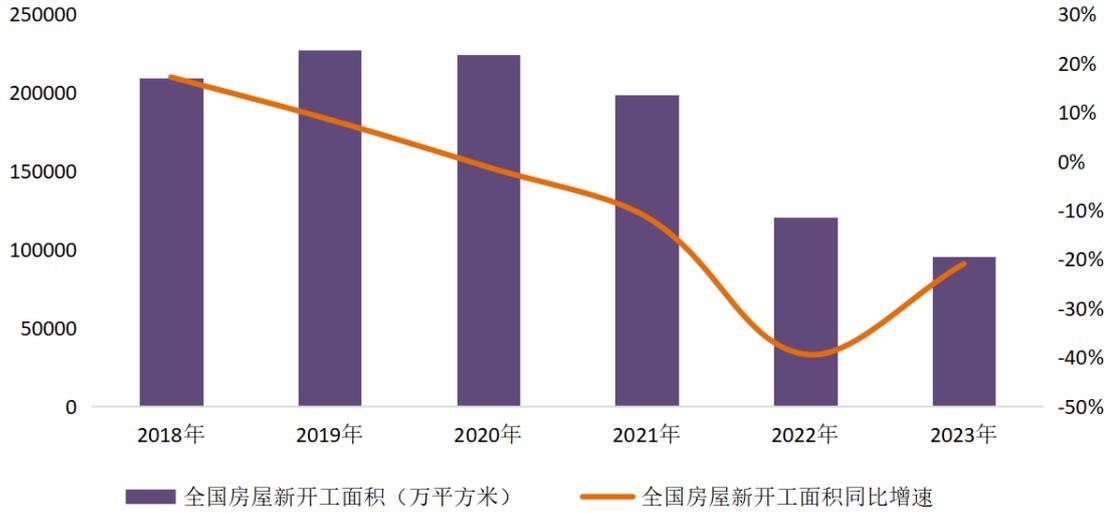
## 3、新开工面积和开发投资额

2023 年，全国房屋新开工面积为 9.5 亿平方米，同比下降 20.4%，降幅连续 5 个月收窄。其中，全年住宅新开工面积为 6.9 亿平方米，同比下降 20.9%。全国房地产开发投资额为 11.1 万亿元，同比下降 9.6%。其中，全年住宅开发投资额为 8.4 万亿元，同比下降 9.3%，占房地产开发投资比重为 75.6%。

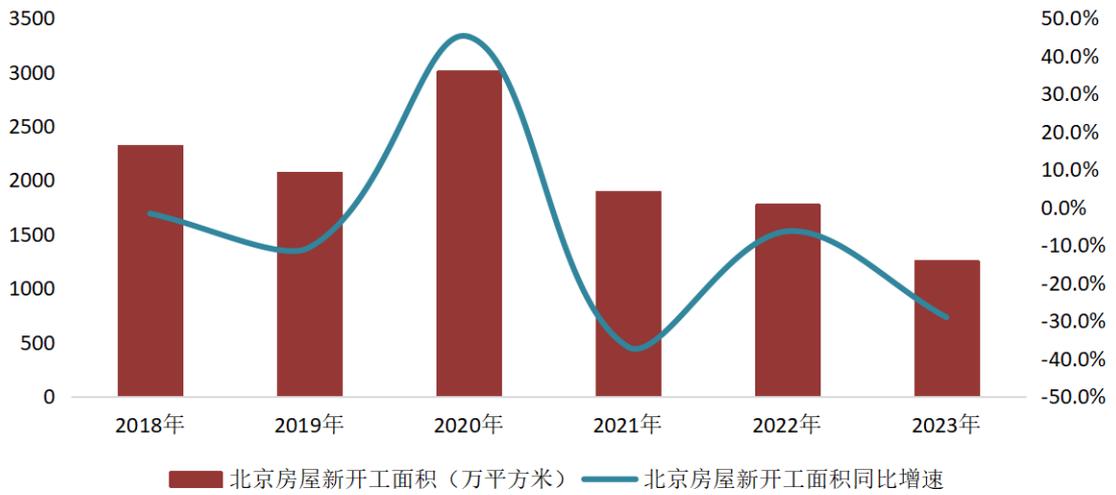
2023 年，北京房屋新开工面积为 1257.1 万平方米，同比下降 29.2%。其中，住宅新开工面积为 715.1 万平方米，下降 26.9%；办公楼和商业营业用房新开工面积分别为 73.2 万平方米和 59.2

万平方米。北京房地产开发投资额为 4195.7 亿元，同比增长 0.4%。其中，住宅开发投资额为 2713.2 亿元，同比增长 1.7%，占房地产开发投资比重为 64.7%。

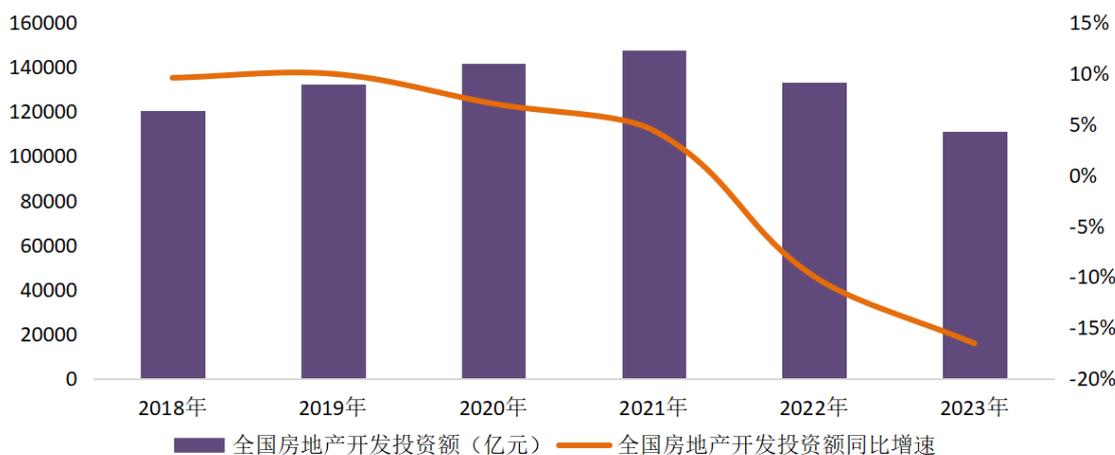
图：2018-2023 年全国商品房新开工面积



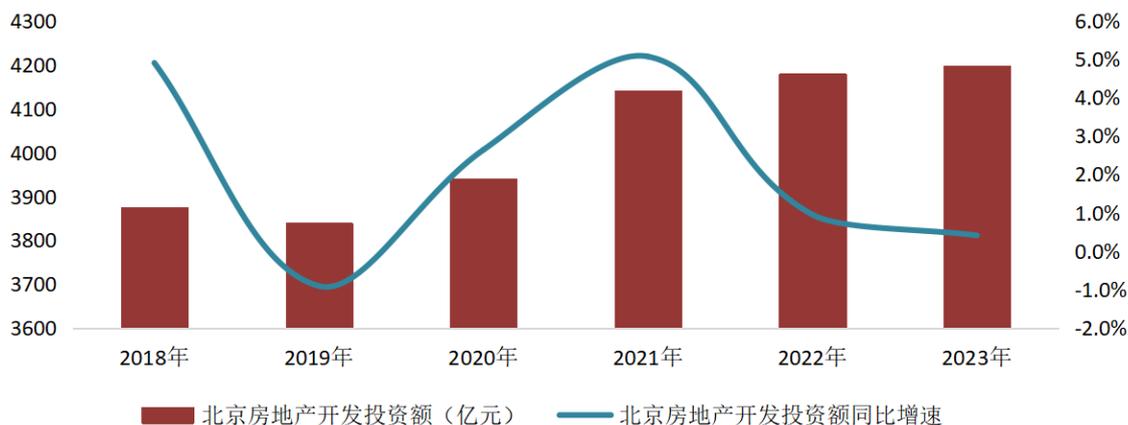
图：2018-2023 年北京商品房新开工面积



图：2018-2023 年全国房地产开发投资额累计情况



图：2018-2023 年北京房地产开发投资额累计情况

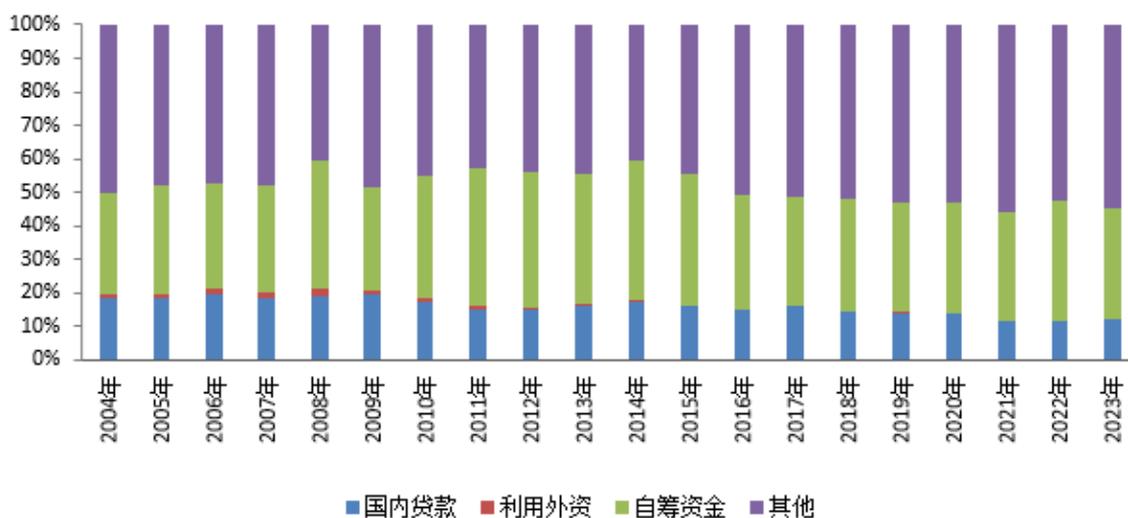


#### 4、房企到位资金

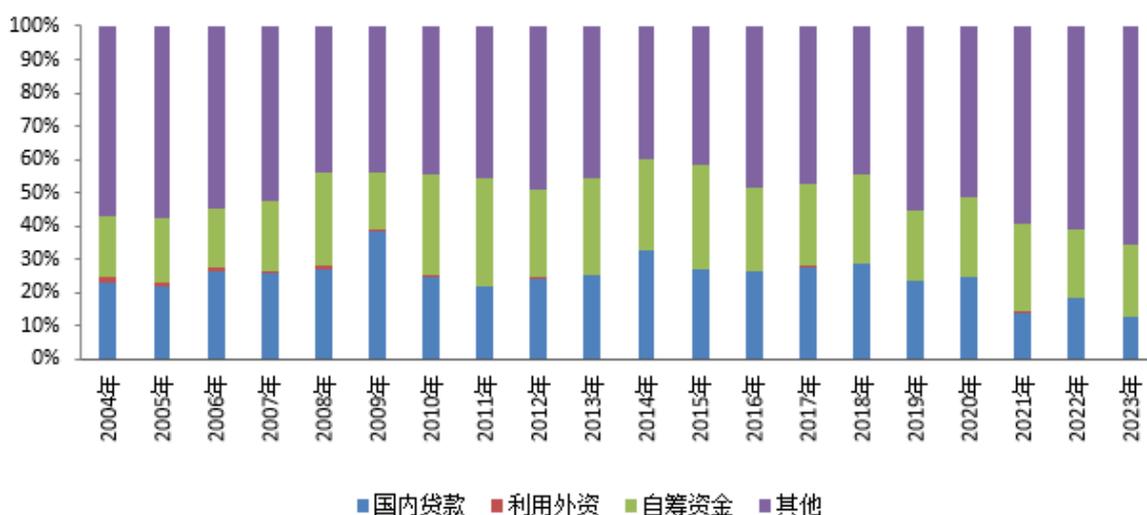
2023 年,房地产开发企业到位资金为 12.7 万亿元,同比下降 13.6%。国内贷款为 1.6 万亿元,同比下降 9.9%; 占比为 12.2%, 比上年同期提升 0.6 个百分点。自筹资金为 4.2 万亿元, 同比下降 19.1%, 降幅较 1-11 月收窄 1.2 个百分点; 占比为 32.9%, 比上年同期下降 2.6 个百分点。定金及预收款为 4.3 万亿元, 同比下降 11.9%; 占比为 33.9%, 比上年同期提升 0.8 个百分点。个人按揭贷款为 2.1 万亿元, 同比下降 9.1%; 占比为 16.9%, 比上年同期提升 0.9 个百分点。

2023 年,北京房地产开发企业到位资金为 5822.8 亿元, 同比增长 3.4%。其中, 定金及预收款为 2850.3 亿元, 增长 2.9%; 自筹资金为 1250.6 亿元, 增长 10%; 国内贷款为 739.8 亿元, 下降 29.3%。政府工作报告指出, 2024 年北京将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度, 支持刚性和改善性住房需求, 着重解决好新市民、青年人等住房问题, 建设筹集保障性租赁住房 7 万套, 竣工各类保障性住房 8 万套。不断完善房地产市场调控机制, 加强房屋租赁市场监管, 促进房地产市场平稳健康发展。

图：2004-2023 年全国房地产开发资金来源



图：2004-2023 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

房地产政策主线聚焦“增信心、防风险、促转型”。产业端，完善相关基础性制度，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，促进市场要素资源的科学有效配置。需求端，将继续落实因城施策、精准施策。供给端，中央提出加快推广绿色、低碳、智慧、安全住房，下力气在住房领域创造新赛道。特别是，中央明确，加快推动城中村改造、保障性住房、平急两用基础设施等“三大工程”建设，全国住房城乡建设工作会议要求落实好净地和专项债、专项借款、商业配套贷款，抓好项目储备，坚持“以需定建”，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。这给公司发挥国企优势、获取融资支持、拓展发展空间带来了难得的机遇。

从房地产市场看，新一轮行业分化式复苏将带来更多结构性发展机会。一是区域发展机遇。随着区域重大战略的深入实施，人口流入型优势地区的发展更加全面，都市圈城市群住房需求将对市场形成有效支撑，高能级区域将占据更多市场份额。二是业务转型机遇。随着城镇化速度放缓、人口拐点来临，房地产市场增长引擎将聚焦于“存量挖掘、提质改造和增量结构调整”。

城市更新、资管运营将与三大工程建设协同联动、深度融合，释放更多开发空间。三是需求变化机遇。一方面“夹心层”和新市民、青年人住房困难问题突出，另一方面中高收入群体的房屋需求从“有没有”向“好不好”转变，改善性产品需求的迭代升级将成为房企产品溢价的必然选择。

### 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、城市更新等创新业务、房地产金融等。具体可以分解为以下几个业务板块：

#### 1、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）166个，总建筑面积超4600万平方米，其中当期在建约1500万平方米。

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84个，总规模近2000万平方米；南方片区目前已经初步形成以广州、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74个，总建筑面积超2100万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入466.87亿元、结算成本414.51亿元。

#### 2、物业经营

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。

公司结合近年来内外部新变化，不断优化落位，调整项目业态比例，增加消费目的性强、经营稳定的家庭型消费业态，以确保项目的长期稳定经营；同时密切关注市场，掌握商业趋势的变化，针对新商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略，争取尽快突破市场瓶颈期，等待市场回暖，确保公司租金水平及出租率跑赢市场。各项目持续加大推广力度，充分利用北交所平台、自媒体公众号等平台、主题活动，加强属地政府沟通及中介有效合作，多渠道进行推广。不断深入挖掘客户，加大招商力度，争取实现出租率提升。

2023年公司继续规范各项目出租经营，落实持有运营目标书签订、签署自营酒店考核责任书，福州首开君澜温泉酒店全面开业；苏州胥江天街开业以来取得客流量、销售额双重佳绩；首开万科中心新增签约1.7万平米；北京丽亭华苑酒店成为获得“全国工人先锋号”的唯一酒店企业；北京宝辰饭店获“2023年度最佳国际商务酒店白金奖”、“年度商旅酒店”等奖项；西客站项目、京宝大厦、宋家庄福茂出租率均达100%。

报告期末，公司实现物业租赁面积151.6万平方米，商业物业管理面积13.5万平方米，酒店客房销售数量29.2万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入8.02亿元、结算成本6.91亿元。

#### 3、城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

从房地产行业看，行业环境、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。各项城市更新业务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。

在“做城市复兴官”的发展理念下，近年来公司在城市更新领域积极探索、勇于实践。以做标杆、创模式的站位，在城市更新产业细分领域，持续推进持有物业转型升级，盘活低效资产与存量土地，通过合资、合作、入股的方式，构建盈利模式、撬动社会资本，形成多元主体推进城市更新工作，相继启动实施多个项目。

报告期内，首开Long街积极探索存量楼宇利用新路径，入选中国城市更新论坛“优秀案例”，获第二届“北京城市更新最佳实践”，承办“首届北京城市更新周”闭幕式，为回天地区发展注入新活力，实现“更新一个项目”、“激活一片地区”。首开乐尚系列长租公寓初具规模，已开业9家，入市房源超6000套，出租率89%，持续深化与多家机构的对接合作。保利首开乐尚N+公寓获“中国住房租赁领航奖”。随着管庄项目的开业，首开寸草已投入运营养老院9家，床位700余张，在院老人超500人。

#### 4、承接重点工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服务于首都城市发展战略。报告期内，市级重点项目投资建设如期落地：通州西集、通州新城、房山熙悦丽博等市级重点工程提前实现“双落地”。通州小堡村项目取得施工许可证。通州首开万象汇项目地下及商业实现竣工。重点代建项目提前完成年度工程进度目标。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司秉承首开地产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。

“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）在北京区域具有综合优势

公司多年深耕北京，在区域内具有明显的资源整合优势；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。作为北京国有龙头房企，公司一贯坚持立足北京、服务首都的主导思想。

公司成立至今始终以北京作为核心区域和业务根据地。三十年间，公司在北京开发建设了数十个项目，对本地的新房市场、存量资源情况有了全面和深刻的了解；与各区主管部门互联互通，共同为地区繁荣发展作出积极贡献；形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售名列前茅；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。

未来，公司将继续坚持以北京为中心、贯彻深耕北京的战略，不断巩固和扩大北京根据地优势。同时，公司自身在区域内的整合优势，将有助于公司精准寻找新赛道、快速介入新业务；该优势将在城中村改造、平急两用、城市更新等业务的扩展中，发挥重要的作用。

##### （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。报告期内，公司加强融资统筹，与金融机构广泛接洽、主动沟通，保证各产品的顺利发行。公司在报告期内继续保持最高的 AAA 级企业主体评级。

#### 五、报告期内主要经营情况

2023 年是房地产市场供求关系发生重大变化、房地产行业深度调整之年，是房地产企业提质变革、化险图存的分化加剧之年，是公司上下克难奋进、承压前行的空前考验之年。一年来，在上级单位的坚强领导下，公司领导班子团结带领全体员工，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，将主题教育与生产经营融合推进，着力统筹发展和安全，踔厉奋发应变局、守正创新强内功，牢牢守住了不发生系统性风险的底线，各项工作取得积极进展。

在去年一年的工作中，公司扛住方方面面的压力、守住了现金流安全，一方面适时适度调整项目营销策略，力争提升去化速度。在新增投资方面，将新增价值创造与改善利润放在更重要的位置，密切跟踪重点城市土地市场信息，提前研判，合理铺排，积极参与土地竞拍，在确保量的合理增长与质的有效提升前提下，争取一定规模的新增土地储备。面对流动性风险，公司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，确保公司现金流安全。针对少数合作项目出现的经营隐患，公司做好行业调整期的风险防控，加大了对合作项目的管控力度，对存在潜在风险的合作项目主动进行管理架构、运营思路和融资结构的调整，及时发现风

险，化解风险。同时，在资产处置、管控优化、转型探索以及众多标杆项目运作等方面都取得了成效。

——销售排名稳居 30 强。公司全年完成销售面积 269.85 万平米，签约金额 615.33 亿元，销售回款 637 亿元。公司签约额位列中指研究院“2023 年全国房地产企业销售排行榜”全口径第 23 位，权益口径第 26 位；北京区域销售面积位列北京市场第 1 名。

——融资渠道多元化拓展。在市场逆境下发行各类债券产品 174 亿（含中期票据 124 亿、公司债 50 亿）；完成 19.05 亿公司债回售转售；完成上交所、保交所供应链保理 3.26 亿发行；北京、成都、佛山等多个存量项目融资成本大幅下调；实现京内外 5 个项目合计 36.7 亿经营性物业贷款放款；实现保债和信托计划 84 亿放款。

——开发项目优选拓展。在公开市场以合理价格新增北京、厦门、南京等项目 5 宗，地上建筑规模 40.79 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)	报告期末 状态
1	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	49,176.79	108,188.94	已开工
2	北京市顺义区顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块 R2 二类居住用地、01-01-04 地块 A334 托幼用地	63,203.19	107,665.74	已开工
3	厦门市 2023P07-湖里区 06-11 五通高林片区金宝路与马莲路交叉口东南侧国有建设用地	8,913.05	28,000.00	已开工
4	北京市昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	61,471.54	127,341.90	已开工
5	南京市鼓楼区热河南路街道热河南路以东、察哈尔路以南 NO.2023G89 地块	16,695.37	36,729.81	未开工

——成本费用有效压减。47 个项目完成 120 项控本增效，节资 6.02 亿元。

——竣工面积同比增长。开复工面积 1525.34 万平方米、新开工面积 88.61 万平方米、竣工面积 566.63 万平方米。完成 34 个项目首次交付。实际入住交用 397 万平米。

——物业经营稳健发展。实现物业租赁面积 154 万平米，同比增长 41%。商业物业管理面积 13.5 万平米。酒店客房销售数量 28.6 万间·天，完成计划 151%。物业经营管理收入（包括租赁+酒店+物业管理+养老）21.4 亿元，同比增长 54%。

——品牌信誉继续增强。公司荣获 2023 年沪深上市房地产公司“综合实力 TOP10”、“投资价值 TOP10”，中国房地产“上市公司治理 TOP10”、2023 年房地产“卓越企业表现奖”。

——报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率为 72.84%，净负债率为 169.62%，现金短债比为 1.46 倍。（根据监管要求，在计算现金短债比时，包含了持有待售资产科目中的持有待售的货币资金 0.16 亿元，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 39.02 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 112.87 亿元，以及股东借款 18 亿元；在计算净负债率时，增加了长期应付款中股东借款 23 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。）

## （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	47,762,930,434.22	47,920,858,544.20	-0.33%
营业成本	42,275,053,199.00	39,957,811,719.45	5.80%

销售费用	1,276,157,491.38	1,380,835,003.70	-7.58%
管理费用	1,084,265,339.94	1,118,038,062.72	-3.02%
财务费用	3,245,766,021.21	2,771,767,569.21	17.10%
研发费用	13,258,646.64	9,694,008.98	36.77%
经营活动产生的现金流量净额	5,667,322,492.02	4,418,636,789.65	28.26%
投资活动产生的现金流量净额	685,170,330.36	374,292,313.14	83.06%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,075,503,507.39	-15,181,195,160.45	不适用

营业收入变动原因说明：公司销售房屋确认营业收入基本稳定，比上期略有降低。

营业成本变动原因说明：受房地产行业下行影响，公司房屋销售毛利率下降，公司营业成本呈上升趋势。

销售费用变动原因说明：公司控制费用支出，本期办公费和广告宣传费降低。

管理费用变动原因说明：公司降费初见成效，管理费用有所降低。

财务费用变动原因说明：利息支出总额下降，叠加利息资本化金额下降及向联合营单位收取的利息降低，导致财务费用增加。

研发费用变动原因说明：公司研发投入力度增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：受行业整体下行影响，销售回款下降，但公司控制获取土地规模，经营净现金流净额增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要本期对外投资降低。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司新增融资规模基本持平，归还债务比上年同期减少。

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

本期营业收入基本稳定，营业成本比上期有所增长，公司房屋销售毛利率下降，公司营业成本呈上升趋势。

### (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	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52	11.26%	0.16%	5.97%	增加 4.87 个百分点
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	46,687,455,654.83	41,451,217,713.89	11.22%	-0.20%	5.53%	增加 4.82 个百分点
酒店物业经营等	801,786,035.70	691,085,428.63	13.81%	26.05%	41.41%	增加 9.36 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	营业成本比上年	毛利率比上年增减 (%)

				年增减 (%)	年增减 (%)	
北京地区	19,451,175,928.71	17,134,833,461.34	11.91%	-29.38%	-24.75%	增加 5.42 个百分点
京外地区	28,038,065,761.82	25,007,469,681.18	10.81%	41.10%	47.13%	增加 3.65 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	42,142,303,142.52	99.69%	39,767,924,927.87	99.52%	5.97%	-
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	41,451,217,713.89	98.05%	39,279,222,192.31	98.30%	5.53%	-
酒店物业经营等	租赁成本	691,085,428.63	1.63%	488,702,735.56	1.22%	41.41%	-

## (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

√适用 □不适用

前五名客户销售额 36,293.17 万元，占年度销售总额 0.76%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

前五名供应商采购额 421,014.6 万元，占年度采购总额 28.55%；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，但公司资本化利息下降明显，导致本期公司费用 56.19 亿元，比去年同期增加 3.39 亿元。

其中：本期销售费用比上期减少 1.05 亿元，主要是公司控制费用支出，管理现成效。

本期管理费用比上期减少 0.34 亿元，公司严控费用、管理创效见成效。

本期财务费用比上年同期增加 4.74 亿元利息支出总额比去年同期降低，资本化利息降低较大，公司费用化利息比去年同期增加较大，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	13,258,646.64
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	13,258,646.64
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.03%
研发投入资本化的比重 (%)	0

#### (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 56.67 亿元，比去年同期增加 12.48 亿元。其中：

1、本期经营活动现金流入比去年同期减少 239.91 亿元，主要是以下原因形成：（1）受房地产市场影响，房屋销售回款下降，本期销售商品、提供劳务收到的现金比去年减少 65.67 亿元；

(2) 收到的往来款比去年同期减少 159.57 亿元；(3) 本期收到的税收返还比上年同期减少 8.98 亿元。

2、本期经营活动现金流出比去年同期减少 251.81 亿元，主要由以下原因形成：(1) 本期土地成本支出减少，造成购买商品、接受劳务支付的现金比去年减少 17.97 亿元；(2) 本期支付的往来款比去年同期减少 210.29 亿元；(3) 本期支付的各项税费比上期减少 31.07 亿元。

综合结果导致本期现金流量净额流入比同期有所增加 12.48 亿元。

报告期内投资活动产生现金流量 6.85 亿元，投资活动现金流入比去年同期降低-24.02 亿元，主要是收回投资收到的现金和处置子公司及其他营业单位收到的现金降低所致。投资活动现金流出比去年同期减少 27.13 亿元，主要是投资支出减少。以上造成投资活动产生的净流入比去年同期增加 3.1 亿元。

报告期内筹资活动净流出 50.76 亿元，比去年同期降低 101.06 亿元。其中：本期筹资活动现金流入比上期降低 54.89 亿元，主要是取得借款比去年同期降低 60.50 亿元，吸收少数股东投入比去年同期增加 6.48 亿元。本期筹资活动现金流出金额比上期降低 155.95 亿元，主要原因为偿还债务比去年增加 161.73 亿元，本年归还永续债 20 亿元比去年同期降低 10 亿元。

## (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
预付款项	554,725,900.65	0.22%	387,329,561.25	0.14%	43.22%	主要是公司获取南京项目，缴纳土地价款形成。
应收股利	217,521,877.54	0.09%	448,276,724.90	0.16%	-51.48%	主要因公司本期收回了首开万科置业应收股利。
长期应收款	1,859,120,829.00	0.73%	177,976,000.00	0.06%	944.59%	公司本期合联营企业往来款增加形成。
固定资产	2,578,810,144.85	1.02%	1,634,439,973.72	0.59%	57.78%	主要因福州君澜温泉酒店转增固定资产。
合同负债	30,142,575,824.28	11.90%	47,279,297,255.83	16.99%	-36.25%	本期收回房款低于房地产项目结利。
应付股利	2,544,000.00	0.001%	167,024,937.29	0.06%	-98.48%	本期支付了相关公司应付股利
递延所得税负债	142,811,735.07	0.06%	469,621,871.86	0.17%	-69.59%	因报表列变动，递延所得税资产按

						净额列示。
未分配利润	5,804,642,400.14	2.29%	12,652,457,391.95	4.55%	-54.12%	本期公司经营亏损。

## 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

单位：元

项 目	期末余额	
	账面价值	受限情况
货币资金	1,500,281,891.21	保证金及项目资本金等
存货	20,010,213,538.74	贷款抵押
应收账款	7,197,635.53	贷款抵押
固定资产	914,809,592.50	贷款抵押
长期股权投资	1,813,418,160.00	股权质押
投资性房地产	2,098,631,994.56	贷款抵押
合计	26,344,552,812.54	/

## 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

#### 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

详见《报告期内房地产开发投资情况》

## 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)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 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	43,599	0	0	116,166	29.07	0.52
2	北京市 大兴区	熙悦宸著	住宅	竣工项目	45,082	94,672	148,612	0	0	0	148,612	57.08	0.53
3	北京市 房山区	熙悦丽博	住宅	在建项目	44,316	92,680	141,124	141,124	0	0	0	16.15	2.62
4	北京市 丰台区	熙悦晴翠	住宅	在建项目	74,400	171,121	274,426	274,426	7,814	0	0	90.52	5.91
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	17,063	17,063	0	170,252	62.44	0.31
6	北京市 丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	148,062	2,695	0	167,026	111.20	1.62
7	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	0.19
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	94,060	0	0	0	71.31	2.67
9	北京市 顺义区	公园十七区	住宅	竣工项目	66,475	132,950	222,172	0	0	0	222,172	76.32	0.57
10	北京市 顺义区	金禧璞瑅	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	6,574	0	0	252,113	72.56	3.28
11	北京市 顺义区	璞瑅润府	住宅、托 幼	新开工项目	63,203	107,609	159,022	159,022	159,022	0	0	40.69	22.85
12	北京市 顺义区	中晟新城	住宅	竣工项目	383,220	493,800	634,046	0	0	0	634,046	46.79	0.03

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
13	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	24.36	0.34
14	北京市 顺义区	顺义牛栏山 租赁房	住宅	竣工项目	11,779	25,915	35,980	0	0	0	35,980	2.55	0.27
15	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	99,838	0	0	0	46.59	0.00
16	北京市 通州区	香溪郡	住宅	竣工项目	197,300	204,375	282,342	0	0	0	282,342	48.69	0.05
17	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	0.52
18	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	0.71
19	北京市 大兴区	和悦华锦	住宅	竣工项目	92,065	165,717	282,253	0	0	0	282,253	89.46	0.63
20	北京市 昌平区	和悦华玺	住宅	竣工项目	30,891	67,960	109,020	0	0	0	109,020	32.99	0.24
21	北京市 通州区	国风尚城	住宅	竣工项目	71,341	163,790	255,955	255,955	0	255,955	255,955	42.49	1.77
22	北京市 丰台区	端礼著	住宅等	在建项目	43,632	101,601	163,296	163,296	0	0	0	64.43	1.50
23	北京市 丰台区	君礼著	住宅	新开工项目	23,125	55,500	88,500	88,500	88,500	0	0	49.28	1.20
24	北京市 昌平区	梧桐星宸	住宅、教 育等	新开工项目	61,472	127,342	206,448	206,447	206,447	0	0	51.43	33.37
25	北京市 昌平区	梧桐山语	住宅	新开工项目	49,177	108,189	168,400	168,400	168,400	0	0	45.80	29.07
26	北京市 昌平区	回龙观 G05 -1 项目	商业	在建项目	7,881	11,822	20,827	20,827	0	0	0	2.89	0.00

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
27	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	0	0	0	33.05	0.94
28	北京市 密云区	国樾天晟	住宅	竣工项目	26,414	36,548	67,222	0	0	0	67,222	9.13	0.00
29	北京市 海淀区	幸福里	住宅、教 育	竣工项目	48,727	107,538	175,605	0	0	0	175,605	81.61	1.90
30	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	248,909	0	0	0	41.92	1.98
31	北京市 通州区	小堡村印象 街项目	商业	新开工项目	47,273	57,673	106,696	103,401	103,401	0	0	9.50	0.07
32	北京市 通州区	缙香郡	住宅、商 业、办公	竣工项目	181,265	355,254	470,549	3,736	0	3,736	470,549	48.23	1.16
33	北京市 朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	0	0	0	261,861	97.47	0.05
34	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	0	0	188,925	52.74	0.59
35	北京市 通州区	金悦郡	住宅、教 育	竣工项目	73,241	153,989	259,232	0	0	0	259,232	56.47	2.37
36	北京市 朝阳区	望京樾	住宅、教 育	在建项目	44,618	93,514	142,923	142,923	0	0	0	62.89	1.97
37	北京市 朝阳区	华樾国际领 尚	住宅	竣工项目	26,610	74,507	113,225	113,225	0	113,225	113,225	46.21	2.06
38	北京市 朝阳区	华樾国际	住宅、教 育	竣工项目	20,189	48,528	73,856	0	0	0	73,856	27.08	0.34
39	北京市 朝阳区	华樾北京	住宅	竣工项目	19,201	57,602	95,194	0	0	0	95,194	36.60	0.10
40	北京市	宋庄镇	住宅、教	未开工项目	42,634	111,776	141,357	0	0	0	0	20.30	0.00

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	通州区	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)	育										
41	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	竣工项目	22,975	68,925	115,735	0	0	0	115,735	41.20	0.46
42	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	0.23
43	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	0	0	187,602	48.34	0.42
44	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	竣工项目	77,973	194,934	312,098	0	0	0	312,098	79.24	0.67
45	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	竣工项目	80,893	112,042	182,160	0	0	0	182,160	74.37	2.76
46	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	在建项目	57,008	74,111	133,219	133,219	0	83,232	83,232	58.67	2.33
47	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	6,970	0	2,116	296,612	84.84	0.98
48	北京市大兴区	熙悦林语(南)(*)	住宅、教育	竣工项目	85,957	182,033	290,117	0	0	0	290,117	206.18	1.11
49	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	0.03
50	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	75,691	133,361	218,623	17,506	0	17,506	218,623	39.08	0.37

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
51	北京市 房山区	熙湖悦著 (*)	住宅、教 育	在建项目	133,033	210,450	441,591	75,950	0	0	365,640	87.59	2.09
52	北京市 大兴区	四季盛景园 (*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	0	0	0	61.91	1.27
53	北京市 丰台区	熙悦天寰 (*)	住宅	竣工项目	74,642	82,107	120,117	0	0	0	120,117	40.55	0.36
54	北京市 大兴区	熙悦云上 (*)	住宅、商 业	在建项目	38,598	82,574	120,488	120,488	0	93,162	93,162	26.92	2.04
55	北京市 门头沟区	潭御西山 (*)	住宅、商 业	在建项目	180,851	238,650	438,073	88,628	16,975	0	0	106.72	0.80
56	北京市 东城区	永定府(*)	住宅、办 公	在建项目	42,458	73,598	118,747	64,640	0	0	0	59.41	1.21
57	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	336,089	0	130,014	166,401	65.50	2.59
58	北京市 顺义区	观承·大家 (*)	住宅	竣工项目	155,133	156,684	412,233	173,030	0	173,030	412,233	127.48	2.96
59	北京市 顺义区	公园都会 (*)	住宅、商 业等	在建项目	122,244	206,085	237,715	237,715	0	220,799	220,799	52.72	2.44
60	北京市 大兴区	和悦璞云 (*)	住宅	在建项目	48,408	96,815	148,331	148,331	0	0	0	27.91	3.33
61	北京市 顺义区	湖光玖里 (*)	住宅、教 育	在建项目	157,752	187,262	311,391	311,390	0	0	0	97.10	9.87
62	北京市 平谷区	国风金海 (*)	住宅	在建项目	58,643	59,230	119,612	119,612	0	0	0	16.22	0.34
63	北京市 大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	9,145	0	0	159,603	36.56	0.11
64	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	61,126	0	0	153,993	29.18	0.07

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
65	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	竣工项目	151,600	153,116	346,910	186,598	0	186,598	346,910	41.08	2.04
66	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	222,912	0	103,310	103,310	82.45	2.59
67	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	竣工项目	121,730	327,948	526,611	0	0	0	526,611	109.40	2.14
68	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	竣工项目	77,022	207,262	327,537	327,537	0	327,537	327,537	116.70	3.69
69	北京市昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	在建项目	79,675	178,406	286,771	259,097	10,281	0	0	63.75	4.14
70	北京市通州区	潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地(*)	商业	在建项目	28,003	70,008	148,230	148,230	0	0	0	23.45	5.03
71	北京市通州区	悦和嘉园(*)	住宅、商业	在建项目	81,664	97,997	146,933	146,933	0	0	0	23.00	1.06
72	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	竣工项目	64,531	124,382	177,524	3,598	0	3,598	177,524	30.11	0.95
73	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	在建项目	58,352	116,703	178,321	178,321	0	0	0	31.39	1.45
74	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	竣工项目	55,613	83,420	143,555	143,555	0	143,555	143,555	66.56	3.40
75	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	在建项目	103,326	200,222	285,416	285,416	0	0	0	50.02	2.53
76	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	0.32
77	北京市	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,517	91,883	139,743	0	0	0	139,743	25.84	0.22

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	朝阳区												
		<b>京内合计</b>			<b>6,793,990</b>	<b>10,923,561</b>	<b>17,152,951</b>	<b>6,608,247</b>	<b>780,598</b>	<b>1,857,373</b>	<b>11,360,521</b>	<b>4,197.28</b>	<b>192.67</b>
78	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	竣工项目	69,185	152,205	226,558	0	0	0	226,558	15.25	0.76
79	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	2,162	0	0	423,946	25.86	0.89
80	廊坊市安次区	廊坊国风上观	住宅	在建项目	47,084	86,283	124,800	124,800	0	0	0	18.28	0.06
81	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	竣工项目	284,357	413,274	457,672	0	0	0	457,672	23.36	0.34
82	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	竣工项目	73,546	147,442	193,672	0	0	0	193,672	15.03	0.28
83	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	295,641	0	146,400	146,400	26.97	1.16
84	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	134,057	0	0	392,227	88.25	0.77
85	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	竣工项目	531,067	1,077,255	1,453,147	0	0	0	1,453,147	90.75	0.74
86	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	622,692	2,249	408,471	408,471	59.00	6.22
87	大连市中山区	大连铂郡	住宅	竣工项目	51,100	124,110	177,636	0	0	0	177,636	23.05	0.00
88	大连市中山区	大连市中山区 H10 地块	商业、办公、酒店	在建项目	43,900	219,500	286,666	286,666	0	0	0	49.66	3.74
89	苏州市高新区	棠前如院	住宅	在建项目	110,096	226,760	282,326	40,629	0	0	241,696	39.06	1.93

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
90	苏州市 姑苏区	璀璨平江如 苑	住宅	竣工项目	66,207	172,138	244,357	244,357	0	244,357	244,357	55.94	2.88
91	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	0	0	277,527	55.05	0.45
92	无锡市 滨湖区	无锡蠡湖金 茂府	住宅	在建项目	124,337	306,220	476,974	61,621	61,621	0	415,353	103.70	5.67
93	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	0	0	269,697	27.82	0.47
94	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	0	0	111,137	20.24	0.10
95	南京市 雨花台区	南岸潮鸣	住宅	竣工项目	29,505	35,407	51,016	51,016	0	51,016	51,016	12.16	1.20
96	南京市 浦口区	江悦光年	住宅	竣工项目	23,193	50,076	70,369	70,369	0	70,369	70,369	17.37	0.45
97	南京市 雨花台区	都会澜岸	住宅	竣工项目	49,829	139,524	192,880	0	0	0	192,880	40.65	1.07
98	南通市 海门区	海门紫郡	住宅、商 业	在建项目	711,926	817,369	1,071,740	402,728	0	0	512,922	70.04	2.71
99	南通市 崇川区	南通市 R21013	住宅	在建项目	47,143	64,270	103,627	103,627	0	0	0	13.94	1.55
100	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	0.67
101	杭州市 拱墅区	天青里	住宅	竣工项目	33,541	50,312	86,093	0	0	0	86,093	18.82	0.39
102	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	0.31

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
103	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	1,333,706	1,854,939	491,764	0	14,576	1,118,929	109.73	3.61
104	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	0.19
105	厦门市同安区	九珑岸	住宅	竣工项目	31,664	75,280	108,847	0	0	0	108,847	32.18	0.31
106	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	0.29
107	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	0.07
108	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	在建项目	25,014	160,951	229,522	60,883	0	60,883	227,060	50.89	1.38
109	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	竣工项目	49,489	157,414	224,034	119,593	0	119,593	224,034	37.15	1.07
110	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	在建项目	9,965	28,899	42,802	42,802	0	39,762	39,762	7.39	0.31
111	福州市晋安区	香颂花园	住宅	竣工项目	37,795	90,708	120,784	120,784	0	120,784	120,784	22.10	0.52
112	厦门市湖里区	云启东方	住宅、商业	新开工项目	8,913	28,000	40,775	40,775	40,775	0	0	17.34	12.73
113	福州市仓山区	云洲郡	住宅	在建项目	191,900	287,850	404,625	205,744	0	0	0	60.60	2.65
114	福州市晋安区	香悦	住宅	竣工项目	18,069	43,366	55,821	55,821	0	55,821	55,821	10.67	0.72
115	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	在建项目	14,165	39,662	52,410	52,410	0	0	0	11.70	0.37

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
116	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	675,146	0	526,165	526,165	137.40	7.47
117	温州市 瓯海区	首开第五大 道	住宅、办 公	在建项目	48,612	150,696	210,094	210,094	0	0	0	40.82	1.87
118	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	0.03
119	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	54.55	0.18
120	广州市 白云区	白云湖	住宅	在建项目	82,549	142,179	201,533	201,533	0	93,007	93,007	45.78	2.73
121	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	1,301	0	0	42,683	7.63	0.02
122	珠海市 香洲区	天钜三期	住宅	竣工项目	15,286	45,858	64,710	0	0	0	64,710	10.80	0.03
123	东莞市	熙江玥庭	住宅	在建项目	17,899	54,409	70,274	70,274	0	0	0	12.63	0.49
124	佛山市 顺德区	平湖如院	住宅	在建项目	82,841	214,745	282,475	282,475	0	0	0	52.48	1.26
125	海口市 秀英区	美墅湾	住宅、商 业、办 公	在建项目	241,036	298,104	354,070	1,811	0	0	211,225	35.13	0.40
126	成都市 武侯区	成都金茂府	住宅	竣工项目	108,204	270,509	423,821	146,086	0	146,086	423,821	91.82	3.93
127	成都市 天府新区	首开·云著	住宅、商 业	竣工项目	96,823	290,400	454,417	165,279	0	165,279	454,417	71.77	4.62
128	成都市 双流区	首开·天府 琅樾	住宅	竣工项目	46,091	92,181	173,186	173,186	861	173,186	173,186	22.66	2.11
129	成都市 成华区	鹭鸣北湖	住宅	在建项目	82,467	128,385	187,946	180,757	0	0	0	28.64	3.90

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
130	成都市 成华区	中环云樾名邸	住宅等	竣工项目	82,313	166,270	233,057	233,057	0	233,057	233,057	33.40	7.53
131	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	0	0	126,446	97.70	0.28
132	南京市 鼓楼区	热河南路街道热河南路以东、察哈尔路以南 NO. 2023G89 地块	住宅	未开工项目	16,695	36,730	50,588	0	0	0	0	17.99	0.00
133	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	453,601	0	50,297	753,888	138.40	3.25
134	天津市 东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	62,372	54,695	79,960	79,960	0	73,101	73,101	20.67	0.83
135	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	0.45
136	苏州市 吴中区	湖西星辰(*)	住宅	竣工项目	103,319	227,984	320,097	0	0	0	320,097	72.82	1.16
137	苏州市 姑苏区	胥江天街(*)	住宅、商业	竣工项目	40,894	101,169	156,511	121,836	0	121,836	156,511	41.16	2.65
138	苏州市 高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	竣工项目	194,396	389,063	559,597	0	0	0	559,597	137.33	2.72
139	无锡市 滨湖区	太湖如院(*)	住宅	竣工项目	173,782	210,592	354,731	0	0	0	354,731	64.01	0.92
140	苏州市 常熟市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	273,329	0	135,667	135,667	37.97	1.73
141	苏州市	常熟智慧科	住宅、商	在建项目	236,908	580,346	845,107	230,999	0	97,650	371,781	106.38	3.41

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	常熟市	学城(*)	业										
142	苏州市 姑苏区	桃溪澜园 (*)	住宅等	在建项目	39,945	76,295	109,838	109,838	0	0	0	29.97	0.59
143	常州市 武进区	春秋祥云如 院(*)	住宅	在建项目	38,513	76,996	101,643	101,643	0	0	0	18.35	1.35
144	南京市 浦口区	新悦光年 (*)	住宅	竣工项目	23,706	36,727	51,815	51,815	0	51,815	51,815	12.50	0.85
145	杭州市 萧山区	山澜桂语 (*)	住宅	竣工项目	45,154	103,854	145,870	145,870	0	145,870	145,870	31.28	2.83
146	台州市 温岭市	玖珑和玺琅 樾府(*)	住宅	在建项目	51,804	124,330	167,969	167,969	0	0	0	39.47	2.74
147	台州市 温岭市	玖珑和玺雅 珺苑(*)	住宅等	竣工项目	16,309	39,142	52,871	52,871	0	52,871	52,871	9.50	0.78
148	台州市 玉环市	金玉上城 (*)	住宅	在建项目	62,710	141,355	189,586	189,586	0	184,246	184,246	23.25	1.88
149	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	0.18
150	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	0.24
151	厦门市 翔安区	璟宸府(*)	住宅、商 业	竣工项目	63,722	163,333	258,358	0	0	0	258,358	57.46	1.15
152	厦门市 海沧区	保利·首开 云禧(*)	住宅等	在建项目	68,783	179,500	250,100	160,320	0	0	0	70.63	2.55
153	武汉市 东西湖区	武汉国风上 观(*)	住宅	竣工项目	45,232	122,125	160,859	0	0	0	158,899	17.02	0.27
154	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	286,434	0	119,419	442,066	149.07	2.93
155	桂林市	桂林国奥城	住宅、商	在建项目	196,605	356,840	475,500	78,503	0	29,817	410,115	32.50	0.20

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)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	叠彩区	(*)	业										
156	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	0.18
157	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	竣工项目	105,422	231,902	332,814	0	0	0	332,814	55.07	0.79
158	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	竣工项目	62,687	147,547	187,540	0	0	0	187,540	58.54	0.95
159	福州市鼓楼区	中泰广场(*)	办公	在建项目	11,570	30,082	43,103	41,902	0	0	0	58.54	0.00
160	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	竣工项目	135,173	296,836	486,610	0	0	0	486,610	68.61	0.65
161	深圳市盐田区	天琅楼(*)	商业	竣工项目	3,862	13,480	19,999	0	0	0	19,999	7.49	0.12
162	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,431	36,417	0	23,447	302,461	40.98	0.56
163	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	竣工项目	62,169	155,422	241,418	0	0	0	241,418	23.61	0.37
164	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	63.11	0.01
165	天津市武清区	珑玺家苑(*)	住宅	竣工项目	25,277	37,915	54,112	54,112	0	54,112	54,112	25.84	0.30
166	天津市武清区	星尚广场(*)	商业	在建项目	14,565	26,217	36,179	36,179	0	0	0	2.50	0.25
		京外合计			11,975,411	21,051,094	28,962,095	8,645,124	105,506	3,808,960	20,004,905	4,129.59	135.73
		总计			18,769,401	31,974,655	46,115,046	15,253,371	886,104	5,666,333	31,365,426	8,326.87	328.40

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

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	136,660	6.83	30,410
2	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	141,255	13.10	7,773
3	北京市房山区	熙悦丽博	住宅	116,915	9.00	1,546
4	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	236,803	7.35	56,568
5	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,496	14.77	10,851
6	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	260,140	22.90	603
7	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,163	17.74	4,006
8	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	238,285	12.87	14,927
9	北京市顺义区	璞瑅润府	住宅、托幼	126,777	0.59	5,924
10	北京市顺义区	中晟新城	住宅	526,806	43.21	1,157
11	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	208,075	12.44	2,084
12	北京市通州区	香溪郡	住宅	238,467	23.64	730
13	北京市通州区	城市之光	住宅	241,628	24.05	3,152
14	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,217	21.63	3,296
15	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,976	7.50	901
16	北京市丰台区	端礼著	住宅等	138,621	9.77	34,395
17	北京市丰台区	君礼著	住宅	63,192	2.45	24,535
18	北京市昌平区	梧桐星辰	住宅、教育等	155,133	0.00	15,754
19	北京市昌平区	梧桐山语	住宅	144,839	2.91	29,113
20	北京市密云区	国樾天晟	住宅	58,237	4.42	3,815
21	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	148,902	12.79	14,913
22	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	404,760	39.43	48,036
23	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,857	19.03	1,956
24	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	152,479	11.51	11,446
25	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	224,231	12.99	23,394
26	北京市朝阳区	望京樾	住宅、教育	118,530	9.60	59,589
27	北京市朝阳区	华樾国际领尚	住宅	94,791	8.44	9,389
28	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	61,281	5.71	4,228
29	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	80,549	5.35	1,435
30	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	90,598	7.76	16,649
31	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	208,002	12.82	1,460
32	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	169,662	9.15	3,268
33	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	273,323	21.36	1,907
34	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	143,454	13.36	10,629

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)
35	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	124,568	1.78	8,397
36	北京市大兴区	熙悦林语(南)(*)	住宅、教育	76,329	7.15	1,452
37	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	120,560	7.16	546
38	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	185,126	9.98	7,667
39	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	382,005	23.42	68,579
40	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	96,691	9.62	3,793
41	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	108,256	8.74	71,754
42	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	176,714	4.40	8,916
43	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	321,908	28.85	25,349
44	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	217,012	15.69	21,001
45	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	126,653	4.68	13,866
46	北京市顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教育	272,958	16.59	128,128
47	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	140,500	12.43	1,221
48	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	182,665	8.04	2,040
49	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	198,294	16.76	8,036
50	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	470,274	42.95	69,574
51	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	306,540	24.41	10,642
52	北京市昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	246,721	8.91	14,478
53	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	142,517	11.50	25,664
54	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	145,553	2.47	8,198
55	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	119,856	10.12	19,678
56	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	236,139	8.10	51,178
57	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,106	37.05	3,799
58	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,612	7.93	5,667
		京内其他项目		-	-	108,836
		京内其他项目(*)		-	-	20,492
		<b>京内总计</b>		<b>11,223,176</b>	<b>785.98</b>	<b>1,168,790</b>
59	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	210,748	20.09	48,223
60	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	328,692	31.19	20,328
61	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,756	37.61	4,748
62	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	190,779	13.33	6,880
63	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	7.85	7,341
64	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,267,691	115.81	28,102
65	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	570,017	43.69	59,612
66	大连市中山区	大连铂郡	住宅	167,450	14.58	1,637
67	大连市中山区	大连市中山区 H10 地块	商业、办公、酒店	197,953	1.38	11,151
68	苏州市高新区	棠前如院	住宅	215,835	20.24	44,807
69	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	211,392	15.98	23,878
70	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,374	17.06	19,653
71	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	394,316	34.42	16,689
72	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	16.96	9,973
73	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	38,888	1.47	11,858
74	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	934,364	46.74	17,406

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)
75	南通市崇川区	南通市 R21013	住宅	92,151	2.08	19,161
76	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	258,915	25.89	908
77	杭州市拱墅区	天青里	住宅	35,441	2.57	1,215
78	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	1,070,801	62.25	37,597
79	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	428,554	41.47	9,760
80	厦门市同安区	九珑岸	住宅	89,504	2.53	14,180
81	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	404,200	6.91	21,831
82	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,150	7.12	2,059
83	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	7.30	7,985
84	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	193,125	16.17	10,051
85	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	35,387	2.79	1,502
86	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,749	6.57	9,028
87	福州市仓山区	云洲郡	住宅	322,943	4.34	15,482
88	福州市晋安区	香悦	住宅	32,415	1.70	14,026
89	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	46,982	1.85	18,473
90	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	381,090	30.42	14,052
91	温州市瓯海区	首开第五大道	住宅、办公	182,098	3.74	25,842
92	广州市天河区	天宸原著	住宅	338,523	32.36	4,138
93	广州市白云区	白云天奕	住宅	126,839	10.71	2,822
94	广州市白云区	白云湖	住宅	189,995	6.56	19,841
95	佛山市顺德区	平湖如院	住宅	263,963	3.10	21,773
96	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,400	16.40	1,530
97	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	391,804	28.74	16,967
98	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	405,988	31.09	11,901
99	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	128,362	8.62	31,125
100	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	167,923	11.03	59,868
101	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	215,540	10.77	73,610
102	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,654	4.98	3,168
103	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	816,600	64.90	27,575
104	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	67,055	3.66	31,630
105	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,916	8.69	2,929
106	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	287,260	28.59	5,603
107	苏州市姑苏区	胥江天街(*)	住宅、商业	29,232	2.92	3,210
108	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	467,338	44.03	5,760
109	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,845	17.96	41,286
110	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	233,958	5.82	32,478
111	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	677,510	18.85	96,734
112	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	95,788	6.19	32,022
113	常州市武进区	春秋祥云如院(*)	住宅	90,963	1.53	11,260
114	南京市浦口区	新悦光年(*)	住宅	40,579	3.68	1,889
115	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	132,399	8.17	30,804

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截止目前累计销售面积(万平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)
116	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府(*)	住宅	117,624	5.54	20,795
117	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑(*)	住宅等	41,501	3.16	4,199
118	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	126,880	7.86	36,409
119	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	145,546	6.78	28,031
120	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	115,607	11.54	16,984
121	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	190,966	9.69	13,653
122	厦门市海沧区	保利·首开云禧(*)	住宅等	234,435	3.23	22,932
123	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	7.05	6,319
124	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	住宅、商业、办公	505,913	25.71	53,923
125	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,038	29.79	7,153
126	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	427,310	41.78	13,960
127	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	297,593	17.38	10,363
128	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	165,807	14.74	13,900
129	成都市金牛区	花照紫宸(*)	住宅、商业、办公	614,093	58.63	81,154
130	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	267,916	20.48	5,218
131	深圳市盐田区	天琅楼(*)	商业	12,965	1.30	1,042
132	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	251,883	21.20	1,453
133	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	69.04	4,657
		京外其他项目		-	-	42,619
		京外其他项目(*)		-	-	19,562
		<b>京外总计</b>		21,328,541	1,398.30	1,529,687
		<b>合计</b>		32,551,717	2,184.27	2,698,477

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。

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	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	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	29,807	62,592.93	21,478
2	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	3,442	14,384.91	12,612
3	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	6,068	11,069.26	9,794
4	北京市顺义区	公园十七区	住宅	6,722	15,257.96	19,952
5	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	104,865	341,324.19	131,869
6	北京市顺义区	中晟新城	住宅	2,768	4,833.65	68,448
7	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	1,281	4,936.94	70,056

序号	地区	项目	经营业态	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)
8	北京市通州区	香溪郡	住宅	2,892	4,297.51	7,084
9	北京市大兴区	棠颂	住宅	666	3,939.04	11,468
10	北京市通州区	城市之光	住宅	150	162.29	10,795
11	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	4,054	6,843.28	34,570
12	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	1,045	1,041.88	13,975
13	北京市通州区	国风尚城	住宅	107,277	206,719.54	107,235
14	北京市密云区	国樾天晟	住宅	7,610	18,346.72	13,863
15	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	123,844	758,531.83	4,935
16	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	51,807	38,142.54	33,461
17	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	1,233	7,314.11	7,764
18	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	24,949	50,417.63	39,353
19	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	80,823	274,514.71	86,129
20	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	3,435	19,911.16	12,676
21	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	1,373	1,322.46	26,659
		<b>京内合计</b>		566,109	1,845,904.53	744,175
22	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	39,902	19,368.68	87,993
23	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	22,464	19,833.08	21,958
24	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	6,410	3,120.65	52,740
25	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	6,574	4,846.16	55,681
26	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	74,867	52,716.34	327,821
27	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,135	771.56	1,234,132
28	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	14,135	9,561.97	310,272
29	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	314,698	435,328.17	255,319
30	大连市中山区	大连铂郡	住宅	37	406.67	91,615
31	苏州市高新区	棠前如院	住宅	6,257	12,292.85	45,913
32	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	154,445	446,014.37	56,947
33	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	21,568	40,474.60	67,254
34	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	2,483	2,627.10	78,197
35	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	7,714	9,178.20	139,703
36	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	21,243	44,380.39	17,645
37	南京市浦口区	江悦光年	住宅	48,495	156,180.75	17,641
38	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	4,712	4,193.81	32,692
39	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	22,447	16,134.10	526,297
40	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	12,428	6,294.70	40
41	杭州市拱墅区	天青里	住宅	4,395	12,561.83	18,707
42	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	320	337.61	14,897
43	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	53,633	28,859.41	1,029,635
44	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	9,369	3,626.63	24,581
45	厦门市同安区	九珑岸	住宅	17,849	40,633.16	65,437
46	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、	15,012	14,623.62	381,069

序号	地区	项目	经营业态	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)
			酒店			
47	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	1,950	2,433.69	44,853
48	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	8,826	17,532.50	88,148
49	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	35,629	82,689.75	84,072
50	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	23,225	49,874.56	12,258
51	福州市晋安区	香颂花园	住宅	55,179	100,726.86	56,570
52	福州市晋安区	香悦	住宅	12,397	31,612.94	20,018
53	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	104,158	269,597.13	276,849
54	广州市天河区	天宸原著	住宅	3,917	1,485.02	14,458
55	广州市白云区	白云天奕	住宅	971	5,005.65	52,223
56	广州市白云区	白云湖	住宅	59,570	209,849.32	130,425
57	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	128	161.12	16,615
58	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	2,354	3,660.96	126,696
59	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	98,171	282,230.60	116,276
60	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	85,909	183,169.02	117,928
61	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	3,492	4,265.85	527,434
62	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	25,425	104,198.10	8,792
		<b>京外合计</b>		1,403,891	2,732,859.47	6,647,801
		其他项目		64,377	89,981.57	-
		<b>总计</b>		2,034,377	4,668,745.57	7,391,976

注：

1、报告期末待结转面积，含未售部分。

报告期内，公司共计实现销售金额 615.33 亿元，销售面积 2,698,477 平方米，实现结转收入金额 4,668,745.57 万元，结转面积 2,034,377 平方米，上述主要在售项目（未包含未销售项目）报告期末待结转面积 7,391,976 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：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
114,012,003,865.67	4.26	1,975,029,115.65

#### 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）	559,520.00
投资额增减变动数（万元）	-612,793.10
上年同期投资额（万元）	1,172,313.10
投资额增减幅度（%）	-52.27%

## 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
北京怡同	房地产开发经营	100%	319,700.00	货币资金
顺恒远泰	房地产开发经营	100%	114,100.00	货币资金
昌信同泰	房地产开发经营	100%	100,000.00	货币资金
润和信通	房地产开发经营	-	6,000.00	货币资金
首开文投新华	文化企业	-	720.00	货币资金
厦门谐醴置业有限公司	房地产开发经营	100%	1,000.00	货币资金
金石成长股权投资（杭州） 合伙企业（有限合伙）	基金	-	18,000.00	货币资金
合计	-	-	559,520.00	-

公司控股子公司首开盈信投资管理有限公司出资认缴金石成长股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）份额，占总认缴份额比例 18.29%，报告期内实缴出资 18000 万元。

## 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

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	3,261,996,493.44	-691,603,358.76	0.00	0.00	180,000,000.00	257,966,226.16	0.00	2,492,426,908.52
其他	314,959,615.69	-23,742,789.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	291,216,826.57
合计	3,576,956,109.13	-715,346,147.88	0.00	0.00	180,000,000.00	257,966,226.16	0.00	2,783,643,735.09

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	547,819,385.07	-181,621,919.40	0.00	0.00	0.00	63,624,242.77	0.00	302,573,222.90
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	438,552,974.65	-166,974,730.17	0.00	0.00	0.00	4,341,983.39	0.00	267,236,261.09
芜湖融德高和投资中心（有限合伙）	42,240,865.93	-35,176,641.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,064,224.64
芜湖新街慧投资中心（有限合伙）	316,919,064.71	-126,919,064.71	0.00	0.00	0.00	190,000,000.00	0.00	0.00

芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	459,026,445.07	-94,992,204.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	364,034,240.60
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	322,392,096.23	14,158,246.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	336,550,343.02
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	36,567,043.36	-36,567,043.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	235,942,446.16	-62,981,577.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	172,960,869.01
芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	462,536,172.26	-93,153.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	462,443,018.67
金石成长股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）	0.00	-435,271.41	0.00	0.00	180,000,000.00	0.00	0.00	179,564,728.59
芜湖和美股权投资合伙企业（有限合伙）	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000,000.00
合计	3,261,996,493.44	-691,603,358.76	0.00	0.00	180,000,000.00	257,966,226.16	0.00	2,492,426,908.52

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 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

公司第九届董事会第八十七次会议及审议通过《关于公司拟挂牌转让北京联宝房地产有限公司 61.5%股权的议案》。公司于报告期进行了该项目出售。

公司第十届董事会第六次会议审议通过《关于公司拟挂牌转让北京首开云锦铂郡商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》。公司于报告期进行了该项目出售。

### (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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)	营业收入 (万元)	营业利润 (万元)
1	城开集团	房地产开发	璞瑅公馆、璞瑅墅、国风华府、望宸府等项目	100	300,000.00	2,639,137.39	1,143,378.88	-123,424.84	102,439.45	-124,073.84
2	首开卓越盈泰	房地产开发	熙悦晴翠	40	310,000.00	847,674.23	300,944.21	-3,097.60	-	-4,181.42
3	北京怡璟置业	房地产开发	端礼著	41	209,000.00	758,133.26	201,884.41	-3,643.72	-	-4,816.81
4	北京志茂	房地产开发	望京樾	51	200,000.00	1,031,815.03	196,066.07	-2,543.42	-	-3,241.65

## (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 2024 年，房地产市场恢复仍依赖于购房者预期能否修复，供求两端政策仍有发力空间，“三大工程”将是政策发力主要方向，预计将对 2024 年稳投资起到重要作用，同时也会对销售恢复、稳定预期起到积极作用。整体来看，2024 年新房销售市场依然面临调整压力，随着经济持续恢复、置业意愿改善，叠加城中村改造如期推进，销售规模或可实现小幅增长。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

#### ● 指导思想

公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持以新时代首都发展为统领，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，以“向心·利民”为核心的“首开经验”为引领，提高核心竞争力，增强核心功能，立足新定位，紧紧围绕“结构优化、动力强化、效率提升”的战略重点，把握时代发展新机遇，遵循行业发展新要求，拓展转型升级新路径，谱写高质量发展新篇章。

#### ● 战略重点

**结构优化：**优化城市区域布局，坚持立足首都，积极融入“五子”联动，加大城市副中心、“三城一区”及 5 个平原地区新城布局。深耕拓展京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、海峡西岸、川渝等六大核心区域；同时，优化建立良性互动的多元业务结构，统筹城市开发、更新改造、物业经营、资本增值等全业务链条协调发展；优化资产财务结构，加快存货去化，增强再投资能力，优化负债结构，保持良性现金流，降低负债水平。

**动力强化：**建立分业务施策的管控模式和授权体系，在理顺二层级公司组织结构的基础上，明确各公司的人员编制，优化落实人工成本管理体系，研究制定适合现阶段发展需要的中长期激励方案；加强专业能力和创新职能培育，盘活现有人才队伍，激发人才潜能和活力，强化内生发展动力；同时，整合利用外部优质资源，实现内外联动推进转型升级发展。

**效率提升：**健全总部功能定位，加强资源集约化统筹，提升资源使用效率；扁平化组织、明晰权责，促进纵向贯通与横向协同，提升组织运行效率；明确项目经营定位与运营标准，清晰节点管控流程，提升计划运营效率，强化运营节点管控；加强产品研发创新，紧跟行业向新发展模式平稳过渡和消费品质提升趋势，打造首开特色拳头产品，提升产品溢价率、去化率。

### (三) 经营计划

适用 不适用

2024 年是股份公司破解发展难题、转变发展方式、探索转型升级发展路径的关键之年。公司全年总体工作思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，认真贯彻中央经济工作会议精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”，牢牢把握高质量发展这一新时代硬道理，以新时代首都发展为统领，紧紧围绕“结构优化、动力强化、效率提升”的战略重点，牢固树立过“苦日子”、过“紧日子”的思想，着力“促去化、拓融资、防风险”，攻坚存量盘活，破解滞重包袱，充分利用政策窗口期创新拓展融资渠道，始终坚守公司现金流安全的底线；着力“抓改革、

善合作、增动能”，建立创新驱动与人才激励机制，健全分类施策的差异化授权管控体系，加强与各方的协同联动，整合各方资源，充分发挥优势互补、互利共赢的合作优势，不断发掘公司持续发展的潜力和动力；着力“精运作、创效益、促转型”，遵循专业化、精细化、市场化盈利规律，顺应国家与首都发展战略，优化投资区域布局，发挥国企党建引领的禀性优势，深入参与“三大工程”与城市更新，有效探索契合首开特色的“房地产主业相关多元化”的业务转型路径。

2023 年，公司全年完成销售面积 269.85 万平方米，签约金额 615.33 亿元。

2024 年，公司计划销售面积 203.38 万平方米，签约金额 489.46 亿元。

2024 年公司主要项目开复工目标如下（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	北京市房山区	熙悦观湖	100	43,599	0	43,599
2	北京市房山区	熙悦丽博	100	141,124	0	141,124
3	北京市丰台区	熙悦晴翠	40	274,425	0	266,612
4	北京市丰台区	璞琨公馆	96.88	17,063	0	0
5	北京市丰台区	大绿地	96.88	148,062	0	0
6	北京市朝阳区	建国里 9 号	40.6568	94,060	0	0
7	北京市顺义区	金禧璞琨	50	6,574	0	6,574
8	北京市顺义区	璞琨润府	100	159,022	0	0
9	北京市顺义区	西丰乐棚改回迁房	100	99,838	0	0
10	北京市丰台区	端礼著	41	163,096	0	0
11	北京市丰台区	君礼著	100	88,500	0	0
12	北京市昌平区	梧桐星宸	100	206,448	0	0
13	北京市昌平区	梧桐山语	70	168,399	0	0
14	北京市延庆区	延庆大榆树镇棚改回迁房	100	248,909	0	248,909
15	北京市通州区	小堡村印象街项目	70	103,401	0	0
16	北京市朝阳区	望京樾	51	142,923	0	0
17	北京市昌平区	回龙观 G05-1 项目	100	20,827	0	0
18	北京市朝阳区	青云上府(*)	33	49,988	0	49,988
19	北京市房山区	熙悦天街(*)	50	4,855	0	0
20	北京市房山区	熙湖悦著(*)	20	75,950	0	75,950
21	北京市大兴区	四季盛景园(*)	50	302,824	0	0
22	北京市大兴区	熙悦云上(*)	33	27,326	0	27,326
23	北京市门头沟区	潭御西山(*)	10	88,628	0	0
24	北京市东城区	永定府(*)	16.6	64,640	0	64,640
25	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	50	206,075	0	144,426
26	北京市顺义区	公园都会(*)	20	16,916	0	16,916
27	北京市大兴区	和悦璞云(*)	40	148,303	0	148,303
28	北京市顺义区	湖光玖里(*)	30	311,390	0	311,390
29	北京市平谷区	国风金海(*)	33	119,612	0	0
30	北京市大兴区	国悦居(*)	50	9,145	0	0
31	北京市通州区	云创天地(*)	50	61,126	0	0
32	北京市丰台区	丽泽金融商务区(*)	20	119,602	0	0
33	北京市昌平区	硅谷 ONE(*)	20	259,098	0	0

34	北京市通州区	潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类 多功能用地(*)	50	148,231	0	148,231
35	北京市通州区	悦和嘉园(*)	25	146,933	0	0
36	北京市密云区	国祥云著(*)	15	178,321	0	178,321
37	北京市密云区	国祥源境(*)	10	285,436	0	109,513
		京内项目合计		<b>4,750,669</b>	<b>0</b>	<b>1,981,822</b>
38	廊坊市安次区	国风悦都	100	2,161	0	2,161
39	廊坊市安次区	廊坊国风上观	100	124,800	0	0
40	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	100	149,241	0	45,947
41	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	100	134,057	0	0
42	太原市小店区	紫云府	50	213,246	0	213,246
43	大连市中山区	大连市中山区 H10 地块	95	286,666	0	62,639
44	苏州市高新区	棠前如院	100	40,628	0	40,628
45	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	51	61,621	0	0
46	南通市海门区	海门紫郡	100	402,728	0	0
47	南通市崇川区	南通市 R21013	100	103,627	0	103,627
48	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	100	477,188	0	0
49	福州市鼓楼区	花满庭	34	3,041	0	3,041
50	厦门市湖里区	云启东方	100	40,775	0	0
51	福州市仓山区	云洲郡	58	205,744	199,266	202,771
52	福州市晋安区	福州端礼著	100	52,410	0	52,410
53	温州市瓯海区	香开万里	51	148,981	0	0
54	温州市瓯海区	首开第五大道	100	210,094	0	210,094
55	广州市白云区	白云湖	50	108,527	0	106,380
56	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	50	1,301	0	0
57	东莞市	熙江玥庭	100	70,274	0	0
58	佛山市顺德区	平湖如院	100	282,475	0	0
59	海口市秀英区	美墅湾	100	1,811	0	0
60	成都市成华区	鹭鸣北湖	60	180,800	0	180,800
61	南京市鼓楼区	热河南路街道热 河南路以东、察 哈尔路以南 NO. 2023G89 地块	100	0	55,497	0
62	天津市河西区	天津湾(*)	50	403,395	0	190,389
63	天津市东丽区	誉东苑(*)	50	6,860	0	6,860
64	苏州市常熟市	云璟花园(*)	33	135,248	0	0
65	苏州市常熟市	常熟智慧科学城 (*)	45.9	133,103	50,000	131,114
66	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	16.5	109,836	0	109,836
67	常州市武进区	春秋祥云如院 (*)	49	101,643	0	101,643
68	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府 (*)	47.825	167,969	0	167,969
69	厦门市海沧区	保利·首开云禧 (*)	49.00	160,320	0	87,280

70	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	34	167,015	0	0
71	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	20.9447	48,686	0	0
72	福州市鼓楼区	中泰广场(*)	40	41,902	0	0
73	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	50	12,970	0	0
74	天津市武清区	星尚广场(*)	50	36,179	0	0
		京外项目合计		4,827,322	304,763	2,018,835
		计划新增土地		0	319,100	0
		总计		9,577,991	623,863	4,000,657

注：标\*号项目，为公司非并表合作项目。

上述经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，敬请投资者特别注意。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

##### 1、市场风险

受市场整体持续低迷影响，公司销售规模自 2022 年跌破千亿后，连续两年同比大幅下滑。同时由于城市分化加剧，各房企拿地方向向一线二线城市集中，土地获取竞争加剧，新项目获取困难，新增项目不足可能影响公司未来业务发展。

针对上述风险，公司一方面适时适度调整项目营销策略，力争提升去化速度。同时，密切跟踪重点城市土地市场信息，提前研判，合理铺排，积极参与土地竞拍，在保证合理利润的前提下，争取一定规模的新增土地储备。

##### 2、资金风险

公司自身“造血”机能尚未得到根本恢复，负债率一直居高难下；公司债务结构稳定性不高，融资渠道亟待创新拓展，融资结构需要合理优化。

针对上述风险，公司将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，确保公司现金流安全。

##### 3、经营风险

公司历史投资的商办类资产和自持运营项目成本较高，收益水平偏低，项目运营压力较大，资金回收困难，拉低了公司现金周转速度。同时，公司少数合作开发项目因合作方出现资金短缺、债务违约等情况，影响了合作开发项目的运营和融资工作。

针对上述风险，公司积极对接外部机构，寻求盘活资产的路径，同时加大对合作项目的管控力度，对存在潜在风险的合作项目主动进行管理架构，运营思路和融资结构的调整，及时发现风险，化解风险。

#### (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

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、上海证券交易所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法律法规和中国证监会相关规定不存在重大差异。

#### 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则（2022年修订）》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11次、年度股东大会1次，审议通过议题42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公司《章程》《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25次，审议通过议题131项，听取汇报7项。主要集中在融资担保、对外投资、定期报告等事项。

#### 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，并发表了相关意见，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10项，主要集中在定期报告等事项。

### （二）2023年董事会工作重点

2023年，公司面临日益严峻的行业形势，公司紧紧围绕董事会“定战略、作决策、防风险”的职责定位，始终秉承规范运作的公司治理理念，坚持科学决策、不断完善公司治理结构，为公司高质量可持续发展奠定基础。

公司按照最新规定，及时修订完善公司《章程》《董事会议事规则》《信息披露管理办法》；制订《公司董事会授权方案》《董事会决策重点事项清单》《公司合规管理办法》《债券信息披露事务管理办法》《债券募集资金使用管理办法》等，不断夯实公司治理的制度基础。

公司不断提升董事会议题的合规性；不断为董事履职提供便利性，督促董事按期参加证券监管部门的合规培训，提高自身履职合规水平；同时，邀请董事对公司重要项目进行实地调研，创造董事和公司管理层、中层管理人员以及基层员工多方交流的机会。

为进一步提高决策效率，公司积极探索、不断完善公司治理的决策授权体系。对于发生频率较高事项，如新设项目公司、项目公司同比增减资、融资担保、财务资助等日常事项，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，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》《上市公司股票上市规则》《上市公司自律监管指引》等相关规定修订了《信息披露管理办法》《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119篇，准确、真实、完整、及时地披露有关信息，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，最大限度地保障其合法权益。

报告期内，公司继续加强与资本市场沟通，及时了解关注资本市场及行业信息，保持与机构分析师的沟通，采取多种形式，传递公司经营动态，解读公司信息。为便于广大投资者更全面深入地了解企业经营成果、财务状况，2023年6月13日、9月27日及12月6日，公司分别举行2022年度业绩说明会、2023年半年度及三季度业绩说明会，与投资者进行交流。

### （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，根据证监会最新立法，修订了《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
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 1 月 17 日	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2023 年 1 月 18 日	1、审议《关于公司开展供应链保理业务的议案》2、审议《关于公司向北京祐泰通达房地产开发有限公司提供财务资助的议案》
2023 年第二次	2023 年 3 月 1	<a href="http://www.s">http://www.s</a>	2023 年 3	1、审议《关于公司为温州首开中庚实业

临时股东大会	日	se.com.cn/	月 2 日	有限公司申请贷款提供担保的议案》
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 3 月 17 日	http://www.se.com.cn/	2023 年 3 月 18 日	1、审议《关于北京城市开发集团有限责任公司协议收购北京首开仁信置业有限公司 10%股权的议案》2、审议《关于太平资产管理有限公司为公司储架发行应付账款资产支持计划的议案》3、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 15 亿元借款续期的议案》4、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 18 亿元借款续期的议案》5、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不超过 27 亿元借款的议案》
2023 年第四次临时股东大会	2023 年 3 月 31 日	http://www.se.com.cn/	2023 年 4 月 1 日	1、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》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借款条件变更的议案》3、审议《关于增补独立董事的议案》
2023 年第五次临时股东大会	2023 年 5 月 5 日	http://www.se.com.cn/	2023 年 5 月 6 日	1、审议《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券及非公开发行公司债券条件的议案》2、审议《关于公司拟面向专业投资者公开发行公司债券或非公开发行公司债券方案的议案》3、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或非公开发行公司债券的相关事宜的议案》
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 26 日	http://www.se.com.cn/	2023 年 5 月 27 日	1、审议《公司 2022 年度财务决算报告》2、审议《公司 2022 年度董事会工作报告》3、审议《公司 2022 年度监事会工作报告》4、审议《公司 2022 年年度报告及摘要》5、审议《公司 2022 年度利润分配预案》6、审议《公司 2022 年度内部控制评价报告》7、审议《公司 2022 年度内部控制审计报告》8、审议《公司 2022 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 2023 年度审计机构的议案》10、审议《关于公司 2023 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 2023 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《关于提请股东大会对公司财务资助事项进行授权的议案》
2023 年第六次临时股东大会	2023 年 6 月 26 日	http://www.se.com.cn/	2023 年 6 月 27 日	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董事会议事规则〉的议案》3、审议《关于修订

				〈北京首都开发股份有限公司监事会议事规则〉的议案》4、审议《关于选举董事的议案》5、审议《关于选举独立董事的议案》6、审议《关于选举监事的议案》
2023 年第七次临时股东大会	2023 年 10 月 12 日	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2023 年 10 月 13 日	1、审议《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开云锦璞堤商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》
2023 年第八次临时股东大会	2023 年 10 月 27 日	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2023 年 10 月 28 日	1、审议《关于公司向天津海景实业有限公司提供借款协议变更的议案》
2023 年第九次临时股东大会	2023 年 11 月 14 日	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2023 年 11 月 15 日	1、审议《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开瑞泰商业管理有限公司 100%股权及全部债权的议案》
2023 年第十次临时股东大会	2023 年 11 月 21 日	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2023 年 11 月 22 日	1、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不超过 8 亿元借款的议案》2、审议《关于公司拟以非公开协议方式转让持有的北京昌信同泰置业有限公司 30%股权至北京房地置业发展有限公司的议案》
2023 年第十一次临时股东大会	2023 年 12 月 21 日	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2023 年 12 月 22 日	1、审议《关于公司为佛山市玺泰房地产有限公司申请贷款提供担保的议案》2、审议《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》3、审议《关于北京惠信端泰商业管理有限公司与公司共同申请贷款的议案》

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	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	54	2019-8-2	至今	0	0	0	--	--	是
潘文	董事	男	60	2019-8-1	2023-6-8	0	0	0	--	--	是
阮庆革	董事	男	54	2012-11-22	至今	0	0	0	--	--	是
赵龙节	董事	男	53	2021-8-5	至今	0	0	0	--	151.31	否
	总经理			2021-5-21	至今						
张国宏	董事	男	55	2023-6-8	至今	0	0	0	--	123.84	否
李灏	董事	男	41	2021-8-5	2024-2-26	0	0	0	--	--	否
王立川	董事	男	42	2020-3-18	2023-1-17	0	0	0	--	--	否
蒋翔宇	董事	男	37	2020-12-9	至今	0	0	0	--	--	否
孙茂竹	独立董事	男	64	2018-5-10	至今	0	0	0	--	21.00	否
邱晓华	独立董事	男	65	2017-8-9	2023-6-26	0	0	0	--	10.50	否
白涛	独立董事	女	58	2016-12-16	2023-3-31	0	0	0	--	5.25	否
李大进	独立董事	男	65	2023-3-13	至今	0	0	0	--	15.75	否
秦虹	独立董事	女	60	2020-12-9	至今	0	0	0	--	21.00	否
咸秀玲	监事会主席	女	58	2020-12-11	至今	0	0	0	--	--	是
陈刚	监事	男	51	2019-8-1	至今	0	0	0	--	123.84	否
裴艳	监事	女	42	2015-12	2023-6	0	0	0	--	--	是
袁韶宇	监事	男	54	2023-6-8	至今	0	0	0	--	51.04	否
王奥	副总会计师	女	39	2023-6-27	至今	0	0	0	--	93.54	否
王宏伟	总经济师	男	57	2008-2-20	至今	0	0	0	--	118.79	否
胡瑞深	总工程师	男	58	2008-2-20	至今	0	0	0	--	118.79	否
刘安	副总经理	男	58	2012-11-22	至今	0	0	0	--	118.79	否

王栎新	副总经理	男	55	2021-5-21	至今	0	0	0	--	118.79	否
容宇	总会计师	女	55	2019-8-2	2023-6-8	0	0	0	--	82.81	否
李捷	副总经理	男	53	2021-5-21	至今	0	0	0	--	128.89	否
张绍辉	总经理助理	男	53	2021-5-21	2023-1-31	0	0	0	--	118.05	否
	副总经理			2023-1-31	至今						
王怡	董事会秘书	男	56	2008-2-20	2023-12-4	14,449	14,449	0	--	123.84	否
	总经理助理			2023-10-26	至今						
周兵	总经理助理	女	55	2021-5-21	2023-6-8	0	0	0	--	74.20	否
高士尧	总法律顾问	女	41	2021-5-21	至今	0	0	0	--	105.97	否
	董事会秘书			2024-2-29	至今						
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449	0	/	1,726.00	/

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月至2019年7月，任首开股份监事。2019年8月至2023年6月，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1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。
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月至2023年6月，任首开股份职工监事；2023年6月至今，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月至2024年2月，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、资产管理事业部总经理等职务。2020年3月至2023年1月，任首开股份董事。
蒋翔宇	1986年1月出生，研究生学历，中国注册会计师，特许金融分析师。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

	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、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。
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。现任广东宏川智慧物流股份有限公司独立董事、山东金鸿新材料股份有限公司独立董事。2017年8月至2023年6月，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。任国信证券独立董事。2016年12月至2023年3月，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；2020年11月16日至2023年8月15日任红星美凯龙家居集团股份有限公司独立董事，现任华润置地有限公司（港股1109）独立董事。2020年12月起，任首开股份独立董事。
李大进	1958年4月出生，大学本科学历。1977年至1981年在部队服役；1982年至今分别任职北京朝阳法律顾问处、北京天达律师事务所、北京天达共和律师事务所任主任、合伙人。2013年3月当选第十二届全国人民代表大会代表，2018年3月任第十三届全国政协委员及社会和法制委员会委员。现任北京天达共和律师事务所合伙人会议主席。2023年4月起，任首开股份独立董事。
咸秀玲	1965年3月出生，会计学硕士，正高级会计师。2015年12月至2020年4月，任北京祥龙资产经营有限责任公司财务总监；2020年5月起，任首开集团总会计师。2020年12月起，任首开股份监事、监事会主席。
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月至2023年7月，任首开集团纪委审查调查室主任。2023年7月起，任首开集团纪委副书记。2015年12月至2023年6月，任首开股份职工监事。
袁韶宇	1969年4月出生，大学本科学历，工程师，2010年8月至2021年8月，任绵阳兴泰副总经理。2021年8月至2023年6月，任首开股份纪检部副部长。2023年7月起任首开股份纪检部部长。2023年6月起，任首开股份职工监事。
王宏伟	1966年11月出生，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、前期开发部主任，首开集团总规划师，2008年2月起任首开股份总经济师。
胡瑞深	1965年3月出生，研究生学历，教授级高级工程师。2008年2月起首开股份总工程师。
刘安	1965年11月出生，研究生学历，高级工程师。2010年9月起首开股份副总经理。
王栢新	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。
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月至2023年6月任首开股份总会计师。2023年6月退休。

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，正高级工程师。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月起任国家速滑馆党委副书记、董事、总经理。2021年5月至2023年1月，任首开股份总经理助理。2023年1月起，任首开股份副总经理。
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月至2023年12月任首开股份董事会秘书，2023年10月至今任首开股份总经理助理，现兼任盈信投资董事长、总经理。
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月至2023年6月，任首开股份总经理助理。2023年6月退休。
王奥	1984年7月出生，中共党员，大学本科学历，正高级会计师，注册会计师，英国特许公认会计师。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2022年4月，任首开集团财务部副部长（主持工作）。2022年4月起，任首开股份财务部部长。2021年8月至2022年4月，任首开股份监事。2023年6月起，任首开股份副总会计师。
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；2024年2月起，兼任首开股份董事会秘书。

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	董事、副总经理	2011年9月	2023年8月
潘文	房地集团	董事	2020年9月	2023年8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	
阮庆革	城运集团	董事	2022年4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	2024年2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	
裴艳	首开集团	纪委审查调查室主任	2020年1月	2023年7月
裴艳	首开集团	纪委副书记	2023年7月	
咸秀玲	首开集团	总会计师	2020年5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
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	独立董事	2021年3月	
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		
邱晓华	阳光保险集团股份有限公司	首席经济学家	2018年5月	
邱晓华	金砖（厦门）股权投资基金有限公司	董事长	2019年10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	首席经济学家	2022年3月	

	有限公司			
邱晓华	山东金鸿新材料股份有限公司	独立董事	2022年6月	
白涛	北京市君合律师事务所	合伙人, 律师	2002年4月	
李大进	北京天达共和律师事务所	合伙人会议主席、 创始合伙人	1993年1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	
秦虹	华润置地有限公司	独立董事	2023年8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8月	
赵龙节	首开文投	董事长、法定代表人	2021年9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。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	董事会提名、薪酬与考核委员会于2024年4月11日召开会议审议了公司董事(不含独立董事)和高管的薪酬, 同意提交董事会审批并在年报中披露。
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1,726万元(税前)。

**(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
潘文	董事	离任	任期届满
张国宏	监事	离任	工作原因
	董事	聘任	工作原因
王立川	董事	离任	个人原因
李灏	董事	离任	个人原因
白涛	独立董事	离任	任期届满
邱晓华	独立董事	离任	任期届满
李大进	独立董事	聘任	工作原因
裴艳	监事	离任	任期届满
袁韶宇	监事	聘任	工作原因
容宇	总会计师	离任	退休
周兵	副总经理	离任	退休
张绍辉	副总经理	聘任	工作原因
王怡	董事会秘书	离任	工作原因
	总经理助理	聘任	工作原因
王奥	副总会计师	聘任	工作原因
高士尧	董事会秘书	聘任	工作原因

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：9人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 36%。

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

√适用 □不适用

公司于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》及《关于对北京首都开发股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》，具体内容详见 <http://www.sse.com.cn/>。

公司于 2023 年 11 月 30 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，具体内容详见公司于 2023 年 12 月 1 日披露的《关于收到〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：临 2023-110）。

**(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
第九届董事会第一百零四次会议	2023 年 1 月 31 日	1、审议《关于聘任公司副总经理的议案》；2、审议《关于公司为北京跃泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》
第九届董事会第一百零五次会议	2023 年 2 月 10 日	1、审议《关于北京宝辰饭店有限公司申请贷款的议案》；2、审议《关于公司为温州首开中庚实业有限公司申请贷款提供担保的议案》；3、审议《关于召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第一百零六次会议	2023 年 2 月 27 日	1、审议《关于北京城市开发集团有限责任公司协议收购北京首开仁信置业有限公司 10%股权的议案》；2、审议《关于太平资产管理有限公司为公司储架发行应付账款资产支

		持计划的议案》；3、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 15 亿元借款续期的议案》；4、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 18 亿元借款续期的议案》；5、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不超过 27 亿元借款的议案》；6、审议《关于提请董事会对控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司向公司提供借款事项授权的议案》；7、审议《关于召开公司 2023 年第三次临时股东大会的议案》
第九届董事会第一百零七次会议	2023 年 3 月 13 日	1、审议《关于提名独立董事候选人的议案》；2、审议《关于北京首开卓越盈泰置业有限公司贷款条件变更的议案》；3、审议《关于北京怡璟置业有限公司贷款条件变更的议案》；4、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》；5、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借款条件变更的议案》；6、审议《关于召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第一百零九次会议	2023 年 4 月 14 日	1、审议《关于选举李大进先生为董事会提名、薪酬与考核委员会委员并担任提名、薪酬与考核委员会主任委员的议案》；2、审议《关于选举李大进先生担任董事会战略与投资委员会委员的议案》；3、审议《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券及非公开发行公司债券条件的议案》；4、审议《关于公司拟面向专业投资者公开发行公司债券或非公开发行公司债券方案的议案》；5、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或非公开发行公司债券的相关事宜的议案》；6、审议《公司 2023 年度内部审计工作计划》；7、审议《关于召开公司 2023 年第五次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第一百一十次会议	2023 年 4 月 27 日	1、审议《公司 2022 年度财务决算报告》；2、审议《公司 2022 年度董事会工作报告》；3、审议《公司 2022 年年度报告及摘要》；4、审议《公司 2022 年度利润分配预案》；5、审议《公司 2022 年度内部控制评价报告》；6、审议《公司 2022 年度内部控制审计报告》；7、审议《公司 2022 年度社会责任报告》；8、审议《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度审计机构的议案》；9、审议《关于公司 2022 年度计提资产减值准备的议案》；10、审议《关于公司 2023 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《关于预计公司 2023 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《关于提请股东大会对公司财务资助事项进行授权的议案》；15、审议《关于前期差错更正的议案》；16、审议《公司 2023 年第一季度报告》；17、审议《关于召开公司 2022 年年度股东大会的议案》。
第九届董事会第一百一十一次会议	2023 年 5 月 12 日	1、审议《关于公司为贵阳首开龙泰房地产开发公司申请不动产债权投资计划融资提供担保的议案》；2、审议《关于公司为成都首开韶泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》；3、审议《公司合规管理制度建设工作成果》
第九届董事会第一百一十二次会议	2023 年 5 月 26 日	1、审议《关于公司为成都首开韶泰置业有限公司申请贷款提供担保的议案》；2、审议《关于北京首开商业管理有限

		公司申请贷款条件变更的议案》；3、审议《关于北京首开商业管理有限公司、北京首开瑞泰商业管理有限公司共同申请贷款条件变更的议案》
第九届董事会第一百一十三次会议	2023年6月8日	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董事会议事规则》的议案》；3、审议《关于公司董事会换届选举暨提名董事候选人的议案》；4、审议《关于提名独立董事候选人的议案》；5、审议《关于公司聘任容宇女士为高级顾问并签订协议的议案》；6、审议《关于公司聘任周兵女士为高级顾问并签订协议的议案》；7、审议《关于公司总经理赵龙节先生代行主管会计工作的负责人职责的议案》；8、审议《关于公司为苏州首开佳泰置业有限公司申请融资提供担保的议案》；9、审议《关于公司为温州首开曜成置业有限公司申请融资提供担保的议案》；10、审议《关于召开公司2023年第六次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第一次会议	2023年6月27日	1、审议《关于选举公司第十届董事会董事长的议案》；2、选举董事会各专业委员会成员；3、聘任赵龙节先生为公司总经理；4、聘任王宏伟先生为总经济师；胡瑞深先生为总工程师；刘安先生、王栎新先生、李捷先生、张绍辉先生为副总经理；高士尧女士为总法律顾问；王奥女士为副总会计师；5、聘任王怡先生为董事会秘书；6、聘任钟宁先生为证券事务代表；7、公司董事会决策重点事项清单；8、审议《关于公司拟发行中期票据的议案》。
第十届董事会第六次会议	2023年9月22日	1、审议《关于公司拟挂牌转让北京首开云锦铂郡商业管理有限公司100%股权及全部债权的议案》；2、审议《关于公司拟挂牌转让北京首开云锦璞堤商业管理有限公司100%股权及债权的议案》；3、审议《关于召开公司2023年第七次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第七次会议	2023年10月10日	1、审议《关于公司向天津海景实业有限公司提供借款协议变更的议案》；2、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》；3、审议《关于召开公司2023年第八次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第九次会议	2023年10月26日	1、审议《公司2023年第三季度报告》；2、审议《公司董事会授权方案》；3、审议《关于聘任王怡先生为公司总经理助理的议案》；4、审议《关于公司拟挂牌转让所持有的北京首开瑞泰商业管理有限公司100%股权及全部债权的议案》；5、审议《关于召开公司2023年第九次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十次会议	2023年11月2日	1、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不超过8亿元借款的议案》；2、审议《关于公司拟以非公开协议方式转让持有的北京昌信同泰置业有限公司30%股权至北京房地置业发展有限公司的议案》；3、审议《关于召开公司2023年第十次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十一次会议	2023年12月4日	1、审议《关于王怡先生辞去董事会秘书职务并指定总法律顾问高士尧女士代行董事会秘书职责的议案》；2、审议《关于公司为佛山市玺泰房地产有限公司申请贷款提供担保的议案》；3、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》；4、审议《关于北京惠信瑞泰商业管理有限公司与公司共同申请贷款的议案》；5、审议《关于公司拟以北京宝辰饭店申请不超过5.4亿元经

		营性物业抵押贷款的议案》；6、审议《关于公司拟以北京丽亭华苑酒店申请不超过7亿元经营性物业抵押贷款的议案》；7、审议《关于召开公司2023年第十一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十三次会议	2023年12月27日	1、审议《北京首都开发股份有限公司信息披露管理办法》。

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	25	25	19	0	0	否	6
潘文	否	12	12	11	0	0	否	6
阮庆革	否	25	25	21	0	0	否	12
赵龙节	否	25	25	20	0	0	否	12
张国宏	否	13	13	12	0	0	否	12
李灏	否	25	25	25	0	0	否	11
王立川	否	1	1	1	0	0	否	0
蒋翔宇	否	25	25	25	0	0	否	11
孙茂竹	是	25	25	21	0	0	否	12
邱晓华	是	12	12	10	0	0	否	7
白涛	是	7	7	6	0	0	否	3
李大进	是	18	18	17	0	0	否	7
秦虹	是	25	25	23	0	0	否	12

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	25
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	19
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

**(一) 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、李大进、阮庆革
提名、薪酬与考核委员会	李大进、孙茂竹、秦虹
战略与投资委员会	李岩、阮庆革、赵龙节、张国宏、秦虹

**(二) 报告期内审计委员会召开 9 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
2023 年 2 月 10 日	1、听取致同会计师事务所（特殊普通合伙）《关于公司 2022 年年报总体审计情况》的汇报；2、听取财务部关于《2022 年公司利润指标说明》的汇报	同意	/
2023 年 2 月 27 日	1、审议《关于北京城市开发集团有限责任公司协议收购北京首开仁信置业有限公司 10%股权的议案》；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 15 亿元借款续期的议案》；3、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 18 亿元借款续期的议案》；4、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不超过 27 亿元借款的议案》	同意	/
2023 年 3 月 13 日	1、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借款条件变更的议案》	同意	/
2023 年 4 月 14 日	1、审议《公司 2022 年内部审计工作情况汇报》；2、审议《公司 2023 年内部审计工作计划》	同意	/
2023 年 4 月 24 日	1、审议《公司 2022 年度审计报告初稿》；2、审议《公司 2022 年度内部控制审计报告》；3、审议《公司 2022 年度内部控制评价报告》；4、审议《关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度审计机构的议案》；5、审议《关于公司 2022 年度计提资产减值准备的议案》；6、审议《关于公司 2023 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 2023 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》；10、审议《关于提请股东大会对公司新增财务资助事项进行授权的议案》；11、听取《公司合规管理制度建设工作报告》；12、听取《独立董事 2022 年度述职报告》；13、听取《审计委员会 2022 年度述职报告》	同意	/
2023 年 4 月 27 日	1、审议《关于前期差错更正的议案》	同意	/
2023 年 10 月 26 日	1、审议公司 2023 年度季报的汇报	同意	/
2023 年 11 月 1 日	1、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不超过 8 亿元借款的议案》；2、审议《关于公司拟以非公开协议方式转让持有的北京昌信同泰置业有限公司 30%股权至北京房地置业发展有限公司的议案》	同意	/
2023 年 11 月 30 日	听取审计部三项审计报告 1、成渝总部经济效益审计审计报告；2、大连城市公司内部控制专项审计报告；3、武汉城市公司内部控制专项审计报告	同意	/

## (三) 报告期内提名、薪酬与考核委员会召开 7 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
2023 年 1 月 31 日	1、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	/
2023 年 3 月 13 日	1、审议公司第九届董事会独立董事候选人任职资格	同意	/
2023 年 4 月 24 日	1、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	/
2023 年 6 月 8 日	1、审议公司第十届董事会董事候选人任职资格	同意	/
2023 年 6 月 27 日	1、审议公司第十届董事会拟聘高级管理人员的任职资格	同意	/
2023 年 9 月 27 日	1、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 2022 年年薪的议案》	同意	/
2023 年 10 月 26 日	1、审议公司第十届董事会拟聘任高级管理人员的任职资格	同意	/

## (四) 报告期内战略与投资委员会召开 25 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
2023 年 1 月 19 日	审议如下地块参与竞买的议案：北京市朝阳区小红门乡剩余土地一级开发项目 11 号地（XHM-15）R2 二类居住用地；北京市石景山区苹果园项目；北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地；北京市昌平区昌平新城东区 1002 街区 CP00-1002-0001 地块	同意	/
2023 年 3 月 14 日	审议如下地块参与竞买的议案：关于股份公司拟以 8 亿元收购宁德融熙公司部分股权及债权的情况汇报；北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地申请竞买的请示	同意	/
2023 年 3 月 27 日	审议如下地块参与竞买的议案：杭州市萧山区世纪城核心区单元 SJC0204-02 地块用地	同意	/
2023 年 4 月 12 日	审议如下地块参与竞买的议案：上海市闵行区莘庄社区 MHPO-0201 单元 16A-07A 地块；上海市青浦区西虹桥龙联路北側 07-02 地块；上海市青浦区西虹桥小涑港西侧 52-20 地块。	同意	/
2023 年 4 月 18 日	审议如下地块参与竞买的议案：北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6005 地块 R2 二类居住用地、DX04-0102-6007 地块 A334 托幼用地；北京市通州区梨园镇东小马项目 FZX-0306-6009 地块	同意	/
2023 年 5 月 9 日	审议如下地块参与竞买的议案：北京市顺义区顺义新城第 20 街区 SY00-0020-6001 地块；北京市顺义区顺义新城第 19 街区 19-69 地块二类居住用地	同意	/
2023 年 5 月 18 日	审议如下地块参与竞买的议案：北京经济技术开发区亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块；北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块；北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-004-1 地块；北京经济技术开发区亦庄新城	同意	/

	0510 街区 YZ00-0510-0032 地块;北京市顺义区顺义新城第 2 街区 SY00-0002-6022、SY00-0002-6023-1 地块		
2023 年 6 月 6 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京城市副中心 1102 街区 FZX-1102-6003、6004 地块;北京市丰台区羊坊村 YF-020 地块;成都市锦江区金融城三期 29 亩地块;杭州市上城区四堡七堡单元 JG1402-26 地块	同意	/
2023 年 6 月 13 日	审议如下地块参与竞买的议案:广州市天河区员村一横路 AT080523 地块	同意	/
2023 年 6 月 27 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京市昌平区沙河高教园四期(二)地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块;北京市大兴区西红门镇 DX04-0102-6004 地块 A334 托幼用地、DX04-0102-6006 地块;北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6004、6005 地块;厦门市 2023P08 号思明区何厝地块;武汉市江岸区 P(2023)033 号香港路地块	同意	/
2023 年 7 月 5 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京市大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块;北京市顺义区顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块、01-01-04 地块;上海市宝山区大场镇 W12-1301 单元 35-03 地块;上海市闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 16-05、17-04 地块;上海市杨浦区平凉社区 01D4-06 地块(平凉街道 71 街坊)、01D2-03 地块(平凉街道 75 街坊)	同意	/
2023 年 7 月 12 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块;成都市锦江区林家坝 34 亩地块;南京市雨花台区小行 NO.2023G28 地块	同意	/
2023 年 7 月 18 日	审议如下地块参与竞买的议案:厦门市 2023P07 号湖里区马厝地块;上海市闵行区梅陇社区 MHP0-0304 单元 02-07-07 地块;上海市青浦区徐泾镇双联路北侧 36-01 地块;上海市嘉定区南翔镇 JDC2-0203 单元 13-02、16-01 地块	同意	/
2023 年 8 月 9 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6004、6005 地块;成都市高新区新川 78 亩地块;成都市青羊区蔡桥 107 亩地块	同意	/
2023 年 8 月 15 日	审议如下地块参与竞买的议案:南京市江宁区百家湖 NO.2023G44 地块;南京市建邺区河西中 2023G42 地块;成都市锦江区林家坝 26 亩项目;成都市武侯区武侯新城 106 亩项目	同意	/
2023 年 9 月 4 日	审议如下地块参与竞买的议案:广州市番禺区大石街新光快速路西侧地块	同意	/
2023 年 9 月 17 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-678 地块 R2 二类居住用地;杭州市拱墅区湖墅单元 GS0201-R21-02 地块;杭州市拱墅区湖墅单元 GS0201-R21-03-1 地块;杭州市拱墅区庆隆小河单元 GS0303-R22-20(A)、GS0303-R21-20(B)地块;杭州市萧山区钱江世纪城地块	同意	/
2023 年 9 月 24 日	审议如下地块参与竞买的议案:北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区	同意	/
2023 年 10 月	审议如下地块参与竞买的议案:关于申请参加苏州高新区狮	同意	/

月 11 日	山商务创新区横山路北、大轮浜绿化地西地块竞买的请示；关于申请参加苏州高新区狮山商务创新区竹园路绿化地南、大轮浜绿化地西地块竞买的请示；丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区可行性研究报告		
2023 年 10 月 17 日	审议如下地块参与竞买的议案：北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-614、L08 地块 R2 二类居住用地、A61 机构养老设施用地项目；北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-621、629、627 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A334 托幼用地项目；上海市普陀区桃浦社区 W061101 单元 H8 街坊 H8-1 地块可行性研究报告；上海市青浦区赵巷镇佳环路东侧 B2-01 地块可行性研究报告；南京市建邺区河西中 NO. 2023G55 地块可行性研究报告；成都市天府新区秦皇寺 48 亩【TF(07):2023-21】项目可行性研究报告	同意	/
2023 年 11 月 13 日	审议如下地块参与竞买的议案：成都市青羊区外光华 66 亩【QY04(251/211):2023-045】项目可行性研究报告；福州市 2023-40 号鼓楼区高工小区地块可行性研究报告；福州市 2023-43 号台江区汽车南站地块可行性研究报告	同意	/
2023 年 11 月 21 日	审议如下地块参与竞买的议案：大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地 2；福州市 2023-54 号晋安区浦下地块；苏州工业园区锦溪街东、西洛巷南地块。	同意	/
2023 年 11 月 30 日	审议如下地块参与竞买的议案：关于参加杭州市拱墅区铁路北站单元 GS1104-04 地块竞拍的请示；关于继续推进美驰低碳产业园项目合作开发的请示；关于申请参加上海市普陀区北新泾产业园区 W061001 单元 pt0259a-09 地块竞拍的请示	同意	/
2023 年 12 月 7 日	审议如下地块参与竞买等议案：房山北广阳 FS00-0105-0011、0023 地块；关于申请参加南京市鼓楼区鼓楼滨江 2023G89 地块竞拍的请示；关于申请参加上海市闵行区颀桥镇江川社区 MHP0-1102 单元 45-02 地块竞拍的请示；股份公司“十四五”中后期发展规划	同意	/
2023 年 12 月 12 日	审议如下地块参与竞买等议案：丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0006、FT00-0516-0009 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地；关于参加成都市天府新区秦皇寺 34 亩项目竞买的请示	同意	/

#### (五) 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	186
主要子公司在职员工的数量	2,273
在职员工的数量合计	2459

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	450
销售人员	284
技术人员	1,069
财务人员	269
行政人员	387
合计	2,459
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	492
大学本科	1,405
大学专科	270
中专及以下	292
合计	2,459

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为满足北京首都开发股份有限公司战略发展和市场竞争的需要，深入贯彻全面深化国有企业改革有关要求，充分发挥绩效、薪酬对提升公司经营业绩的促进作用，完善制度化、市场化的激励约束机制，近年来，公司制订了《北京首都开发股份有限公司所属公司经营层薪酬管理办法》，并对《北京首都开发股份有限公司高管薪酬管理办法》、《北京首都开发股份有限公司薪酬管理办法》等多项相关薪酬管理制度进行了修订。在当前的市场环境下，公司薪酬政策更加强调以绩效为导向，并与所属各公司的经济效益、实际贡献紧密挂钩。在薪酬分配方面，本着“效益升、薪酬增；效益降、薪酬减”的原则，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，持续提升激励效果。此外，进一步加大所属各公司在薪酬分配方面的自主性，更真实体现员工个人的绩效贡献，实现个人绩效与经营绩效的有机统一。

## (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。在培训课程选择上，2023年更加体现了数字化趋势和企业转型要求。例如，分别组织相关专业人员进行了《数智化时代：房地产企业数字化转型应用案例解析》、《透过财务数字决策企业经营》、《新形势下存量资产盘活实战和案例解析》、《城市更新的模式创新与实践路径》等课程学习。整体而言，2023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。不但提升了员工业务素养和个人能力，也营造了学习氛围，对于加快建设学习型组织、加强转型期人才培养起到了积极推动作用。

## (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	128 万小时
劳务外包支付的报酬总额	10,693 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)、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红(2022年修订)》(证监会公告[2022]3号)及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红(2023年修订)》(证监会公告[2022]61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。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%。

2023年5月26日召开的公司2022年年度股东大会审议通过《公司2022年度利润分配预案》。公司2022年度利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2022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),预计支付现金红利257,956,524.20元。本次分红预案实施后母公司未分配利润余额为5,211,189,523.38元,全部结转以后年度分配。

公司于2024年4月18日召开第十届董事会第十九次会议,以8票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司2023年度利润分配预案》,为保持公司稳健发展及资金流动性的需求,更好地维护全体股东的长远利益,公司拟定的2023年度利润分配预案为:不派发现金红利、不送红股、不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司2023年年度股东大会审议。

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

### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

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

适用 不适用

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

为促进公司战略目标的实现，适应市场竞争的需要，公司坚持高管个人绩效与公司整体绩效相结合的考核评价原则。高管团队作为股份公司经营管理责任主体，共同承担公司全年主要财务考核指标，体现“团队协作，风险共担”的绩效理念；同时，按照高管个人职责分工及年度实际绩效贡献，对个人绩效进行区分，体现绩效考核的个体差异。中长期激励约束方面，进一步跟踪政策及市场动态，拟定《上市公司 2023 年股权激励工作的情况报告》，继续探索适合公司现阶段实际及发展需要的激励方式，促进公司“十四五”战略目标的实现和长远发展。

**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《2023 年度内部控制评价报告》

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

近年来公司不断探索建立扁平、高效的两级组织管控体系，在前期总部机构管理平台调整完成的基础上，2023 年公司以“稳健推进、分步实施”为原则，顺利实施京内外四个单位重组整合。公司“二层级管理平台部门设置 9+1 的标准化统一”与“所辖项目因地制宜的差异化授权”的管控模式落地见效，完成人员聘任，促进员工流动，落实减员增效，实现基层管理团队优化。组建“代建项目管理部”，落子布局代建业务。依据《组织管理手册》，系统梳理并健全公司制度流程，强化总部专业条线管控职能，完善内控管理体系。

优化后的两级管控下，总部与城市公司之间将不是“管理与被管理”的关系，而是“前台与后台”的关系。城市公司负责价值创造和经营实现，总部通过专业管控实现价值提升和风险管控。

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、34 家三级子公司、4 家四级子公司，其中本年度增加 4 家二级子公司，2 家三级子公司，减少 7 家二级子公司，1 家三级子公司。

**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《2023 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

经自查，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。报告期内，公司继续与时俱进提升治理水平、完善内部制度建设。

#### 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

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

#### (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。详见公司《2023 年度环境、社会和公司治理报告》。

##### 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

详见公司《2023 年度环境、社会和公司治理报告》。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	-

具体说明

适用 不适用

详见公司《2023 年度环境、社会和公司治理报告》。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用  不适用

详见公司《2023 年度环境、社会和公司治理报告》。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用  不适用

具体说明

适用  不适用

本报告中所称对外捐赠，是指公司及子公司以公司或子公司名义自愿无偿将其有权处分的合法财产赠送给合法的受赠人，用于与生产经营活动没有直接关系的公益事业的行为；不包括党团组织、工会及职工个人开展的各项捐赠。

公司各项社会责任工作具体情况可详见公司《2023 年度环境、社会和公司治理报告》。

## 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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	496.92	
其中：资金（万元）	496.92	
惠及人数（人）	8,734	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费帮扶，产业帮扶、党建帮扶	除直接采购外，公司通过购买、种植、认养果树和中草药等方式发展林下经济；通过建设基础设施项目、派驻第一书记等形式带动当地帮扶工作。

具体说明

适用  不适用

## 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	是否有履行期限	承诺期限	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	-	-
	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

(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) 审批程序及其他说明

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	17 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李力、张培琴
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	李力 2 年，张培琴 5 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

本表为公司 2023 年度审计机构情况。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）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

公司于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以通报批评的决定》及《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》，对公司时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇因业绩预告披露不准确且未更正、定期报告披露不准确的违规行为予以通报批评。因业绩预告披露不准确且未更正，对时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。2023 年 11 月 30 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，对公司给予警告，并处以 150 万元的罚款；对公司时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇分别处以 60 万元罚款并予以警告。

由于公司在 2021 年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备，少计资产减值损失，导致公司 2021 年年度报告存在错误，并导致公司 2022 年 5 月至 2023 年 5 月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的 2021 年年度报告存在错报。公司为此受到监管机构的处罚。公司及相关责任人已深刻汲取教训，认真分析了之前在工作中存在的问题和不足并有针对性地进行了整改。公司将以本次整改为契机，结合实际情况，认真持续地落实各项整改措施，公司制定了《公司房地产开发项目存货跌价准备工作指引》，修订了《公司信息披露管理办法》，完善和健全了相关制度和程序，响应配合监管机构的要求，积极督促落实整改工作，提升公司董事、监事、高级管理人员及全体关键岗位人员的规范运作意识并强化内部控制监督检查，推动公司合规建设常态化，积极提升公司信息披露质量，切实维护公司及广大投资者的利益，促进公司规范、持续、健康、稳定发展。

## 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一百一十三次会议及 2022 年年度股东大会批准，2023 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 6,366.52 万元。未超过董事会及股东大会批准的额度。

交易类型	2023 年度预计额（万元）	2023 年度实际发生额（万元）
采购商品接受劳务	7,500.00	3,611.78
出售商品提供劳务	1,000.00	772.58
出租房屋	1,000.00	551.77
承租房屋	6,500.00	1,430.39
合计	16,000.00	6,366.52

(2) 经公司第九届董事会第一百一十三次会议及 2022 年年度股东大会批准，2023 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 7,390 万元。2023 年度，公司实际支付的担保费总额为 852.41 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，公司全资子公司首开商管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。2023 年度，公司实际支付 6,968.73 万元。

(4) 经公司第九届董事会第一百一十三次会议批准，公司聘任容宇女士为高级顾问并签订协议；公司聘任周兵女士为高级顾问并签订协议。报告期内未发生相关劳务费用。

#### 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一百零六次会议审议通过《关于北京城市开发集团有限责任公司协议收购北京首开仁信置业有限公司 10%股权的议案》，该交易已经完成。

公司第十届董事会第十次会议审议通过《关于公司拟以非公开协议方式转让持有的北京昌信同泰置业有限公司 30%股权至北京房地置业发展有限公司的议案》，转让已经完成。

**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

公司第九届董事会第一百零六次会议审议通过《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 15 亿元借款续期的议案》，该借款已续期。

公司第九届董事会第一百零六次会议审议通过《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 18 亿元借款续期的议案》、公司第九届董事会第一百零七次会议审议通过《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借款条件变更的议案》，该借款已按并更后条款续期。

公司第九届董事会第一百零六次会议审议通过《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不超过 27 亿元借款的议案》，报告期内累计放款 13.5 亿；截止报告出具日，该款项已全部还清。

**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
中海盈璟	联营公司	--	1,493,449,898.66
房地置业	股东的子公司	300,000,000.00	1,350,000,000.00
首开集团	控股股东	2,115,163,843.23	800,000,000.00
房地集团	股东的子公司	1,680,000,000.00	685,291,425.00
北京旭泰	联营公司	--	655,000,000.00
碧和信泰	联营公司	81,151,515.15	600,000,000.00

滨湖恒兴	联营公司	--	301,085,730.42
无锡润泰	联营公司	--	240,900,000.00
福州中泰	联营公司	--	194,504,000.00
厦门莹泰	联营公司	--	184,739,399.27
天津海景	联营公司	--	166,698,750.00
北京毓锦	联营公司	--	132,320,000.00
万龙华开	联营公司	--	130,000,000.00
武汉首茂城	联营公司	--	119,020,104.84
昌信硕泰	联营公司	--	85,590,664.68
珠海润乾	联营公司	--	70,560,000.00
北京怡和	联营公司	--	49,500,000.00
苏州安茂	联营公司	--	49,000,000.00
厦门煊泰	联营公司	--	49,000,000.00
金旭开泰	联营公司	5,815,937.49	45,815,937.68
怡城置业	联营公司	467,582.99	45,000,000.00
苏州侨仁	联营公司	--	44,740,975.75
金良兴业	联营公司	--	40,000,000.00
杭州开茂	联营公司	--	40,000,000.00
台州兆裕	联营公司	--	38,334,339.32
深圳熙梁	联营公司	--	32,000,000.00
首开万科置业	联营公司	210,600,000.00	30,000,000.00
南京筑浦	联营公司	--	30,000,000.00
祥之源	联营公司	--	26,500,000.00
住总首开	合营公司	--	25,000,000.00
珠海卓轩	联营公司	--	23,000,000.00
北京骏泰	联营公司	--	22,540,000.00
和信仁泰	联营公司	--	21,355,950.00
中开盈泰	联营公司	--	20,000,000.00
台州兆汇	联营公司	--	19,395,000.00
厦门跃泰	联营公司	--	12,740,000.00
北京怡畅	联营公司	721,330.66	12,459,117.90
北京俊泰	合营公司	--	11,359,000.00
首开万科和泰	联营公司	--	10,000,000.00
兴和航泰	联营公司	--	6,248,105.50
苏州屿秀	联营公司	--	5,940,000.00
永安佑泰	联营公司	--	5,419,371.01
和信金泰	联营公司	35,500,000.00	165,434.08
祐泰通达	联营公司	350,000,000.00	--
润和信通	合营公司	234,245,745.29	--
苏州首龙	联营公司	230,300,000.00	--
首开龙湖盈泰	联营公司	90,000,000.00	--
腾泰亿远	联营公司	79,250,000.00	--
和信兴泰	联营公司	64,133,297.62	--
龙万华开	联营公司	33,800,000.00	--
尚泰信华	联营公司	25,000,000.00	--
成都龙湖锦祥	联营公司	14,700,000.00	--
金谷创信	联营公司	11,088,000.00	--
成都辰华	联营公司	10,000,000.00	--
成都辰启	联营公司	8,000,000.00	--

知泰房地产	联营公司	3,879,356.09	--
朗泰房地产	联营公司	2,516,564.21	--
宝晟住房	股东的子公司	1,048,238.90	--
合计		5,587,381,411.63	7,924,673,204.11
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

向合营企业收取利息情况

关联方	2023 年收取资金占用费 (元)
天津海景	53,603,257.34
中海盈璟	33,141,706.72
卓开旭泰	23,701,709.19
首开美驰	17,195,000.00
房地钧洋	17,051,551.66
首城置业	14,787,648.56
友泰房地产	14,288,038.11
北京骏泰	13,806,900.00
常州悦府	11,648,265.22
远和置业	10,811,730.90
北京怡畅	7,420,640.24
昌信硕泰	6,656,545.64
北京祥鼎	3,948,083.33
祐泰通达	2,702,437.50
台州兆裕	110,953.99
寸草养老	350,949.64
万城永辉	50,866.67
武汉首茂城	51,000.00
苏州侨仁	35,328.12
和信仁泰	4,745.77

向关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额 (元)
首开集团	193,111,732.12
杭州开茂	10,165,527.78
苏州安茂	11,834,265.81
金旭开泰	6,264,550.49
润和信通	3,263,645.01

绿城浙兴	1,956,105.27
怡城置业	255,000.00

截至期末本公司为祐泰通达提供委托贷款 35,000 万元

### 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
城开集团	全资子公司	寸草养老	15,000,000.00	2023-12-22	2023-12-22	2024-12-21	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
首开股份	公司本部	台州兆裕	449,555,000.00	2022-1-5	2022-1-5	2024-5-27	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
首开股份	公司本部	润和信通	622,000,000.00	2022-6-29	2022-6-29	2024-6-28	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
首开股份	公司本部	金谷创信	101,310,000.00	2021-5-13	2021-5-13	2026-5-9	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
首开股份	公司本部	金谷创信	101,310,000.00	2021-5-10	2021-5-10	2026-5-9	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
首开股份	公司本部	和信金泰	999,000,000.00	2022-12-18	2022-12-18	2055-9-15	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰	184,078,125.00	2020-12-23	2020-12-23	2025-12-23	一般保证	无	否	否	0	-	是	参股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						15,000,000.00								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						2,472,253,125.00								
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						5,622,609,195.90								
报告期末对子公司担保余额合计（B）						25,475,765,903.55								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）						27,948,019,028.55								

担保总额占公司净资产的比例 (%)	128.64%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	-
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)	9,074,056,707.65
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	17,084,780,651.91
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	26,158,837,359.56
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	350,000,000.00	350,000,000.00	-

## 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：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)
华夏银行北京车公庄支行	股东借款	350,000,000.00	2023-1-18	2024-6-30	自有资金	归还项目公司贷款	到期还本付息	11%	56,573,611.11	-	尚未到期	是	否	-

## 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、募集资金使用进展说明

适用 不适用

### 十五、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

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：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
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	2023. 1. 12	权益工具	5.98%、6.30%	2,000,000,000.00	无
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	2023. 8. 7	权益工具	5.50%	1,760,000,000.00	无

## 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

公司发行债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）情况，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)	38,693
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,524

**(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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（不含通过转融通出借股份）							
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
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一分红保险产品	0	62,660,150	2.43	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司一陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划	0	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司一自有资金	0	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司一传统保险产品	0	37,569,763	1.46	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	8,426,685	34,631,096	1.34	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一万能保险产品	84,697,445	人民币普通股	84,697,445				
苏州信托有限公司一苏信财富·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一分红保险产品	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一陕国投·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一自有资金	38,310,642	人民币普通股	38,310,642				
百年人寿保险股份有限公司一传统保险产品	37,569,763	人民币普通股	37,569,763				
香港中央结算有限公司	34,631,096	人民币普通股	34,631,096				
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一万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司一自有资金，是一致行动人；百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品、百年人寿保险股份有限公司一传统保险产品，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	-						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
香港中央结算有限公司	新增	-	-	-	-
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	退出	-	-	-	-

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	谢忠胜
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。
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

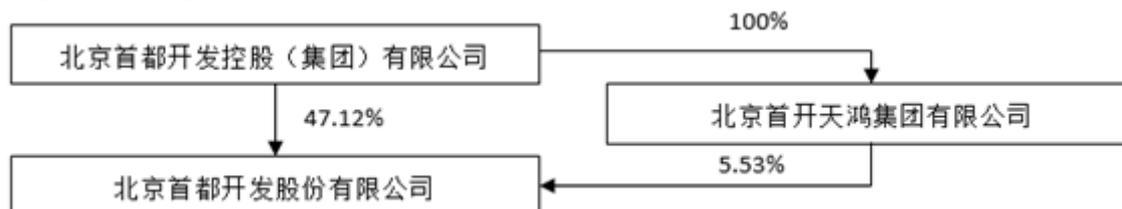
适用 不适用

#### 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

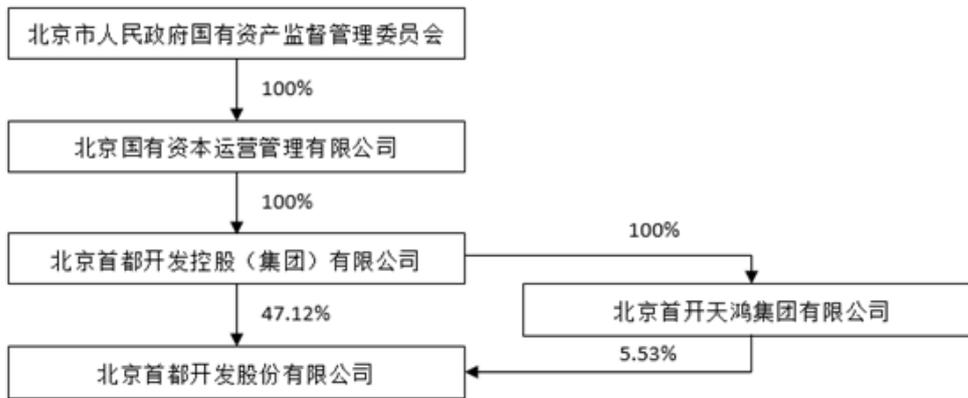
适用 不适用

## 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	牵头主承销商/受托管理人	联席主承销商	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非公开发行2020年公司债券(第三期)	20首股03	167845.SH	2020-9-28	2020-9-29	2025-9-29	19.05	4.20	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券	华泰联合证券、摩根士丹利华鑫证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	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	2021-8-16	2021-8-18	2026-8-18	34.20	3.45	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券	招商证券、中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 首股 01	185704.SH	2022-4-19	2022-4-21	2027-4-21	23.20	3.59	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司	华泰联合证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 首股 02	185769.SH	2022-5-11	2022-5-13	2027-5-13	20.00	3.46	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司	华泰联合证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	22 首股 03	185910.SH	2022-6-13	2022-6-15	2027-6-15	16.80	3.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司	华泰联合证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22 首股 04	137728.SH	2022-9-2	2022-9-5	2027-9-5	22.00	3.70	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券	中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	22 首股 05	137873.SH	2022-10-31	2022-11-2	2027-11-2	8.00	3.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券	中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23 首股 01	138929.SH	2023-2-17	2023-2-21	2028-2-21	25.00	5.00	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券	华泰联合证券、中信证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	23 首股 02	138930.SH	2023-2-17	2023-2-21	2026-2-21	14.00	3.80	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券	华泰联合证券、中信证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	23 首股 03	115062.SH	2023-3-13	2023-3-15	2028-3-15	11.00	4.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券	华泰联合证券、中信证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	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 首股 01	2023 年 2 月 27 日，公司按时足额付息兑付
20 首股 02	2023 年 3 月 6 日，公司按时足额付息兑付
20 首股 03	2023 年 10 月 9 日，公司按时足额付息，回售部分足额兑付
21 首股 01	2023 年 8 月 18 日，公司按时足额付息
22 首股 01	2023 年 4 月 21 日，公司按时足额付息
22 首股 02	2023 年 5 月 15 日，公司按时足额付息
22 首股 03	2023 年 6 月 15 日，公司按时足额付息
22 首股 04	2023 年 9 月 5 日，公司按时足额付息
22 首股 05	2023 年 11 月 2 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

20 首股 01 于 2023 年 2 月 27 日进行回售，投资者回售规模 27 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

20 首股 02 于 2023 年 3 月 6 日进行回售，投资者回售规模 12 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

20 首股 03 于 2023 年 10 月 9 日进行回售，投资者回售规模 11.35 亿元，已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

23 首股 02 于 2024 年 2 月 21 日进行回售，投资者回售规模 5.368 亿元，已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

其他条款正常执行或未被触发。

## 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	李力、张培琴	张培琴	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	010-60833551
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	0755-82943666
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 号国贸大厦 2 座 27 层及 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)	8.00	8.00	0.00	正常	-	是
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25.00	25.00	0.00	正常	-	是
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	14.00	14.00	0.00	正常	-	是
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	11.00	11.00	0.00	正常	-	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

公司债券募集资金情况的补充说明:

单位:亿元 币种:人民币

债券全称	北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)
<b>(一) 基本情况</b>	
债券代码	137873.SH
债券简称	22 首股 05
是否为专项品种公司债券	否
募集资金总额	8.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途(请全文列示)	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还即将到期有息负债。

	同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债务行权回售或到期时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债务回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月），相关债务回售或到期时再用于本金偿付。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还即将到期有息负债（含临时补流）
实际用途与约定用途是否一致	是
专项账户运作情况	按募集说明书约定正常运行
<b>（二）募集资金用途变更调整</b>	
是否变更调整募集资金用途	否
<b>（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）</b>	
报告期内募集资金实际使用金额	4.03
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	4.03
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	按照募集说明书约定偿还到期的有息负债
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用
<b>（四）募集资金用于特定项目</b>	
4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	否
<b>（五）临时补流情况</b>	
报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	是
临时补流金额	4.03
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	缴纳土地增值税税款，2022年11月7日开始，2023年1月18日归还完毕，临时补流系募集说明书约定内容和有权机构授权范围，无需特别程序。
<b>（六）募集资金合规使用情况</b>	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	是

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)
<b>(一) 基本情况</b>	
债券代码	138929.SH
债券简称	23 首股 01
是否为专项品种公司债券	否
募集资金总额	25.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途(请全文列示)	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还即将到期(或回售)的公司债券本金。 对于公司债券回售时间早于本期债券发行时间的情形,发行人将自筹资金偿还回售债券本金,待本期债券发行完毕、募集资金到账后,以募集资金置换已使用自筹资金。对于回售时间晚于本期债券发行时间的债券,如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时,剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。在公司债券到期日或回售日前,发行人可在不影响偿债计划的前提下,根据公司财务管理制度,将闲置的债券募集资金用于补充流动资金(单次补充流动资金最长不超过 12 个月)。
截至报告期末募集资金用途(包括实际使用和临时补流)	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还回售的公司债券本金。
实际用途与约定用途是否一致	是
专项账户运作情况	按募集说明书约定正常运行
<b>(二) 募集资金用途变更调整</b>	
是否变更调整募集资金用途	否
<b>(三) 募集资金实际使用情况(不含临时补流)</b>	
报告期内募集资金实际使用金额	25.00
3.1.1 偿还有息债务(不含公司债券)金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务(不含公司债券)情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	25.00
3.2.2 偿还公司债券情况	与本期债券品种二 23 首股 02 在扣除发行费用后一并全额用于偿还 20 首股 01 及 20 首股 02 回售本金
3.3.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	0.00
3.3.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

<b>(四) 募集资金用于特定项目</b>	
4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	否
<b>(五) 临时补流情况</b>	
报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	否
<b>(六) 募集资金合规使用情况</b>	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	是

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
<b>(一) 基本情况</b>	
债券代码	138930.SH
债券简称	23 首股 02
是否为专项品种公司债券	否
募集资金总额	14.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途(请全文列示)	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还即将到期(或回售)的公司债券本金。 对于公司债券回售时间早于本期债券发行时间的情形,发行人将自筹资金偿还回售债券本金,待本期债券发行完毕、募集资金到账后,以募集资金置换已使用自筹资金。对于回售时间晚于本期债券发行时间的债券,如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时,剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。在公司债券到期日或回售日前,发行人可在不影响偿债计划的前提下,根据公司财务管理制度,将闲置的债券募集资金用于补充流动资金(单次补充流动资金最长不超过 12 个月)。
截至报告期末募集资金用途(包括实际使用和临时补流)	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还回售的公司债券本金。
实际用途与约定用途是否一致	是
专项账户运作情况	按募集说明书约定正常运行
<b>(二) 募集资金用途变更调整</b>	
是否变更调整募集资金用途	否
<b>(三) 募集资金实际使用情况(不含临时补流)</b>	
报告期内募集资金实际使用金额	14.00
3.1.1 偿还有息债务(不含公司债券)金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务(不含公司债券)情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	14.00
3.2.2 偿还公司债券情况	与本期债券品种一 23 首股 01 在扣除发行费用后一并全额用于偿

	还 20 首股 01 及 20 首股 02 回售本金
3.3.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	0.00
3.3.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用
<b>(四) 募集资金用于特定项目</b>	
4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	否
<b>(五) 临时补流情况</b>	
报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	否
<b>(六) 募集资金合规使用情况</b>	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	是

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
<b>(一) 基本情况</b>	
债券代码	115062.SH
债券简称	23 首股 03
是否为专项品种公司债券	否
募集资金总额	11.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途(请全文列示)	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息负债。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性,发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素,本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则,未来可能调整拟偿还有息负债的具体金额和明细。 在相关有息负债到期前,发行人可在不影响偿债计划的前提下,根据公司财务管理制度,将闲置的债券募集资金用于补充流动资金(单次补充流动资金最长不超过 12 个月)。
截至报告期末募集资金用途(包括实际使用和临时补流)	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司有息负债(临时补流用于缴纳土地增值税)。
实际用途与约定用途是否一致	是
专项账户运作情况	按募集说明书约定正常运行

<b>(二) 募集资金用途变更调整</b>	
是否变更调整募集资金用途	否
<b>(三) 募集资金实际使用情况(不含临时补流)</b>	
报告期内募集资金实际使用金额	11.00
3.1.1 偿还有息债务(不含公司债券)金额	11.00
3.1.2 偿还有息债务(不含公司债券)情况	本期债券募集资金扣除发行费用后, 全额用于偿还银行借款。
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	0.00
3.3.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用
<b>(四) 募集资金用于特定项目</b>	
4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	否
<b>(五) 临时补流情况</b>	
报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	是
临时补流金额	0.875
临时补流情况, 包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	缴纳土地增值税税款, 2023 年 3 月 24 日开始, 2023 年 5 月 11 日归还。临时补流系募集说明书约定内容和有权机构授权范围, 无需特别程序。
<b>(六) 募集资金合规使用情况</b>	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	是

#### 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. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

报告期，公司董事会审议通过了公司《信息披露管理办法》《债券信息披露事务管理制度》《债券募集资金使用管理制度》，根据监管要求对相关事项进行了明确。

### (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	主承销商	存续期管理机构	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2024年度第四期中期票据	24首开MTN004	102481576.IB	2024-04-15	2024-04-17	2029-04-17	10.00	3.47	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、中信证券、邮储银行、宁波银行	中信建投证券	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2024年度第三期中期票据	24首开MTN003	102481149.IB	2024-03-21	2024-03-25	2029-03-25	26.00	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	中信建投证券、浙商银行、渤海银行	渤海银行	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2024年度第二期中期票据	24首开MTN002	102480314.IB	2024-01-24	2024-01-26	2029-01-26	20.00	3.35	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	平安银行、北京银行、浙商银行	平安银行	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2024年度第一期中期票据	24首开MTN001	102480110.IB	2024-01-10	2024-01-12	2029-01-12	20.00	3.57	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中国银行、华夏银行、浙商银行	中国银行	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2023年度第八期中期票据	23首开MTN008	102383354.IB	2023-12-13	2023-12-15	2028-12-15	15.00	3.90	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	平安银行、北京银行、渤海银行	平安银行	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2023年度第七期中期票据	23 首开MTN007	102382665. IB	2023-10-09	2023-10-11	2026-10-11	12.00	3.80	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中国银行、上海银行、华夏银行	中国银行	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2023年度第六期中期票据	23 首开MTN006	102381290. IB	2023-05-31	2023-06-02	2028-06-02	14.00	3.59	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	平安银行、宁波银行	平安银行	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2023年度第五期中期票据	23 首开MTN005	102381025. IB	2023-04-20	2023-04-24	2028-04-24	12.00	3.60	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、民生银行	民生银行	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2023年度第四期中期票据	23 首开MTN004	102380833. IB	2023-04-10	2023-04-12	2028-04-12	15.00	3.74	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、民生银行	民生银行	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2023年度第三期中期票据	23 首开MTN003	102380729. IB	2023-03-27	2023-03-29	2028-03-29	15.00	3.93	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、民生银行	民生银行	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2023年度第二期中期票据	23 首开MTN002	102380461. IB	2023-03-08	2023-03-10	2026-03-10	20.00	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	平安银行、宁波银行	平安银行	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2023年度第一期中期票据	23 首开MTN001	102380141. IB	2023-01-30	2023-01-31	2026-01-31	21.00	5.40	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	交通银行、华夏银行	交通银行	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2022年度第七期中期票据	22 首开MTN007	102282721. IB	2022-12-14	2022-12-16	2025-12-16	10.00	5.00	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	交通银行、华夏银行	交通银行	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2022年度第六期中期票据	22 首开MTN006	102282343. IB	2022-10-20	2022-10-24	2025-10-24	20.93	3.88	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	交通银行、华夏银行	交通银行	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2022年度第五期中期票据	22首开MTN005	102282128.IB	2022-09-20	2022-09-22	2027-09-22	12.80	3.76	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	平安银行、宁波银行	平安银行	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2022年度第二期定向债务融资工具	22首开PPN002	032280616.IB	2022-07-05	2022-07-07	2027-07-07	10.00	3.63	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、浙商银行	浙商银行	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2022年度第一期定向债务融资工具	22首开PPN001	032280522.IB	2022-06-06	2022-06-08	2027-06-08	7.50	3.68	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券	中信建投证券	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2022年度第四期中期票据	22首开MTN004	102280612.IB	2022-03-23	2022-03-25	2027-03-25	17.20	3.85	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信银行、光大银行	中信银行	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2022年度第三期中期票据	22首开MTN003	102280524.IB	2022-03-14	2022-03-16	2027-03-16	15.00	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	中信银行、光大银行	中信银行	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2022年度第二期中期票据	22首开MTN002	102280423.IB	2022-03-02	2022-03-04	2027-03-04	25.50	3.56	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、杭州银行	杭州银行	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2022年度第一期中期票据	22首开MTN001	102280266.IB	2022-02-14	2022-02-16	2027-02-16	10.00	3.39	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、杭州银行	杭州银行	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	中信建投证券、杭州银行	杭州银行	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	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	银行间债券市场	中信银行、平安银行	中信银行	全国银行间债券市	协商交易、报价	否

2021 年度第四期中期票据								息随本金一起兑付				机构投资者	交易、订单交易	
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	中信银行、平安银行	中信银行	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	中信建投证券、光大银行	光大银行	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	中信银行	中信银行	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	0.3	1%	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、杭州银行	杭州银行	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	0.00	--	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信银行	中信银行	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	0.00	--	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	中信建投证券、杭州银行	杭州银行	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 2022 年度第一期资产支持票据优先级	22 首开 ABN001 优先	082280712. IB	2022-08-04	2022-08-08	2040-06-26	24.65	3.47	按半年付息, 本金按半年固定摊还	银行间债券市场	中金公司、渤海银行	渤海银行	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易	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
22 首开 MTN007	2023 年 12 月 16 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN006	2023 年 10 月 24 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN005	2023 年 9 月 22 日，公司按时足额付息
22 首开 ABN001 优先	2023 年 6 月 26 日、12 月 26 日，公司按时足额付息兑付
22 首开 PPN002	2023 年 7 月 7 日，公司按时足额付息
22 首开 PPN001	2023 年 6 月 8 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN004	2023 年 3 月 25 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN003	2023 年 3 月 16 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN002	2023 年 3 月 4 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN001	2023 年 2 月 16 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN005	2023 年 11 月 25 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN004	2023 年 9 月 27 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN003	2023 年 8 月 11 日，公司按时足额付息
21 首开 PPN003	2023 年 6 月 18 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN002	2023 年 4 月 26 日，公司按时足额付息
21 首开 PPN002	2023 年 4 月 9 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN001	2023 年 3 月 15 日，公司按时足额付息
21 首开 PPN001	2023 年 1 月 28 日，公司按时足额付息
20 首开 PPN003	2023 年 9 月 11 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 PPN002	2023 年 5 月 21 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 MTN002	2023 年 4 月 27 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 PPN001	2023 年 4 月 16 日，公司按时足额付息，回售部分足额兑付；2023 年 12 月 11 日，剩余部分提前兑付
20 首开 MTN001	2023 年 2 月 28 日，公司按时足额付息兑付
18 首开 MTN001	2023 年 3 月 22 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

20 首开 MTN001 于 2023 年 2 月 28 日行使发行人赎回选择权，赎回规模 30 亿元，已按时足额支付利息及本金。

20 首开 PPN001 于 2023 年 4 月 16 日进行回售，投资者回售规模 8.9 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金；剩余部分 1.1 亿元经持有人会议同意，于 2023 年 12 月 11 日提前兑付。

20 首开 MTN002 于 2023 年 4 月 27 日进行回售，投资者回售规模 42 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

20 首开 PPN002 于 2023 年 5 月 21 日进行回售，投资者回售规模 10 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

20 首开 PPN003 于 2023 年 9 月 11 日进行回售，投资者回售规模 10 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 PPN001 于 2024 年 1 月 28 日进行回售，投资者回售规模 13 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 MTN001 于 2024 年 3 月 15 日进行回售，投资者回售规模 22.6 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 PPN002 于 2024 年 4 月 9 日进行回售，投资者回售规模 9.7 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

其他条款正常执行或未被触发。

### 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	李力、张培琴	张培琴	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	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼 9 层		李振	010-56051922
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
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号		刘启峰	010-86600129
宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号		马沁雪	0574-87861421
民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号		赵康同	010-86603047
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 SOHO6 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
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		胡玥、谈缘	010-65051166
渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路 218 号渤海银行大厦		赖力为、刘楠	022-58563383

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2023年度第八期中期票据	15	1.25	13.75	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第七期中期票据	12	12	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第六期中期票据	14	14	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第五期中期票据	12	12	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第四期中期票据	15	15	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第三期中期票据	15	15	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第二期中期票据	20	20	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2023年度第一期中期票据	21	21	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2022年度第七期中期票据	10	10	0	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期中期票据	10	9.27	0.73	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2021年度第五期中期票据	27	23.11	3.89	-	-	是
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期资产支持票据优先级	25	25	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

22 首开 MTN001 募集资金 10 亿元，其中 7 亿元拟用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

22 首开 PPN002 募集资金 10 亿元，拟全部用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

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**

□适用 √不适用

**(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

亏损情况	2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-63.39 亿元，亏损超过上年末净资产 10%。
亏损原因	1、公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利率同比下降。 2、公司部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备，计提金额同比有所增加。 3、非经营性损益的影响。上期股权处置产生较大投资收益，本期同比减少。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大不利影响

**(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

公司于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以通报批评的决定》及《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》，对公司时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇因业绩预告披露不准确且未更正、定期报告披露不准确的违规行为予以通报批评。因业绩预告披露不准确且未更正，对时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。2023 年 11 月 30 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，对公司给予警告，并处以 150 万元的罚款；对公司时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇分别处以 60 万元罚款并给予警告。

由于公司在 2021 年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备，少计资产减值损失，导致公司 2021 年年度报告存在错误，并导致公司 2022 年 5 月至 2023 年 5 月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的 2021 年年度报告存在错报。公司为此受到监管机构的处罚。公司及相关责任人已深刻汲取教训，认真分析了之前在工作中存在的问题和不足并有针对性地进行了整改。公司将以本次整改为契机，结合实际情况，认真持续地落实各项整改措施，公司制定了《公司房地产开发项目存货跌价准备工作指引》，修订了《公司信息披露管理办法》，完善和健全了相关制度和程序，响应配合监管机构的要求，积极督促落实整改工作，提升公司董事、监事、高级管理人员及全体关键岗位人员的规范运作意识并强化内部控制监督检查，推动公司合规建设常态化，积极提升公司信息披露质量，切实维护公司及广大投资者的利益，促进公司规范、持续、健康、稳定发展。

**(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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,761,096,356.68	-2,269,067,156.75	不适用	本期利润总额降低。
流动比率	2.37	2.17	9.22	本期流动负债降低幅度大于流动资产降低幅度。
速动比率	0.91	0.76	19.74	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 (%)	76.36	75.91	0.59	本期负债规模降低幅度小于资产总额降低幅度。
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.05	-120.00	本期息税前利润降低。
利息保障倍数	-0.24	0.83	-128.92	本期利润总额降低。
现金利息保障倍数	0.98	0.68	44.12	本期经营活动产生的净流入增加。
EBITDA 利息保障倍数	-0.16	0.89	-117.98	本期利润总额降低。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	--	--
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	--	--

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 786.18 亿元和 782.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.41%。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 193.25 亿元，无企业债券，非金融企业债务融资工具余额 391.23 亿元，且共有 121.50 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1189.96 亿元和 1181.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.74%。

报告期末发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 193.25 亿元，无企业债券，非金融企业债务融资工具余额 391.23 亿元，且共有 121.50 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

报告期末，公司无境外债券。

报告期末，公司无非经营性往来占款和资金拆借情况，不涉及回款安排的执行情况。

## 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（2024）第 110A012431 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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三、26 和附注五、45。

### 1、事项描述

2023 年度首开股份房地产开发项目的收入占营业收入总额的 97.75%。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三、13、附注三、34 和附注五、6。

### 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，2023 年末首开股份的存货占总资产的 49.77%，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三、34、附注四和附注五、29、附注五、32、附注五、46。

## 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 2023 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，就可能导致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

二〇二四年四月十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		22,949,074,483.32	20,534,717,249.87
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		5,278,840.79	-
应收账款		914,209,322.95	767,832,574.60
应收款项融资		-	-
预付款项		554,725,900.65	387,329,561.25
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款		49,446,545,551.96	52,936,396,499.18
其中：应收利息		-	-
应收股利		217,521,877.54	448,276,724.90
买入返售金融资产		-	-
存货		126,040,639,091.48	149,788,039,761.39
合同资产		6,458,021.90	56,041,313.00
持有待售资产		109,331,429.70	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		5,028,397,260.60	5,291,977,321.92
流动资产合计		205,054,659,903.35	229,762,334,281.21
<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		1,859,120,829.00	177,976,000.00
长期股权投资		28,592,811,343.00	30,728,491,984.08
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		2,783,643,735.09	3,576,956,109.13
投资性房地产		8,840,337,624.64	8,244,938,263.81
固定资产		2,578,810,144.85	1,634,439,973.72
在建工程		-	40,597,968.54
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		511,182,369.19	604,535,481.12
无形资产		14,641,478.76	16,808,656.87
开发支出		-	-

商誉		18,620,669.81	18,620,669.81
长期待摊费用		383,871,877.22	350,475,551.00
递延所得税资产		2,404,748,732.39	2,968,505,050.44
其他非流动资产		184,651,396.14	170,918,191.26
非流动资产合计		48,172,440,200.09	48,533,263,899.78
资产总计		253,227,100,103.44	278,295,598,180.99
<b>流动负债：</b>			
短期借款		10,008,555.56	20,000,000.00
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			52,641,664.07
应付账款		10,895,369,510.45	11,628,056,252.74
预收款项		69,219,252.44	63,892,432.80
合同负债		30,142,575,824.28	47,279,297,255.83
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		45,871,266.59	37,012,677.72
应交税费		1,179,069,230.57	1,547,395,560.80
其他应付款		21,649,505,435.45	18,456,096,015.88
其中：应付利息		-	-
应付股利		2,544,000.00	167,024,937.29
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		7,289,440.09	-
一年内到期的非流动负债		15,078,954,721.43	17,861,071,478.83
其他流动负债		7,269,872,328.73	8,889,440,914.89
流动负债合计		86,347,735,565.59	105,834,904,253.56
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款		47,016,420,037.11	49,151,704,026.57
应付债券		55,698,632,409.00	51,536,996,302.21
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		436,665,809.57	513,487,858.33
长期应付款		3,660,850,493.20	3,687,426,661.91
长期应付职工薪酬		33,140.51	75,870.39
预计负债		-	-
递延收益		68,521,981.46	69,530,448.75
递延所得税负债		142,811,735.07	469,621,871.86
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		107,023,935,605.92	105,428,843,040.02
负债合计		193,371,671,171.51	211,263,747,293.58
<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		3,760,000,000.00	3,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,760,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积		7,647,615,250.34	7,645,920,122.02
减：库存股		-	-
其他综合收益		387,248.43	1,253,597.66
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		5,804,642,400.14	12,652,457,391.95
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		21,726,956,187.33	27,813,942,400.05
少数股东权益		38,128,472,744.60	39,217,908,487.36
所有者权益(或股东权益) 合计		59,855,428,931.93	67,031,850,887.41
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		253,227,100,103.44	278,295,598,180.99

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：王奥

### 母公司资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		8,234,792,957.73	6,135,411,696.53
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		100,633,598.25	7,596,931.42
应收款项融资		-	-
预付款项		210,799,716.15	-
其他应收款		67,927,982,500.85	72,214,904,996.99
其中：应收利息		-	-
应收股利		2,472,663.07	117,472,663.07
存货		1,228,854,689.95	1,679,359,173.66
合同资产		-	-
持有待售资产		10,000,000.00	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		368,872,448.21	15,183,558.94
流动资产合计		78,081,935,911.14	80,052,456,357.54
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		2,558,820,995.17	1,308,922,096.52

长期股权投资		76,387,937,676.17	74,909,194,490.12
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		3,231,503,169.81	3,093,148,577.55
固定资产		4,881,636.09	5,253,530.98
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		6,965,258.73	13,058,513.76
无形资产		544,997.73	815,423.91
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		202,800.00	202,800.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		11,967,984.90	12,418,191.26
非流动资产合计		82,204,324,518.60	79,344,513,624.10
资产总计		160,286,260,429.74	159,396,969,981.64
<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		550,320,647.65	1,985,684,632.69
预收款项		2,414,064.40	3,010,128.52
合同负债		139,202,283.78	132,285,821.09
应付职工薪酬		4,007,988.38	7,586,464.10
应交税费		41,073,353.19	41,303,960.20
其他应付款		54,618,961,565.90	49,447,761,929.17
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	140,593,602.85
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		11,456,579,245.27	10,791,525,093.63
其他流动负债		41,698,148.85	188,417,857.92
流动负债合计		66,854,257,297.42	62,597,575,887.32
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		14,753,154,873.57	19,630,321,440.35
应付债券		55,698,632,409.00	51,536,996,302.21
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		3,517,632.32	7,166,265.70
长期应付款		2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
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		72,755,304,914.89	74,474,484,008.26
负债合计		139,609,562,212.31	137,072,059,895.58

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		3,760,000,000.00	3,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,760,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积		9,890,606,466.68	9,890,606,466.68
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		3,060,934,178.95	5,469,146,047.58
所有者权益（或股东权益）合计		20,676,698,217.43	22,324,910,086.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		160,286,260,429.74	159,396,969,981.64

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：王奥

### 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		47,762,930,434.22	47,920,858,544.20
其中：营业收入		47,762,930,434.22	47,920,858,544.20
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		49,175,869,191.10	46,073,621,183.35
其中：营业成本		42,275,053,199.00	39,957,811,719.45
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		1,281,368,492.93	835,474,819.29
销售费用		1,276,157,491.38	1,380,835,003.70
管理费用		1,084,265,339.94	1,118,038,062.72
研发费用		13,258,646.64	9,694,008.98
财务费用		3,245,766,021.21	2,771,767,569.21
其中：利息费用		3,813,338,682.65	3,576,052,394.81
利息收入		599,222,471.03	828,069,690.04
加：其他收益		6,626,163.48	12,639,252.24
投资收益（损失以“-”号填列）		-453,180,185.62	900,321,694.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-993,756,834.33	-689,263,105.48

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）		-715,346,147.88	-541,907,710.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-888,060,219.19	-488,841,662.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,704,983,449.94	-50,091,738.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）		727,080.23	36,193,670.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,167,155,515.80	1,715,550,866.68
加：营业外收入		45,442,255.42	148,290,913.71
减：营业外支出		94,505,411.55	40,886,851.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,216,218,671.93	1,822,954,929.35
减：所得税费用		722,171,000.76	903,969,369.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,938,389,672.69	918,985,559.63
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,938,389,672.69	918,985,559.63
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）		-6,338,523,623.31	-460,946,491.82
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		400,133,950.62	1,379,932,051.45
六、其他综合收益的税后净额		-866,593.41	4,812,490.25
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-838,322.32	4,803,313.12
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-1,619,983.36	284,491.04
（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		-1,619,983.36	284,491.04
（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		-	-
（5）其他		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		781,661.04	4,518,822.08
（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		781,661.04	4,518,822.08
（7）其他		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-28,271.09	9,177.13
七、综合收益总额		-5,939,256,266.10	923,798,049.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总		-6,339,361,945.63	-456,143,178.70

额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		400,105,679.53	1,379,941,228.58
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-2.5191	-0.2586
(二) 稀释每股收益(元/股)		-2.5191	-0.2586

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：王奥

### 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		657,059,498.29	2,742,428,777.87
减：营业成本		604,769,301.32	2,305,333,540.41
税金及附加		28,621,707.16	488,789.35
销售费用		17,747,807.76	71,287,205.13
管理费用		325,552,611.65	267,404,559.73
研发费用		12,514,070.71	6,477,533.43
财务费用		2,787,147,292.68	2,119,502,927.35
其中：利息费用		173,398,174.16	3,305,689,709.78
利息收入		2,433,893.52	1,203,437,685.98
加：其他收益		73,568.95	790,648.11
投资收益（损失以“-”号填列）		1,535,898,633.46	2,452,107,154.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		144,722,265.68	122,639,341.69
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）		-314,215,119.67	-50,129,019.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-25,141,689.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）		26,733.64	459,945.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,897,509,476.61	350,021,262.30
加：营业外收入		127,450.60	115,772,168.51
减：营业外支出		1,510,447.21	1,437.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,898,892,473.22	465,791,993.78
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,898,892,473.22	465,791,993.78
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,898,892,473.22	465,791,993.78
(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		-1,898,892,473.22	465,791,993.78
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：王奥 会计机构负责人：王奥

### 合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		32,878,836,688.23	39,445,468,432.75
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		843,410,466.75	1,744,186,429.66
收到其他与经营活动有关的现金		15,179,576,907.16	31,644,069,900.65
经营活动现金流入小计		48,901,824,062.14	72,833,724,763.06
购买商品、接受劳务支付的现金		23,207,338,308.10	25,004,153,976.15
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		1,089,392,634.63	1,119,848,828.15
支付的各项税费		3,798,715,337.61	6,905,705,241.17
支付其他与经营活动有关的现金		15,139,055,289.78	35,385,379,927.94
经营活动现金流出小计		43,234,501,570.12	68,415,087,973.41
经营活动产生的现金流量净额		5,667,322,492.02	4,418,636,789.65
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		563,060,715.16	994,039,771.18
取得投资收益收到的现金		204,191,061.69	361,245,807.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		52,449,228.84	480,757,747.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		412,914,268.40	1,788,595,261.74
收到其他与投资活动有关的现金		-	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,232,615,274.09	3,634,638,587.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		298,244,943.73	580,680,363.94
投资支付的现金		249,200,000.00	1,917,477,496.97
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		-	248,771,356.83
支付其他与投资活动有关的现金		-	513,417,056.95
投资活动现金流出小计		547,444,943.73	3,260,346,274.69
投资活动产生的现金流量净额		685,170,330.36	374,292,313.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,760,000,000.00	3,112,120,551.54
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	3,112,120,551.54
取得借款收到的现金		17,118,225,201.69	17,331,832,332.85
发行债券收到的现金		18,508,695,941.78	24,345,180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		66,072,000.00	153,288,978.66
筹资活动现金流入小计		39,452,993,143.47	44,942,421,863.05
偿还债务支付的现金		35,363,388,123.09	51,536,845,420.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,903,890,650.49	6,404,989,952.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		255,257,157.37	338,654,073.27
支付其他与筹资活动有关的现金		3,261,217,877.28	2,181,781,650.12
筹资活动现金流出小计		44,528,496,650.86	60,123,617,023.50
筹资活动产生的现金流量净额		-5,075,503,507.39	-15,181,195,160.45
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		825,120.27	4,971,650.12
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,277,814,435.26	-10,383,294,407.54
加：期初现金及现金等价物余额		20,186,632,541.60	30,569,926,949.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		21,464,446,976.86	20,186,632,541.60

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：王奥

## 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		597,488,409.42	1,170,170,889.85
收到的税费返还		-	12,553,342.14
收到其他与经营活动有关的现金		60,131,824,456.59	63,755,938,526.85
经营活动现金流入小计		60,729,312,866.01	64,938,662,758.84
购买商品、接受劳务支付的现金		6,454,309,325.94	6,720,241,275.42
支付给职工及为职工支付的现金		235,335,008.68	207,102,313.98
支付的各项税费		259,032,631.71	598,425,922.35
支付其他与经营活动有关的现金		44,356,911,388.67	48,071,224,438.94
经营活动现金流出小计		51,305,588,355.00	55,596,993,950.69
经营活动产生的现金流量净额		9,423,724,511.01	9,341,668,808.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		729,238,375.44	4,086,271,969.00
取得投资收益收到的现金		143,373,715.52	337,943,916.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		727.69	290,063,466.79
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		-	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		872,612,818.65	4,724,279,352.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		150,500,153.89	264,357,107.56
投资支付的现金		5,407,200,000.00	6,152,115,124.13
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		-	10,000,000.00
投资活动现金流出小计		5,557,700,153.89	6,426,472,231.69
投资活动产生的现金流量净额		-4,685,087,335.24	-1,702,192,879.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,760,000,000.00	-
取得借款收到的现金		24,221,243,084.15	28,639,012,731.20
收到其他与筹资活动有关的现金		49,322,000.00	117,595,000.00
筹资活动现金流入小计		28,030,565,084.15	28,756,607,731.20
偿还债务支付的现金		24,588,777,001.50	33,617,712,001.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,994,607,681.02	3,830,450,859.55
支付其他与筹资活动有关的现金		3,076,442,044.45	2,087,768,777.50
筹资活动现金流出小计		31,659,826,726.97	39,535,931,638.55
筹资活动产生的现金流量净额		-3,629,261,642.82	-10,779,323,907.35
<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>		1,109,375,532.95	-3,139,847,978.24
加：期初现金及现金等价物余额		6,085,670,157.15	9,225,518,135.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		7,195,045,690.10	6,085,670,157.15

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：王奥

### 合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	--	3,000,000,000.00	--	7,645,920,122.02	--	1,253,597.66	--	1,934,746,046.42	--	12,652,457,391.95	--	27,813,942,400.05	39,217,908,487.36	67,031,850,887.41
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	--	3,000,000,000.00	--	7,645,920,122.02	--	1,253,597.66	--	1,934,746,046.42	--	12,652,457,391.95	--	27,813,942,400.05	39,217,908,487.36	67,031,850,887.41
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	--	--	760,000,000.00	--	1,695,128.32	--	-866,349.23	--	--	--	-6,847,814,991.81	--	-6,086,986,212.72	-1,089,435,742.76	-7,176,421,955.48
(一)综合收益总额	--	--	--	--	--	--	-838,322.32	--	--	--	-6,338,523,623.31	--	-6,339,361,945.63	400,105,679.53	-5,939,256,266.10
(二)所有者投入和减少资本	--	--	760,000,000.00	--	1,695,128.32	--	--	--	--	--	--	--	761,695,128.32	190,931,735.08	952,626,863.40
1.所有者投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.其他权益工具持有者投入资本	--	--	760,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	760,000,000.00	--	760,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	1,695,128.32	--	--	--	--	--	--	--	1,695,128.32	190,931,735.08	192,626,863.40
(三)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-509,319,395.41	--	-509,319,395.41	-1,680,473,157.37	-2,189,792,552.78
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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-257,956,524.20	--	-257,956,524.20	-1,680,473,157.37	-1,938,429,681.57
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-251,362,871.21	--	-251,362,871.21	--	-251,362,871.21
(四)所有者权益	--	--	--	--	--	--	-28,026.91	--	--	--	28,026.91	--	--	--	--

2023 年年度报告

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	--	--	--	--	--	--	-28,026.91	--	--	--	--	--	--	-	--	--	--	
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	-	3,760,000,000.00	-	7,647,615,250.34	-	387,248.43	-	1,934,746,046.42	-	5,804,642,400.14	--	21,726,956,187.33	38,128,472,744.60	59,855,428,931.93			

项目	2022 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	-	5,000,000,000.00	-	7,540,387,465.28	-	-3,549,715.46	-	1,934,746,046.42	-	13,573,867,953.26	--	30,625,016,991.50	35,942,987,540.59	66,568,004,532.09	
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	-	7,540,387,465.28	-	-3,549,715.46	-	1,934,746,046.42	-	13,573,867,953.26	--	30,625,016,991.50	35,942,987,540.59	66,568,004,532.09	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-2,000,000,000.00	-	105,532,656.74	-	4,803,313.12	-	-	-	-921,410,561.31	--	-2,811,074,591.45	3,274,920,946.77	463,846,355.32	
（一）综合收益总额	--	--	--	--	--	--	4,803,313.12	--	--	--	-460,946,491.82	--	-456,143,178.70	1,379,941,228.58	923,798,049.88	
（二）所有者投入	-	-	-2,000,000,000.00	-	105,532,656.74	-	-	-	-	-	-	--	-1,894,467,343.26	2,533,377,125.90	638,909,782.64	

2023 年年度报告

和减少资本																	
1. 所有者投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	4,638,120,551.54	4,638,120,551.54
2. 其他权益工具持有者投入资本	--	--	-2,000,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-2,000,000,000.00	--	-2,000,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	105,532,656.74	--	--	--	--	--	--	--	--	105,532,656.74	-2,104,743,425.64	-1,999,210,768.90	
(三) 利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-460,464,069.49	-460,464,069.49	-638,397,407.71	-1,098,861,477.20
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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-257,956,524.20	-257,956,524.20	-638,397,407.71	-896,353,931.91
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-202,507,545.29	-202,507,545.29	--	-202,507,545.29
(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	-	3,000,000,000.00	-	7,645,920,122.02	-	1,253,597.66	-	1,934,746,046.42	-	12,652,457,391.95	--	27,813,942,400.05	39,217,908,487.36	67,031,850,887.41		

公司负责人：李岩 主管会计工作负责人：王奥 会计机构负责人：王奥

母公司所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,579,565,242.00	-	3,000,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	5,469,146,047.58	22,324,910,086.06
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	-	3,000,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	5,469,146,047.58	22,324,910,086.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	760,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-2,408,211,868.63	-1,648,211,868.63
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,898,892,473.22	-1,898,892,473.22
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	760,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	760,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	760,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	760,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-509,319,395.41	-509,319,395.41
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-257,956,524.20	-257,956,524.20
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-251,362,871.21	-251,362,871.21
(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	-	3,760,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	3,060,934,178.95	20,676,698,217.43

2023 年年度报告

项目	2022 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
		优先股	永续债	其他							
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	5,471,110,578.00	24,235,194,952.17
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	5,471,110,578.00	24,235,194,952.17
三、本期增减变动金额 (减少以“一”号填列)	-	-	-2,000,000,000.00	-	91,679,664.31	-	-	-	-	-1,964,530.42	-1,910,284,866.11
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	465,791,993.78	465,791,993.78
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-2,000,000,000.00	-	91,679,664.31	-	-	-	-	-	-1,908,320,335.69
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-2,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	91,679,664.31	-	-	-	-	-	91,679,664.31
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-467,756,524.20	-467,756,524.20
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者 (或股东) 的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-257,956,524.20	-257,956,524.20
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	-	3,000,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	5,469,146,047.58	22,324,910,086.06

公司负责人: 李岩 主管会计工作负责人: 王奥 会计机构负责人: 王奥

### 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，1993 年成立，2001 年在上海证券交易所挂牌上市。

2007 年经中国证券监督管理委员会核准，向北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）发行新股购买资产，公司控股股东由北京首开天鸿集团有限公司变更为首开集团。

公司统一社会信用代码：91110000101309074C。注册资本：人民币 257,956.52 万元。注册地址：北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B。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十届董事会第十九次会议于 2024 年 4 月 18 日批准。

### 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（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本公司对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。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、21、附注五、26、附注五、34。

#### 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司总资产占合并总资产的 5%以上或子公司资产总额大于 700,000 万元
重要的投资活动项目	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 100,000 万元
转回或收回金额重要的坏账准备	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	单项账龄超过 1 年的预收款项占预收款项总额的 10%以上大于 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 50,000 万元
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占合并报表净资产总额 5%以上, 或来源于合营企业或联营企业的投资收益 (损失以绝对金额计算) 占合并报表净利润的 10%以上且金额大于 20,000 万元
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的或有事项
重要的资产负债表日后事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的资产负债表日后事项

## 6. 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, 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

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债, 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和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

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投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、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受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定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相关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。

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

(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应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

(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。

## 8. 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。

## 9. 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。

## 10. 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。

## 11. 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。

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款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 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、41。

#### (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务工具投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

#### 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。

对于应收账款、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

#### 应收票据、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账款、合同资产划分组合，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。

**12. 应收票据**

适用 不适用

**13. 应收账款**

适用 不适用

**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、11

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

见附注五、11

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

见附注五、11

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

见附注五、11

**14. 应收款项融资**

适用 不适用

**15. 其他应收款**

适用 不适用

**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、11

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

见附注五、11

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

√适用 □不适用

见附注五、11

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

见附注五、11

**16. 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√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) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

√适用 □不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

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。

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。

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据**

□适用 √不适用

**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**

□适用 √不适用

**17. 合同资产**

√适用 □不适用

**合同资产的确认方法及标准**

√适用 □不适用

详见附注五、11

**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、11

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

详见附注五、11

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

√适用 □不适用

详见附注五、11

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

√适用 □不适用

详见附注五、11

**18. 持有待售的非流动资产或处置组**

√适用 □不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

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、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产。

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。

### 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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。

## 19. 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、18。

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、27。

## 20. 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、27。

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。

## 21. 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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-50	3-10	4.85-1.80
机器设备	直线法	10	3-10	9.70-9.00
运输设备	直线法	5-6	3-10	19.40-15.00
其他设备	直线法	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。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、27。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

#### 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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金额计入当期损益。

## 22. 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、27。

## 23. 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。

## 24. 生物资产

适用 不适用

## 25. 油气资产

适用 不适用

## 26. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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、27。

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

## 27. 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。

## 28. 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。

## 29. 合同负债

适用 不适用

见附注五、34

## 30. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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。

## (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。

### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

## (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。

## 31. 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。

### 32. 股份支付

适用 不适用

### 33. 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。

### 34. 收入

#### (1). 按照业务类型披露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，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。

(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涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

### 35. 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。

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。

### 36. 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。

### 37. 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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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。

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。

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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

### 38. 租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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、41。

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。

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。

**作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

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**

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。

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。

**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。

### 39. 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。

### 40. 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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
<p>财政部于2022年11月发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”）。</p> <p>解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自2023年1月1日起施行。</p>	<p>本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第16号的规定进行调整。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。</p>	-

#### (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

**(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

□适用 √不适用

**41. 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。

**使用权资产****(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、31。****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、债权等证券化，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相关公允价值进行分配。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
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
增值税	应税收入	5、6、9、13
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	土地增值税	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	799,183.57	942,284.67
银行存款	22,938,601,851.89	20,507,764,937.35
其他货币资金	9,673,447.86	26,010,027.85
存放财务公司存款	-	-
合计	22,949,074,483.32	20,534,717,249.87

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 1,500,281,891.21 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	-
商业承兑票据	5,278,840.79	-
合计	5,278,840.79	-

### (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). 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 (%)	
按组合计提坏账准备	5,278,840.79	100.00	-	-	5,278,840.79	-	-	-	-	-
其中：										
商业承兑汇票	5,278,840.79	100.00	-	-	5,278,840.79	-	-	-	-	-
合计	5,278,840.79	/		/	5,278,840.79		/		/	

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：商业承兑汇票

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,278,840.79	-	-
合计	5,278,840.79	-	-

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(5). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**(6). 本期实际核销的应收票据情况**适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

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	期初账面余额
1 年以内	362,312,408.76	553,781,731.05
1 年以内小计	362,312,408.76	553,781,731.05
1 至 2 年	405,517,442.12	7,984,606.06
2 至 3 年	4,384,677.36	216,619,341.95
3 年以上	308,768,556.41	125,368,732.74
减：坏账准备	-166,773,761.70	-135,921,837.20
合计	914,209,322.95	767,832,574.60

## (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	16,704,179.86	1.55	16,704,179.86	100.00	-	17,089,075.94	1.89	17,089,075.94	100.00	--
按组合计提坏账准备	1,064,278,904.79	98.45	150,069,581.84	14.10	914,209,322.95	886,665,335.86	98.11	118,832,761.26	13.40	767,832,574.60
其中：										
信用风险组合	1,059,506,462.87	98.01	150,069,581.84	14.16	909,436,881.03	880,133,848.19	97.39	118,832,761.26	13.50	761,301,086.93
关联方组合	4,772,441.92	0.44	-	-	4,772,441.92	6,531,487.67	0.72	-	-	6,531,487.67
合计	1,080,983,084.65	/	166,773,761.70	/	914,209,322.95	903,754,411.80	/	135,921,837.20	/	767,832,574.60

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
北京欧典投资管理有限公司	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	1,507,727.42	1,507,727.42	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
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
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100.00	无法收回
新兴工程公司	32,035.00	32,035.00	100.00	无法收回
江苏省电力公司苏州供电公司	40,000.00	40,000.00	100.00	无法收回
其他小额款项	13,415.30	13,415.30	100.00	无法收回
合计	16,704,179.86	16,704,179.86	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	361,824,540.51	-	-
1 至 2 年	405,019,535.12	40,501,953.52	10.00
2 至 3 年	4,384,677.36	1,315,403.21	30.00
3 年以上	288,277,709.88	108,252,225.11	37.55
合计	1,059,506,462.87	150,069,581.84	14.16

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

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	135,921,837.20	40,972,108.30	10,120,183.80	-	-	166,773,761.70
合计	135,921,837.20	40,972,108.30	10,120,183.80	-	-	166,773,761.70

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

应收账款核销说明：

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和合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位 1	251,529,753.61	-	251,529,753.61	23.03	25,152,975.36
单位 2	218,227,066.00	-	218,227,066.00	19.98	-
单位 3	179,433,149.14	-	179,433,149.14	16.43	53,829,944.74
单位 4	123,837,804.00	-	123,837,804.00	11.34	12,383,780.40
单位 5	52,914,025.40	-	52,914,025.40	4.84	-
合计	825,941,798.15	-	825,941,798.15	75.62	91,366,700.50

其他说明：

□适用 √不适用

**6、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	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	11,302,077.40	4,844,055.50	6,458,021.90	58,947,746.30	2,906,433.30	56,041,313.00
合计	11,302,077.40	4,844,055.50	6,458,021.90	58,947,746.30	2,906,433.30	56,041,313.00

本期计提合同资产减值准备 1,937,622.20 元。

**(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). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

本期计提合同资产减值准备 1,937,622.20 元。

**(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**7、 应收款项融资**

**(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

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款项融资**

适用 不适用

**(4). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

**(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：**

适用 不适用

**(8). 其他说明：**

适用 不适用

**8、 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	221,708,450.47	39.97	37,032,567.23	9.56
1 至 2 年	8,046,770.74	1.45	21,609,395.56	5.58
2 至 3 年	18,512,617.16	3.34	478,569.53	0.12
3 年以上	306,458,062.28	55.24	328,209,028.93	84.74
合计	554,725,900.65	100.00	387,329,561.25	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 (%)
北京市密云区密云镇人民政府	319,252,341.65	57.55
南京市土地矿产市场管理中心	210,000,000.00	37.86
葫芦岛打渔山经济开发区管理委员会	5,900,000.00	1.06

沈阳沈北水务有限公司	4,634,482.00	0.84
鸿城实业	4,528,062.70	0.82
合计	544,314,886.35	98.13

其他说明

适用 不适用

## 9、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
应收股利	217,521,877.54	448,276,724.90
其他应收款	49,229,023,674.42	52,488,119,774.28
合计	49,446,545,551.96	52,936,396,499.18

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). 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

### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□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
国奥投资	430,098,428.79	430,098,428.79
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
首开万科置业	—	115,000,000.00
减：坏账准备	-215,049,214.32	-99,294,366.96
合计	217,521,877.54	448,276,724.90

**(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). 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

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

√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)	
2023年1月1日余额	-	-	99,294,366.96	99,294,366.96
2023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	-	-	115,754,847.36	115,754,847.36
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32

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

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□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	期初账面余额
1 年以内	6,047,385,532.01	12,251,973,811.97
1 年以内小计	6,047,385,532.01	12,251,973,811.97
1 至 2 年	8,662,422,862.66	14,571,477,332.19
2 至 3 年	13,445,203,653.57	7,839,348,150.06
3 年以上	22,626,715,748.18	18,636,612,819.35
减：坏账准备	-1,552,704,122.00	-811,292,339.29
合计	49,229,023,674.42	52,488,119,774.28

## (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	49,297,384,189.39	51,769,571,617.63
代收代付款	239,875,032.31	228,425,306.42
押金保证金、备用金	1,221,546,325.31	1,254,828,265.82
应收业务款	10,374,339.26	33,304,716.41
其他	12,547,910.15	13,282,207.29
合计	50,781,727,796.42	53,299,412,113.57

## (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)	
2023年1月1日余额	160,312,057.36	-	650,980,281.93	811,292,339.29
2023年1月1日余额在本期	160,312,057.36	-	650,980,281.93	811,292,339.29
--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	20,025,385.25	-	738,470,415.63	758,495,800.88
本期转回	17,042,353.55	-	-	17,042,353.55
本期转销	-	-	-	-
本期核销	19,380.00	-	-	19,380.00
其他变动	-21,584.62	-	-700.00	-22,284.62
2023年12月31日余额	163,254,124.44	-	1,389,449,997.56	1,552,704,122.00

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

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

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
常熟虞茂	2,762,972,519.56	5.44	往来款	1-4年	--
金茂投资管理(天津)有限公司	2,485,554,533.25	4.89	往来款	5年以内	--
祐泰通达	1,849,193,720.20	3.64	往来款	5年以内	--
深圳联新投资管理有限公司	1,752,795,009.88	3.45	往来款	3年以上	--
华润置地控股有限公司	1,536,916,772.88	3.03	往来款	3年以内	--
合计	10,387,432,555.77	20.45	/	/	--

#### (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 10、 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	95,112,000,075.04	1,199,761,218.29	93,912,238,856.75	121,570,543,527.14	400,609,800.00	121,169,933,727.14
开发产品	34,210,935,856.72	2,088,560,793.01	32,122,375,063.71	30,165,439,516.30	1,554,086,561.63	28,611,352,954.67
其他商品及耗材	6,025,171.02	-	6,025,171.02	6,753,079.58	-	6,753,079.58
合计	129,328,961,102.78	3,288,322,011.30	126,040,639,091.48	151,742,736,123.02	1,954,696,361.63	149,788,039,761.39

## (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	400,609,800.00	799,151,418.29	-	-	-	1,199,761,218.29
开发产品	1,554,086,561.63	903,894,409.45	-	369,420,178.07	-	2,088,560,793.01
合计	1,954,696,361.63	1,703,045,827.74	-	369,420,178.07	-	3,288,322,011.30

## 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	-

## 本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

## 按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

**(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据**

适用 不适用

存货中当期借款费用资本化金额为 197,502.91 万元。

**(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	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	2013 年	--	--	8,554,076,662.15	8,132,561,678.41	--
熙悦晴翠	2021 年	2024 年	90.52 亿元	7,605,039,451.40	7,249,039,483.55	--
万泉寺村棚改项目	2016 年	--	--	5,403,963,346.88	5,223,817,282.56	--
端礼著	2022 年	2025 年	64.43 亿元	4,810,848,557.60	4,643,177,018.32	--
志茂嘉园	2022 年	2024 年	57.83 亿元	4,600,577,089.19	4,333,310,928.92	--
君礼著	2023 年	2025 年	49.28 亿元	4,169,373,079.25	3,966,493,775.21	--
云洲郡	2021 年	2025 年	60.60 亿元	3,885,960,736.81	3,522,662,682.40	--
平湖如院	2021 年	2025 年	52.48 亿元	3,385,492,697.46	3,017,673,178.42	--
首开·中环云樾	2022 年	2024 年	35.62 亿元	3,379,830,133.36	2,589,686,707.72	--
梧桐星宸	2023 年	2026 年	51.43 亿元	3,351,459,706.91	--	--
首开第五大道	2021 年	2024 年	40.82 亿元	3,340,477,059.71	3,026,420,665.81	--
梧桐雅苑	2023 年	2025 年	46 亿元	2,955,162,228.96	--	--
东港 H10 地块	2021 年	2025 年	48.90 亿元	2,919,016,043.83	2,258,698,359.43	210,669,800.00
延庆下屯棚改项目	2019 年	2024 年	37 亿元	2,703,470,591.50	2,337,336,049.06	--

2023 年年度报告

华侨村二期	2018 年	2024 年	52.48 亿元	2,594,291,321.65	2,333,829,004.76	--
鹭鸣北湖名邸	2022 年	2024 年	28.67 亿元	2,435,999,601.11	1,989,822,258.54	--
璞润嘉园	2023 年	2025 年	40.83 亿元	2,372,968,024.12	--	--
首开天府琅樾	2021 年	2024 年	24.43 亿元	2,089,271,620.35	1,740,610,130.54	--
紫雲府	2021 年	2024 年	66.04 亿元	1,909,718,682.33	4,998,019,878.58	--
贵阳紫郡	2021 年	2025 年	83.22 亿元	1,884,422,721.24	2,325,186,682.35	--
湖尚逸品花园	2020 年	2024 年	54.87 亿元	1,787,762,206.54	4,089,603,155.16	--
国风海岸	2010 年	2028 年	88.04 亿元	1,515,707,995.44	1,466,777,874.90	--
厦门时代上城	2018 年	2025 年	65.12 亿元	1,487,836,449.90	1,484,420,131.00	--
熙悦丽博	2021 年	2024 年	16.55 亿元	1,398,314,429.51	1,156,902,627.86	--
云启东方	2023 年	2026 年	17.34 亿元	1,335,028,904.18	--	--
廊坊悦康花园	2020 年	2026 年	15 亿元	1,096,078,081.56	1,093,475,184.44	189,940,000.00
安澜如院	2022 年	2024 年	13.48 亿元	1,088,636,007.10	909,794,743.00	428,835,437.90
时代紫芳	2011 年	--	40.63 亿元	1,077,460,678.21	994,918,060.21	--
蠡湖金茂府	2016 年	2024 年	80 亿元	1,071,188,293.90	935,039,994.48	--
首开熙江玥庭	2022 年	2024 年	12.50 亿元	930,417,261.83	753,040,252.64	348,503,759.43
首开·紫郡项目	2020 年	2025 年	30.84 亿元	815,011,369.95	672,523,917.45	--
通州区宋庄镇保障房项目	--	--	16.58 亿元	804,534,866.10	804,534,866.10	--
福州端礼著	2022 年	2024 年	11.70 亿元	737,591,226.68	651,620,472.27	--
香开万里（酒店）	2020 年	2024 年	15.08 亿元	662,805,628.02	4,012,024,478.83	--
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2019 年	2024 年	35.89 亿元	597,727,228.28	513,975,925.34	--
美墅湾	--	--	35.13 亿元	587,183,069.31	788,180,133.82	--
首开仙海龙湾	2012 年	--	40 亿元	557,609,835.16	557,398,514.40	--
棠前如苑	2019 年	2024 年	41.03 亿元	546,874,717.37	540,489,711.50	--
熙悦观湖	2019 年	2024 年	5.15 亿	444,795,293.71	410,991,374.01	--
回龙观项目	2006 年	--	66.35 亿元	427,809,035.85	427,755,235.85	--
首开国风尚城	2020 年	2027 年	27 亿元	369,796,576.96	897,796,719.10	--
洼子村	2012 年	--	--	279,166,388.14	277,351,116.85	--
回龙观 G 区商业	--	--	--	236,463,235.35	212,411,496.56	--
其他项目	--	--	--	904,781,940.18	34,231,171,776.79	21,812,220.96
<b>合计</b>	--	--	--	<b>95,112,000,075.04</b>	<b>121,570,543,527.14</b>	<b>1,199,761,218.29</b>

## 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
盈瑞家园	2023	--	6,589,380,449.76	3,169,787,699.72	3,419,592,750.04	--
贵阳紫郡	2014-2023	1,902,941,387.75	541,731,417.71	333,403,051.67	2,111,269,753.79	41,923,472.47
九珑岸	2022	2,657,957,074.64	-34,976,019.40	614,775,174.22	2,008,205,881.02	613,274,035.15
香开万里	2023	--	4,562,605,963.90	2,626,617,908.54	1,935,988,055.36	--
尚城家园	2023	--	3,965,585,055.40	2,201,558,765.07	1,764,026,290.33	--
首开紫樾花园	2021	1,701,432,558.49	1,265,510,537.62	1,470,206,092.82	1,496,737,003.29	385,814,811.35
和锦园	2021	2,029,630,016.80	-14,881,377.62	624,476,021.28	1,390,272,617.90	114,063,419.48
熙和悦	2021	1,741,136,452.63	23,735,594.33	515,125,442.14	1,249,746,604.82	435,090,587.34
国风海岸	2019	960,940,553.02	--	7,797,583.56	953,142,969.46	25,930,140.54
金悦郡	2022	3,346,345,812.19	33,410,055.32	2,450,359,731.26	929,396,136.25	--
首开香颂	2023	--	1,904,599,820.84	1,020,519,268.43	884,080,552.41	--
湖尚逸品花园	2023	--	2,749,266,366.76	1,943,861,068.11	805,405,298.65	--
中晟新城	2019	813,387,219.58	--	40,215,261.41	773,171,958.17	--
华樾东园	2022	786,040,126.73	-2,180,613.73	11,952,838.54	771,906,674.46	--
榕心映月	2022-2023	63,268,045.25	1,380,841,935.52	703,963,050.90	740,146,929.87	--
南岸潮鸣花园	2023	--	1,106,416,273.67	461,269,670.92	645,146,602.75	--
首开龙湖云著	2021-2023	313,131,074.90	1,713,385,868.53	1,399,315,776.91	627,201,166.52	--
璀璨平江如苑	2023	--	5,008,652,784.69	4,442,821,410.70	565,831,373.99	--
晟品景园	2020	566,847,564.24	-13,206,554.07	26,318,823.42	527,322,186.75	68,312,026.11
首开成都金茂府	2020-2023	490,896,261.54	2,839,975,503.94	2,852,385,849.49	478,485,915.99	--
缙香郡	2021	638,167,962.22	-25,021,675.01	150,110,516.37	463,035,770.84	--
香悦嘉园	2023	--	856,883,731.85	406,932,065.33	449,951,666.52	62,260,802.97
首开·紫郡项目	2022	501,503,774.30	--	71,156,592.56	430,347,181.74	--
首开国风尚城	2023	--	920,551,982.00	496,256,712.00	424,295,270.00	--
厦门时代上城	2020	542,607,659.65	-324,266.29	123,178,829.19	419,104,564.17	--
首开天青里	2021	436,649,119.56	27,576,490.39	144,413,622.06	319,811,987.89	--
太原首开国风琅樾	2019-2021	355,104,433.42	20,933,319.74	73,048,142.96	302,989,610.20	--

2023 年年度报告

熙悦观湖	2022	299,554,457.62	--	-755,158.60	300,309,616.22	--
首开仙海龙湾	2020	335,322,941.15	--	35,908,114.42	299,414,826.73	--
香开连天广场	2020	307,664,099.60	--	20,888,456.74	286,775,642.86	--
首开·如院	2021	328,829,579.00	--	45,003,159.00	283,826,420.00	--
熙悦广场	2017	280,372,706.97	-4,740,153.80	5,106,039.38	270,526,513.79	52,117,328.01
毓润嘉园	2023	--	7,067,992,066.73	6,821,146,240.38	246,845,826.35	--
和悦华锦	2020	300,340,988.67	--	62,159,060.98	238,181,927.69	--
棠颂	2019-2020	295,456,861.93	-25,860,720.07	35,717,633.01	233,878,508.85	--
典尚家园	2019	271,402,295.97	--	43,254,680.38	228,147,615.59	57,010,736.17
棠前如苑	2022	342,750,928.50	--	118,091,703.62	224,659,224.88	--
领翔上郡	2017-2018	254,277,558.25	1,804,252.68	41,162,312.83	214,919,498.10	--
美墅湾	2022	27,168,497.26	205,184,180.31	22,238,830.00	210,113,847.57	--
国风润城	2021	239,733,194.35	--	35,620,703.00	204,112,491.35	22,623,779.10
首开·紫宸江湾	2021	237,002,291.58	-25,902,268.68	9,725,253.27	201,374,769.63	8,224,947.78
熙悦坊	2021	265,486,205.42	--	72,918,016.97	192,568,188.45	--
华润家园	2018	415,133,529.22	--	241,045,674.56	174,087,854.66	--
庆峪嘉园	2020	335,005,969.07	-76,731,759.84	96,463,259.41	161,810,949.82	--
紫雲府	2023	--	3,910,360,205.59	3,749,379,973.84	160,980,231.75	--
熙悦宸著	2021	696,349,454.66	-19,640,830.19	526,709,475.31	149,999,149.16	--
蠡湖金茂府	2019	168,328,982.36	--	24,783,099.81	143,545,882.55	--
国樾天晟府	2022	254,611,697.64	45,420,668.10	166,928,758.11	133,103,607.63	--
太原首开国风上观	2016	151,105,077.14	--	19,020,849.09	132,084,228.05	--
白云天奕	2020	181,921,500.48	--	50,545,545.74	131,375,954.74	--
中寰花园	2020	223,852,902.30	1,523,930.27	96,430,358.64	128,946,473.93	45,800,665.90
国风悦都、国风悦府	2016-2021	295,914,896.71	--	180,704,538.51	115,210,358.20	24,797,290.76
其他项目	--	3,809,865,803.54	3,177,635,398.13	4,729,977,726.68	2,257,523,474.99	131,316,749.88
<b>合计</b>	--	<b>30,165,439,516.30</b>	<b>49,677,497,615.08</b>	<b>45,632,001,274.66</b>	<b>34,210,935,856.72</b>	<b>2,088,560,793.01</b>

**11、持有待售资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
货币资金	15,654,384.75	-	15,654,384.75	-	-	-
存货	1,684,386.00	-	1,684,386.00	-	-	-
其他流动资产	47,947.85	-	47,947.85	-	-	-
投资性房地产	91,944,711.10	-	91,944,711.10	-	-	-
合计	109,331,429.70	-	109,331,429.70	-	-	/

其他说明：

本公司与第三方签订产权交易合同，约定以固定金额转让所持有的云锦铂郡 100%股权。截至 2023 年 12 月 31 日，股权转让尚未完成。

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**一年内到期的债权投资**

□适用 √不适用

**一年内到期的其他债权投资**

□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	301,587,184.16	429,744,011.98
应收退货成本	-	-
预交税费	1,768,583,959.88	2,139,499,614.92
多交或预缴的增值税额	1,493,983,860.15	1,741,371,271.20
进项税额	1,108,338,293.05	972,931,248.21
委托贷款	350,000,000.00	-
预付保险费、维护费、修缮费等	1,685,689.08	1,146,632.09
其他	4,218,274.28	7,284,543.52
合计	5,028,397,260.60	5,291,977,321.92

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

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**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

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

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

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

其他债权投资减值准备本期变动情况

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

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

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

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

□适用 √不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

其他债权投资的核销说明：

□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	1,859,120,829.00	--	1,859,120,829.00	177,976,000.00	--	177,976,000.00	--
合计	1,859,120,829.00	--	1,859,120,829.00	177,976,000.00	--	177,976,000.00	/

**(2). 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

**(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的长期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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**17、 长期股权投资**

**(1). 长期股权投资情况**

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	其他权益变动	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	673,215,026.74	-	-	4,354,413.43	-	-	-	-	-	677,569,440.17	-
首开野村	41,587,391.07	-	-	8,795,578.77	-	-	8,738,558.16	-	-	41,644,411.68	-
润和信通	276,240,275.89	60,000,000.00	-	-1,589,493.87	-	-	-	-	-	334,650,782.02	-
首开美驰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京俊泰	20,228,599.51	-	-	-258,132.57	-	-	-	-	-	19,970,466.94	-
小计	1,011,271,293.21	60,000,000.00	-	11,302,365.76	-	-	8,738,558.16	-	-	1,073,835,100.81	-
二、联营企业											
天津海景	108,618,033.21	-	-	-5,139,084.33	-	-	-	-	-	103,478,948.88	-
首开万科和泰	220,702,933.23	-	-	-90,405,509.06	-	-	-	-	-	130,297,424.17	-
朗泰房地产	738,839,345.44	-	-	308,785.13	-	-	-	-	-	739,148,130.57	-
尚泰信华	790,157,837.89	-	-	-52,597,005.10	-	-	-	-	-	737,560,832.79	-
知泰房地产	1,005,829,313.85	-	-	6,503,425.64	-	-	-	-	-	1,012,332,739.49	-
友泰房地产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开万科置业	360,583,555.28	-	-	-42,086,624.99	-	-	-	-	-	318,496,930.29	-
寸草养老	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开文投	10,869,898.51	-	-	1,819,327.38	-	-	-	-	-	12,689,225.89	-
首开龙湖盈泰	970,150,656.52	-	-	-10,921,685.17	-	-	-	-	-	959,228,971.35	-
苏州首龙	481,281,689.07	-	-	-4,689,680.40	-	-	-	-	-	476,592,008.67	-
苏州安茂	1,209,168,546.21	-	1,004,500,000.00	17,180,314.69	-	-	-	-	-	221,848,860.90	-
成都龙湖锦祥	2,301,164.17	-	-	24,465,896.75	-	-	-	-	-	26,767,060.92	-
广州君庭	444,125,190.88	-	-	2,400,959.70	-	-	-	-	-	446,526,150.58	-
金良兴业	166,809,397.35	-	-	-18,769,421.04	-	-	-	-	-	148,039,976.31	-
潭柘兴业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳熙梁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城志置业	451,224,266.49	-	-	-14,268,946.33	-	-	-	-	-	436,955,320.16	-
首开丝路	66,844.43	-	-	-29,514.64	-	-	-	-	-	37,329.79	-
腾泰亿远	213,684,596.04	-	-	-15,477,257.84	-	-	-	-	-	198,207,338.20	-
祐泰通达	87,884,933.36	-	-	6,431,768.96	-	-	-	-	-	94,316,702.32	-
首开万科物业	2,637,154.00	-	-	536,126.38	-	-	367,466.80	-	-	2,805,813.58	-
滨湖恒兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厚泰房地产	123,242,920.48	-	-	-233,589.04	-	-	-	-	-	123,009,331.44	-
芜湖高和	4,881,748.74	-	-	130,697.88	-	-	-	-	-	5,012,446.62	-
碧和信泰	617,877,349.39	-	-	-2,956,935.23	-	-	-	-	-	614,920,414.16	-
国家速滑馆	106,270,369.39	-	-	-15,419,183.22	-	-	-	-	-	90,851,186.17	-

2023 年年度报告

房地钧洋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州屿秀	65,458,052.87	-	-	-371,895.58	-	-	-	-	-	-	65,086,157.29	-
昌信硕泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州开茂	1,056,961,060.99	-	-	4,747,602.16	-	-	-	-	-	-	1,061,708,663.15	-
厦门兆淳	117,610,249.21	-	-	-16,689,643.59	-	-	-	-	-	-	100,920,605.62	-
远和置业	27,639,103.96	-	-	-17,896,501.49	-	-	-	-	-	-	9,742,602.47	-
苏州隆泰	1,030,856,200.63	-	-	25,912,193.70	-	-	-	-	-	-	1,056,768,394.33	-
北京怡和	905,572,592.77	-	-	-2,750,868.23	-	-	-	-	-	-	902,821,724.54	-
龙万华开	63,884,867.96	-	-	32,933,953.23	-	-	-	-	-	-	96,818,821.19	-
宁波金郡	60,811,779.06	-	-	-13,353,897.09	-	-	-	-	-	-	47,457,881.97	-
成都辰启	67,316,375.50	-	-	46,123,753.67	-	-	-	-	-	-	113,440,129.17	-
成都辰华	6,527,475.20	-	-	49,187,651.97	-	-	-	-	-	-	55,715,127.17	-
北京骏泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
开创金润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
万龙华开	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金谷创信	48,138,334.15	-	-	-7,463,138.33	-	-	-	-	-	-	40,675,195.82	-
和信丰泰	546,367,446.16	-	-	2,341,125.63	-	-	-	-	-	-	548,708,571.79	-
怡城置业	711,738,206.13	-	-	206,268,511.33	-	-	-	-	-	-	918,006,717.46	-
福州中泰	847,312,220.70	-	-	153,643,376.08	-	-	-	-	-	-	1,000,955,596.78	-
常熟耀泰	317,158,349.08	-	-	-46,688,368.26	-	-	-	-	-	-	270,469,980.82	-
中开盈泰	185,543,478.91	-	18,000,000.00	6,021,109.37	-	-	140,000,000.00	-	-	-	33,564,588.28	-
祥晟辉年	131,845,906.29	-	-	16,235,586.08	-	-	-	-	-	-	148,081,492.37	-
城安辉泰	-	-	-	56,608,727.78	-	-	-	-	-	-	56,608,727.78	-
金旭开泰	288,051,039.23	-	-	1,872,779.74	-	-	-	-	-	-	289,923,818.97	-
北京旭泰	1,429,234,313.78	-	-	-2,549,563.69	-	-	-	-	-	-	1,426,684,750.09	-
金开连泰	626,128,194.58	-	-	23,795,219.35	-	-	-	-	-	-	649,923,413.93	-
和信仁泰	255,351,148.91	-	-	-3,594,301.51	-	-	-	-	-	-	251,756,847.40	-
杭州浙行	528,378,574.85	-	-	-34,853,497.78	-	-	-	-	-	-	493,525,077.07	-
北京祥鼎	117,883,274.47	-	-	-135,649.32	-	-	-	-	-	-	117,747,625.15	-
兴和航	281,806,973.15	-	-	-1,193,483.93	-	-	-	-	-	-	280,613,489.22	-
常州悦府	258,154,197.69	-	-	-196,658,313.98	-	-	-	-	-	-	61,495,883.71	-
台州环茂	394,515,472.72	-	-	4,562,075.03	-	-	-	-	-	-	399,077,547.75	-
台州兆汇禾	93,036,127.22	-	-	22,987,216.09	-	-	-	-	-	-	116,023,343.31	-
北京怡畅	361,010,130.77	-	-	-2,491,834.30	-	-	-	-	-	-	358,518,296.47	-
北京卓华	478,658,462.45	-	-	10,730,840.28	-	-	-	-	-	-	489,389,302.73	-
苏州侨仁	179,684,950.57	-	-	-5,844,358.84	-	-	-	-	-	-	173,840,591.73	-
北京毓锦	218,762,032.38	-	-	89,447,177.10	-	-	-	-	-	-	308,209,209.48	-
厦门沧珩	1,223,316,943.72	-	-	-66,367,861.84	-	-	-	-	-	-	1,156,949,081.88	-
南京筑浦	158,116,933.53	-	-	5,446,388.11	-	-	-	-	-	-	163,563,321.64	-

2023 年年度报告

首开文投新华	3,628,761.76	7,200,000.00	-	-2,608,386.46	-	-	-	-	-	8,220,375.30	-
祥之源	119,397,931.02	-	-	-974,172.49	-	-	-	-	-	118,423,758.53	-
和信兴泰	2,059,617,343.38	-	-	-62,202,458.55	-	-	-	-	-	1,997,414,884.83	-
永安广盈	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开新禾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中海盈璟	300,085,083.53	-	-	38,834,861.71	-	-	-	-	-	338,919,945.24	-
藏山新融壹号	875,916,457.33	-	-	-1,667,899.51	-	-	-	-	-	874,248,557.82	-
台州兆裕恒	538,620,135.61	-	-	-2,882,758.93	-	-	-	-	-	535,737,376.68	-
首城置业	842,651,986.28	-	-	-311,291,945.41	-	-	-	-	-	531,360,040.87	-
国奥投资	130,348,187.71	-	-	-72,394,890.32	-1,103,376.15	-	-	-	-	56,849,921.24	-
万庄物业	3,418,095.15	-	-	430,737.46	-515,947.30	-	-	-	-28,931.00	3,303,954.31	-
万城永辉	92,956,639.89	-	-	-15,407,893.56	-	-	33,000,000.00	-	-	44,548,746.33	-
上海众承	390,675,592.28	-	-	-18,828,094.27	-	-	-	-	-	371,847,498.01	-
厦门焯泰	85,781,622.18	-	-	-13,497,935.71	-	-	-	-	-	72,283,686.47	-
厦门焯泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门莹泰	168,972,850.73	-	-	-11,254,758.08	-	-	-	-	-	157,718,092.65	-
厦门跃泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡润泰	382,769,418.40	-	-	-113,211,709.68	-	-	-	-	-	269,557,708.72	-
大广汽车城	208,443,692.40	-	-	-3,567,678.85	-	-	-	-	-	204,876,013.55	-
珠海卓轩	161,487,848.33	-	-	-22,115,953.20	-	-	-	-	-	139,371,895.13	-
珠海润乾	72,829,983.21	-	-	-12,263,838.44	-	-	-	-	-	60,566,144.77	-
福州中泓盛	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉明泰	20,693,941.91	-	-	-20,693,941.91	-	-	-	-	-	-	-
武汉首茂城	555,453,327.07	-	-	-449,506,093.02	-	-	-	-	-	105,947,234.05	-
常熟虞茂	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
和信金泰	1,503,433,579.18	-	-	-39,568,893.27	-	-	-	-	-	1,463,864,685.91	-
小计	29,717,220,690.87	7,200,000.00	1,022,500,000.00	-1,007,928,727.43	-1,619,323.45	-	173,367,466.80	-	-28,931.00	27,518,976,242.19	-
合计	30,728,491,984.08	67,200,000.00	1,022,500,000.00	-996,626,361.67	-1,619,323.45	-	182,106,024.96	-	-28,931.00	28,592,811,343.00	-

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

说明：开创金润、北京骏泰、万龙华开、北京辉广、城安辉泰、永安广盈、首开新禾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). 本期存在终止确认的情况说明

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	2,783,643,735.09	3,576,956,109.13
合计	2,783,643,735.09	3,576,956,109.13

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	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	5,338,686,402.66	3,565,603,914.79	8,904,290,317.45
2. 本期增加金额	4,041,577,082.25	-3,026,285,618.10	1,015,291,464.15
(1) 外购	14,897,629.91	237,544,497.66	252,442,127.57
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,026,679,452.34	-3,263,830,115.76	762,849,336.58
3. 本期减少金额	230,200,113.15	--	230,200,113.15
(1) 处置	38,198,573.08	--	38,198,573.08
(2) 其他转出	143,254,770.81	--	143,254,770.81
(3) 企业合并减少	48,746,769.26	--	48,746,769.26
4. 期末余额	9,150,063,371.76	539,318,296.69	9,689,381,668.45
二、累计折旧和累计摊销			

1. 期初余额	658,733,957.13	--	658,733,957.13
2. 本期增加金额	248,824,459.50	--	248,824,459.50
(1) 计提或摊销	248,824,459.50	--	248,824,459.50
3. 本期减少金额	58,514,372.82	--	58,514,372.82
(1) 处置	2,701,486.82	--	2,701,486.82
(2) 其他转出	26,830,563.77	--	26,830,563.77
(3) 企业合并减少	28,982,322.23	--	28,982,322.23
4. 期末余额	849,044,043.81	--	849,044,043.81
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额	618,096.51	--	618,096.51
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	618,096.51	--	618,096.51
(1) 处置	618,096.51	--	618,096.51
4. 期末余额	--	--	--
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	8,301,019,327.95	539,318,296.69	8,840,337,624.64
2. 期初账面价值	4,679,334,349.02	3,565,603,914.79	8,244,938,263.81

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

**(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**

□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
<b>一、账面原值：</b>					
1. 期初余额	2,313,702,125.70	66,350,981.54	37,273,510.39	183,292,316.60	2,600,618,934.23
2. 本期增加金额	1,007,440,168.26	195,504.30	350,973.44	33,029,537.24	1,041,016,183.24
(1) 购置	7,230,326.46	195,504.30	350,973.44	8,469,477.89	16,246,282.09
(2) 存货转入	1,000,209,841.80	--	--	24,560,059.35	1,024,769,901.15

3. 本期减少 金额	--	372,730.35	3,670,968.99	8,804,546.25	12,848,245.59
(1) 处置 或报废	--	372,730.35	3,670,968.99	7,186,792.65	11,230,491.99
(2) 企业 合并减少	--	--	--	1,617,753.60	1,617,753.60
4. 期末余额	3,321,142,293.96	66,173,755.49	33,953,514.84	207,517,307.59	3,628,786,871.88
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额	756,206,899.22	30,642,678.17	31,093,778.74	139,090,126.62	957,033,482.75
2. 本期增加 金额	75,994,028.45	3,120,091.10	1,553,707.67	15,121,594.46	95,789,421.68
(1) 计提	75,994,028.45	3,120,091.10	1,553,707.67	15,121,594.46	95,789,421.68
3. 本期减少 金额	--	354,093.83	3,499,837.72	8,137,723.61	11,991,655.16
(1) 处置 或报废	--	354,093.83	3,499,837.72	6,863,747.32	10,717,678.87
(2) 企业 合并减少	--	--	--	1,273,976.29	1,273,976.29
4. 期末余额	832,200,927.67	33,408,675.44	29,147,648.69	146,073,997.47	1,040,831,249.27
<b>三、减值准备</b>					
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	--	--	--	--	--
(1) 处置 或报废	--	--	--	--	--
4. 期末余额	8,578,612.39	566,865.37	--	--	9,145,477.76
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面 价值	2,480,362,753.90	32,198,214.68	4,805,866.15	61,443,310.12	2,578,810,144.85
2. 期初账面 价值	1,548,916,614.09	35,141,438.00	6,179,731.65	44,202,189.98	1,634,439,973.72

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5). 固定资产的减值测试情况**

□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	--	40,597,968.54
合计	--	40,597,968.54

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
京宝大厦装修改造	--	--	--	28,382,694.59	--	28,382,694.59
售楼处	--	--	--	12,215,273.95	--	12,215,273.95
合计	--	--	--	40,597,968.54	--	40,597,968.54

#### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

#### (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

#### (4). 在建工程的减值测试情况

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). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

## (3). 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

## (1) 油气资产情况

适用 不适用

## (2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

## 25、使用权资产

## (1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	773,283,352.75	773,283,352.75
2. 本期增加金额	27,471,265.51	27,471,265.51
(1) 租入	27,471,265.51	27,471,265.51
3. 本期减少金额	50,773,869.13	50,773,869.13
(1) 转让或持有待售	2,425,266.41	2,425,266.41
(2) 其他减少	48,348,602.72	48,348,602.72
4. 期末余额	749,980,749.13	749,980,749.13
二、累计折旧		
1. 期初余额	168,747,871.63	168,747,871.63
2. 本期增加金额	114,048,279.37	114,048,279.37
(1) 计提	114,048,279.37	114,048,279.37
3. 本期减少金额	43,997,771.06	43,997,771.06
(1) 转让或持有待售	2,289,929.91	2,289,929.91
(2) 其他减少	41,707,841.15	41,707,841.15
4. 期末余额	238,798,379.94	238,798,379.94
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	511,182,369.19	511,182,369.19
2. 期初账面价值	604,535,481.12	604,535,481.12

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 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	18,785,694.36	16,934,327.90	35,720,022.26
2. 本期增加金额	--	464,260.43	464,260.43
(1) 购置	--	464,260.43	464,260.43
3. 本期减少金额	--	500,000.00	500,000.00
(1) 其他减少	--	500,000.00	500,000.00
4. 期末余额	18,785,694.36	16,898,588.33	35,684,282.69
二、累计摊销			
1. 期初余额	6,061,679.34	12,849,686.05	18,911,365.39
2. 本期增加金额	430,643.56	2,200,794.98	2,631,438.54
(1) 计提	430,643.56	2,200,794.98	2,631,438.54
3. 本期减少金额	--	500,000.00	500,000.00
(1) 其他减少	--	500,000.00	500,000.00
4. 期末余额	6,492,322.90	14,550,481.03	21,042,803.93
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	12,293,371.46	2,348,107.30	14,641,478.76
2. 期初账面价值	12,724,015.02	4,084,641.85	16,808,656.87

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

**(3) 无形资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、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
杭州兴茂	8,714,022.17	--	--	--	--	8,714,022.17
福州融城	444,064.63	--	--	--	--	444,064.63
苏州茂泰	281,494.41	--	--	--	--	281,494.41
合计	18,620,669.81	--	--	--	--	18,620,669.81

**(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

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 28、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	295,626,886.91	107,333,667.49	80,144,288.48	--	322,816,265.92
临时设施	42,134,603.87	48,647,797.76	38,906,882.08	22,521.25	51,852,998.30
其他	12,714,060.22	--	3,511,447.22	--	9,202,613.00
合计	350,475,551.00	155,981,465.25	122,562,617.78	22,521.25	383,871,877.22

## 29、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
预收账款预计利润	2,669,922,640.58	667,480,660.17	4,172,792,237.36	1,043,198,059.35
应付未付款项	3,895,275,990.74	973,818,997.73	4,007,672,028.99	1,001,918,007.28
完工清算成本差异	2,167,256,897.64	541,814,224.42	2,328,384,049.30	582,096,012.33
可弥补亏损	1,112,328,354.01	278,082,088.50	1,049,409,922.82	262,352,480.71
租赁负债	547,780,969.35	136,945,242.38	622,393,798.24	155,598,449.58
三项费用	41,712,775.33	10,428,193.84	119,967,965.07	29,991,991.27
坏账准备	111,107,300.71	27,776,825.21	99,895,860.77	24,973,965.18
长期待摊费用摊销	4,625,358.95	1,156,339.74	7,314,595.56	1,828,648.90
存货跌价准备	81,380,350.85	20,345,087.72	4,454,344.88	1,113,586.22
其他	12,414,241.81	3,103,560.45	6,062,342.23	1,515,585.55
递延收益	--	--	17,308,000.00	4,327,000.00
长期资产摊销税会差异	--	--	9,922,938.83	2,480,734.72
合计	10,643,804,879.97	2,660,951,220.16	12,445,578,084.05	3,111,394,521.09

### (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
使用权资产	491,526,119.89	122,881,529.97	571,535,842.47	142,883,960.63
公允价值计量收益	181,716,826.57	45,429,206.64	832,323,959.33	208,080,989.83
存货税会差异	332,160,287.79	83,040,071.95	331,660,094.64	82,915,023.66
合同取得成本	128,290,622.98	32,072,655.74	164,674,192.74	41,168,548.19

视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
固定资产原值税会差异	71,477,591.98	17,869,398.02	74,024,451.55	18,506,112.89
固定资产折旧	925,717.93	231,429.48	394,953.32	98,738.32
其他	284,874,804.10	71,218,701.04	370,346,955.96	92,586,738.99
合计	1,596,056,891.24	399,014,222.84	2,450,045,370.01	612,511,342.51

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	256,202,487.77	2,404,748,732.39	142,889,470.65	2,968,505,050.44
递延所得税负债	256,202,487.77	142,811,735.07	142,889,470.65	469,621,871.86

## (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	9,447,542,325.45	7,701,966,462.61
可抵扣亏损	12,014,537,421.99	8,279,920,250.46
合计	21,462,079,747.44	15,981,886,713.07

## (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
2023 年	—	892,341,544.03	—
2024 年	1,390,482,259.01	1,467,577,420.07	—
2025 年	1,709,545,236.11	1,980,603,265.53	—
2026 年	1,915,307,172.25	2,042,262,648.43	—
2027 年	1,858,486,702.13	1,897,135,372.40	—
2028 年	5,140,716,052.49	—	—
合计	12,014,537,421.99	8,279,920,250.46	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、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	145,197,872.99	133,229,888.09	11,967,984.90	145,648,079.35	133,229,888.09	12,418,191.26
固定资产预付款	172,683,411.24	--	172,683,411.24	158,500,000.00	--	158,500,000.00
合计	317,881,284.23	133,229,888.09	184,651,396.14	304,148,079.35	133,229,888.09	170,918,191.26

## 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,500,281,891.21	1,500,281,891.21	其他	保证金及项目资本金等	348,084,708.27	348,084,708.27	其他	保证金及项目资本金等
存货	20,010,213,538.74	20,010,213,538.74	抵押	贷款抵押	33,817,574,858.54	33,817,574,858.54	抵押	贷款抵押
固定资产	914,809,592.50	914,809,592.50	抵押	贷款抵押	994,263,092.22	994,263,092.22	抵押	贷款抵押
应收账款	7,197,635.53	7,197,635.53	抵押	贷款抵押	10,109,343.52	10,109,343.52	抵押	贷款抵押
长期股权投资	1,813,418,160.00	1,813,418,160.00	质押	股权质押	5,527,281,086.18	5,527,281,086.18	质押	股权质押
投资性房地产	2,098,631,994.56	2,098,631,994.56	抵押	贷款抵押	1,748,131,980.82	1,748,131,980.82	抵押	贷款抵押
合计	26,344,552,812.54	26,344,552,812.54	/	/	42,445,445,069.55	42,445,445,069.55	/	/

## 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	10,008,555.56	20,000,000.00
合计	10,008,555.56	20,000,000.00

**(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

其他说明：

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	--	52,641,664.07
合计	--	52,641,664.07

**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	10,503,339,389.64	11,264,250,054.07
销售代理及服务费	388,952,070.27	360,774,788.75
其他	3,078,050.54	3,031,409.92
合计	10,895,369,510.45	11,628,056,252.74

**(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

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	69,219,252.44	63,892,432.80
合计	69,219,252.44	63,892,432.80

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 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

## 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	30,104,465,700.24	47,186,803,420.11
工程装修款	19,182,768.57	83,807,926.22
酒店预收款	11,718,108.87	5,764,587.36
其他	7,209,246.60	2,921,322.14
合计	30,142,575,824.28	47,279,297,255.83

## (2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

## (3). 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

合同负债中期末大额预售房款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
志茂嘉园	6,127,882,749.81	2,031,592,455.97	2024 年
端礼著	5,057,155,412.27	1,734,593,138.53	2025 年
合计	11,185,038,162.08	3,766,185,594.50	/

## 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	32,052,592.82	1,002,624,835.76	993,602,311.19	41,075,117.39
二、离职后福利-设定提存计划	4,513,115.63	115,433,741.80	115,631,530.53	4,315,326.90
三、辞退福利	446,969.27	7,094,068.45	7,060,215.42	480,822.30
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	37,012,677.72	1,125,152,646.01	1,116,294,057.14	45,871,266.59

## (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	17,697,521.15	681,336,127.61	673,366,690.99	25,666,957.77
二、职工福利费	18,199.00	40,702,323.94	40,712,522.94	8,000.00
三、社会保险费	6,116,586.12	64,804,720.35	68,481,939.29	2,439,367.18
其中：医疗保险费	6,032,927.80	62,193,090.33	65,856,471.59	2,369,546.54
工伤保险费	67,019.69	1,990,084.12	1,994,789.39	62,314.42
生育保险费	16,638.63	621,545.90	630,678.31	7,506.22
四、住房公积金	187,296.88	65,988,375.23	65,888,871.23	286,800.88
五、工会经费和职工教育经费	4,195,564.62	10,791,407.23	9,822,231.44	5,164,740.41
六、其他短期薪酬	3,837,425.05	139,001,881.40	135,330,055.30	7,509,251.15
合计	32,052,592.82	1,002,624,835.76	993,602,311.19	41,075,117.39

## (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	3,942,730.97	87,187,601.74	87,379,686.07	3,750,646.64
2、失业保险费	270,200.27	2,736,880.43	2,742,584.83	264,495.87
3、企业年金缴费	300,184.39	25,509,259.63	25,509,259.63	300,184.39
合计	4,513,115.63	115,433,741.80	115,631,530.53	4,315,326.90

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	193,114,861.98	309,836,340.24
企业所得税	366,140,845.91	886,985,088.61
个人所得税	14,759,042.85	15,826,136.16
城市维护建设税	9,209,916.55	12,487,539.05
土地增值税	573,150,499.48	288,713,339.98
教育费附加	8,804,582.80	10,922,621.15
土地使用税	3,753,625.23	4,755,428.70

房产税	4,983,159.68	4,118,707.54
其他	5,152,696.09	13,750,359.37
合计	1,179,069,230.57	1,547,395,560.80

#### 41、其他应付款

##### (1). 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
应付股利	2,544,000.00	167,024,937.29
其他应付款	21,646,961,435.45	18,289,071,078.59
合计	21,649,505,435.45	18,456,096,015.88

其他说明：

□适用 √不适用

##### (2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

##### (3). 应付股利

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	--	126,322,173.85
应付股利-香港皓年有限公司	--	23,887,334.44
应付股利-首开天鸿	--	14,271,429.00
应付股利-北京北辰实业集团公司	1,890,000.00	1,890,000.00
应付股利-北京住总集团有限责任公司	654,000.00	654,000.00
合计	2,544,000.00	167,024,937.29

##### (4). 其他应付款

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	19,511,673,732.84	16,178,074,916.99
购房定金	961,504,591.89	1,054,389,869.54

押金保证金	499,631,206.49	414,744,216.25
代收代付款	349,528,467.17	349,507,417.95
其他	324,623,437.06	292,354,657.86
合计	21,646,961,435.45	18,289,071,078.59

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√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
苏州隆泰	965,541,202.30	--
北京旭泰	951,289,264.83	--
北京怡和	884,928,000.00	--
宁德融熙置业有限公司	820,863,064.01	--
保利（北京）房地产开发有限公司	805,032,049.63	--
合计	4,427,653,580.77	/

其他说明：

□适用 √不适用

#### 42、持有待售负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	-	-
预收款项	3,013,554.07	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	1,025,590.11	-
其他应付款	3,250,295.91	-
合计	7,289,440.09	-

#### 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	6,205,504,866.37	7,697,568,723.12
1年内到期的应付债券	6,435,538,184.01	6,458,663,034.80
1年内到期的长期应付款	2,309,743,023.14	3,564,244,468.80
1年内到期的租赁负债	128,168,647.91	140,595,252.11
合计	15,078,954,721.43	17,861,071,478.83

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	309,751.39	228,301,041.67
抵押借款	642,894,041.30	2,966,292,181.38
保证借款	4,428,154,812.58	2,672,975,500.07
信用借款	1,134,146,261.10	1,830,000,000.00
合计	6,205,504,866.37	7,697,568,723.12

## (2) 一年内到期的应付债券

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
2021 年度第一期定向债务融资工具(21 首开 PPN001)	1,300,000,000.00	2021-1-28	3+2 年	1,300,000,000.00
2021 年度第二期债务融资工具(21 首开 PPN002)	1,000,000,000.00	2021-4-9	3+2 年	1,000,000,000.00
2021 年第一期中期票据(21 首开 MTN001)	2,260,000,000.00	2021-3-15	3+2 年	2,260,000,000.00
2021 年第二期中期票据(21 首开 MTN002)	540,000,000.00	2021-4-26	3+2 年	540,000,000.00
2022 年度第一期资产支持票据(22 首开 ABN001)	2,500,000,000.00	2022-8-8	3+3+3+3+3 年	2,500,000,000.00
<b>小 计</b>	<b>7,600,000,000.00</b>	--	--	<b>7,600,000,000.00</b>

## 一年内到期的应付债券(续)

单位：元 币种：人民币

债券名称	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2021 年度第一期定向债务融资工具(21 首开 PPN001)	1,348,902,466.25	54,339,999.99	1,320,187.81	54,340,000.00	1,350,222,654.05
2021 年度第二期债务融资工具(21 首开 PPN002)	1,027,835,304.51	39,800,000.00	1,008,925.46	39,800,000.00	1,028,844,229.97
2021 年第一期中期票据(21 首开 MTN001)	2,327,645,148.40	89,948,000.00	3,582,811.06	89,948,000.00	2,331,227,959.46
2021 年第二期中期票据(21 首开 MTN002)	552,865,933.31	20,412,000.01	842,652.84	20,412,000.00	553,708,586.16
2022 年度第一期资产支持票据(22 首开 ABN001)	35,000,000.00	--	--	--	35,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>5,292,248,852.47</b>	<b>204,500,000.00</b>	<b>6,754,577.17</b>	<b>204,500,000.00</b>	<b>5,299,003,429.64</b>

一年内到期的应付债券中包括已计提未支付的利息 1,301,908,277.66 元,其中一年内到期的应付债券已计提未支付的利息 165,373,523.29 元,非一年内到期的应付债券已计提未支付的利息 1,136,534,754.37 元。

## (3) 一年内到期的长期应付款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	2,309,743,023.14	3,564,244,468.80

## 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
预提项目土地增值税	3,544,996,834.04	4,033,346,412.49

待转销项税	2,622,361,811.54	3,695,396,006.24
预提工程成本	657,057,984.13	673,036,858.99
预提展销费、推广费、维护费	305,840,002.34	331,769,637.17
预计补偿款	139,615,696.68	147,882,000.00
预计损失	--	8,010,000.00
合计	7,269,872,328.73	8,889,440,914.89

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

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	3,494,384,751.39	3,725,801,041.67
抵押借款	9,980,943,459.30	11,244,229,867.60
保证借款	26,519,550,431.69	25,440,441,840.42
信用借款	13,227,046,261.10	16,438,800,000.00
减:一年内到期的长期借款	-6,205,504,866.37	-7,697,568,723.12
合计	47,016,420,037.11	49,151,704,026.57

其他说明:

适用 不适用

#### 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
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	--	1,780,516,275.45
非公开发行2020年公司债券(第三期)	1,906,989,110.73	1,903,161,434.26
2020年度第一期定向债务融资工具(20首开PPN001)	--	110,000,000.00
2020年度第二期定向债务融资工具(20首开PPN002)	--	999,394,929.99
2020年度第三期定向债务融资工具(20首开PPN003)	--	999,297,017.66
2020年度第二期中期票据(20首开MTN002)	--	4,197,977,335.89
2021年度第一期定向债务融资工具(21首开PPN001)	--	1,298,582,137.50
2021年度第二期债务融资工具(21首开PPN002)	--	998,721,331.91
2021年度第三期定向债务融资工具(21首开PPN003)	3,198,505,865.88	3,195,261,316.05
2021年第一期中期票据(21首开MTN001)	--	2,255,686,748.40
2021年第二期中期票据(21首开MTN002)	--	538,885,111.37
2021年第三期中期票据(21首开MTN003)	1,679,243,660.19	1,677,893,223.04

2021 年第四期中期票据 (21 首开 MTN004)	1,149,365,640.98	1,148,426,338.38
2021 年第五期中期票据 (21 首开 MTN005)	2,698,120,984.84	2,695,937,703.46
2021 年公司债券第一期 (21 首股 01)	3,417,342,634.45	3,412,747,679.06
2022 年度第一期资产支持票据 (22 首开 ABN001)	2,425,999,899.53	2,485,492,600.00
2022 年公司债券第一期 (22 首股 01)	2,316,123,224.78	2,312,908,757.91
2022 年公司债券第二期 (22 首股 02)	1,996,504,128.12	1,993,730,711.24
2022 年公司债券第三期 (22 首股 03)	1,676,472,191.67	1,674,530,104.11
2022 年公司债券第四期 (22 首股 04)	2,195,556,164.13	2,192,754,674.06
2022 年公司债券第五期 (22 首股 05)	798,118,055.89	797,191,349.92
2022 年度第一期定向债务融资工具 (22 首开 PPN001)	749,164,374.10	748,544,323.24
2022 年度第二期定向债务融资工具 (22 首开 PPN002)	998,813,691.83	997,995,364.82
2022 年度第一期中期票据 (22 首开 MTN001)	999,128,024.46	998,313,581.16
2022 年度第二期中期票据 (22 首开 MTN002)	2,547,733,902.61	2,545,599,728.37
2022 年度第三期中期票据 (22 首开 MTN003)	1,498,613,124.42	1,497,365,227.07
2022 年度第四期中期票据 (22 首开 MTN004)	1,718,369,698.96	1,716,942,330.61
2022 年度第五期中期票据 (22 首开 MTN005)	1,278,257,798.01	1,277,214,045.28
2022 年度第六期中期票据 (22 首开 MTN006)	2,089,984,273.83	2,088,295,197.95
2022 年度第七期中期票据 (22 首开 MTN007)	998,309,411.29	997,629,724.05
2023 年公司债券 (第一期) (品种一) (23 首股 01)	2,493,137,675.20	--
2023 年公司债券 (第一期) (品种二) (23 首股 02)	1,396,201,665.35	--
2023 年公司债券 (第二期) (品种一) (23 首股 03)	1,096,936,261.37	--
2023 年度第一期中期票据 (23 首开 MTN001)	2,096,056,145.35	--
2023 年度第二期中期票据 (23 首开 MTN002)	1,996,164,580.82	--
2023 年度第三期中期票据 (23 首开 MTN003)	1,497,272,405.13	--
2023 年度第四期中期票据 (23 首开 MTN004)	1,497,265,899.27	--
2023 年度第五期中期票据 (23 首开 MTN005)	1,197,792,265.42	--
2023 年度第六期中期票据 (23 首开 MTN006)	1,397,303,143.54	--
2023 年度第七期中期票据 (23 首开 MTN007)	1,197,332,526.03	--
2023 年度第八期中期票据 (23 首开 MTN008)	1,496,453,980.82	--
合计	55,698,632,409.00	51,536,996,302.21

应付债券的具体情况：（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	票面利率(%)	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	是否违约
2018年度第一期中期票据（18首开MNT001）	100	3.00%	2018-3-22	3+2年	2,500,000,000.00	618,902,946.42	--	3,978,082.20	268,971.38	623,150,000.00	--	否
中金-首开丽亭宝辰瑞泰资产支持专项计划	100	4.30%	2020-10-16	3+3+3年	1,840,000,000.00	1,795,841,475.45	--	63,212,100.42	1,483,724.55	1,860,537,300.42	--	否
非公开发行2020年公司债券（第一期）	100	3.74%	2020-2-26	3+2年	2,700,000,000.00	2,785,017,956.83	--	15,450,491.80	511,551.37	2,800,980,000.00	--	否
非公开发行2020年公司债券（第二期）	100	3.69%	2020-3-6	3+2年	1,200,000,000.00	1,236,151,894.93	--	7,863,934.45	264,170.62	1,244,280,000.00	--	否
非公开发行2020年公司债券（第三期）	100	4.20%	2020-9-29	3+2年	1,905,000,000.00	1,923,830,684.26	1,137,275,941.78	81,007,384.93	1,551,734.69	1,216,343,500.00	1,927,322,245.66	否
2020年度第一期定向债务融资工具（20首开PPN001）	100	3.51%	2020-4-16	3+2年	1,000,000,000.00	1,024,480,337.37	--	12,679,644.81	454,088.86	1,037,614,071.04	--	否
2020年度第二期定向债务融资工具（20首开PPN002）	100	3.50%	2020-5-21	3+2年	1,000,000,000.00	1,020,911,323.45	--	13,483,606.54	605,070.01	1,035,000,000.00	--	否
2020年度第三期定向债务融资工具（20首开PPN003）	100	4.15%	2020-9-11	3+2年	1,000,000,000.00	1,011,996,471.19	--	28,800,546.47	702,982.34	1,041,500,000.00	--	否
2020年度第二期中期票据（20首开MTN002）	100	2.70%	2020-4-27	3+2年	4,200,000,000.00	4,275,126,516.24	--	36,250,819.65	2,022,664.11	4,313,400,000.00	--	否
2021年度第一期定向债务融资工具（21首开PPN001）	100	4.18%	2021-1-28	3+2年	1,300,000,000.00	1,348,902,466.25	--	54,339,999.99	1,320,187.81	54,340,000.00	1,350,222,654.05	否
2021年度第二期债务融资工具（21首开PPN002）	100	3.98%	2021-4-9	3+2年	1,000,000,000.00	1,027,835,304.51	--	39,800,000.00	1,008,925.46	39,800,000.00	1,028,844,229.97	否
2021年度第三期定向债务融资工具（21首开PPN003）	100	4.15%	2021-6-18	3+2年	3,200,000,000.00	3,266,936,932.48	--	132,800,000.00	3,244,549.83	132,800,000.00	3,270,181,482.31	否
2021年第一期中期票据（21首开MTN001）	100	3.98%	2021-3-15	3+2年	2,260,000,000.00	2,327,645,148.40	--	89,948,000.00	3,582,811.06	89,948,000.00	2,331,227,959.46	否

2023 年年度报告

2021 年第二期中期票据 (21 首开 MTN002)	100	3.78%	2021-4-26	3+2 年	540,000,000.00	552,865,933.31	--	20,412,000.01	842,652.84	20,412,000.00	553,708,586.16	否
2021 年第三期中期票据 (21 首开 MTN003)	100	3.44%	2021-8-11	3+2 年	1,680,000,000.00	1,700,535,020.29	--	57,791,999.99	1,350,437.15	57,792,000.00	1,701,885,457.43	否
2021 年第四期中期票据 (21 首开 MTN004)	100	3.64%	2021-9-27	3+2 年	1,150,000,000.00	1,159,436,091.82	--	41,860,000.01	939,302.60	41,860,000.00	1,160,375,394.43	否
2021 年第五期中期票据 (21 首开 MTN005)	100	3.65%	2021-11-25	3+2 年	2,700,000,000.00	2,705,927,703.46	--	98,550,000.00	2,183,281.38	98,550,000.00	2,708,110,984.84	否
2021 年公司债券第一期 (21 首股 01)	100	3.45%	2021-8-18	3+2 年	3,420,000,000.00	3,456,711,076.33	--	117,990,000.01	4,594,955.39	117,990,000.00	3,461,306,031.73	否
2022 年度第一期资产支持票据 (22 首开 ABN001)	100	3.47%	2022-8-8	3+3+3+3+3 年	2,500,000,000.00	2,486,914,064.11	--	89,436,984.42	2,507,299.53	116,686,729.35	2,462,171,618.71	否
2022 年公司债券第一期 (22 首股 01)	100	3.59%	2022-4-21	3+2 年	2,320,000,000.00	2,371,096,264.77	--	83,288,000.00	3,214,466.87	83,288,000.00	2,374,310,731.64	否
2022 年公司债券第二期 (22 首股 02)	100	3.46%	2022-5-13	3+2 年	2,000,000,000.00	2,037,904,957.82	--	69,200,000.00	2,773,416.88	69,200,000.00	2,040,678,374.70	否
2022 年公司债券第三期 (22 首股 03)	100	3.40%	2022-6-15	3+2 年	1,680,000,000.00	1,705,828,734.24	--	57,119,999.99	1,942,087.56	57,120,000.00	1,707,770,821.79	否
2022 年公司债券第四期 (22 首股 04)	100	3.70%	2022-9-5	3+2 年	2,200,000,000.00	2,219,070,290.49	--	81,400,000.00	2,801,490.07	81,400,000.00	2,221,871,780.56	否
2022 年公司债券第五期 (22 首股 05)	100	3.90%	2022-11-2	3+2 年	800,000,000.00	802,320,117.04	--	31,200,000.00	926,705.97	31,200,000.00	803,246,823.01	否
2022 年度第一期定向债务融资工具 (22 首开 PPNO01)	100	3.68%	2022-6-8	3+2 年	750,000,000.00	764,196,925.98	--	27,600,000.00	620,050.86	27,600,000.00	764,816,976.84	否
2022 年度第二期定向债务融资工具 (22 首开 PPNO02)	100	3.63%	2022-7-7	3+2 年	1,000,000,000.00	1,015,697,830.57	--	36,300,000.00	818,327.01	36,300,000.00	1,016,516,157.58	否
2022 年度第一期中期票据 (22 首开 MTN001)	100	3.39%	2022-2-16	3+2 年	1,000,000,000.00	1,027,941,252.38	--	33,899,999.99	814,443.30	33,900,000.00	1,028,755,695.67	否
2022 年度第二期中期票据 (22 首开 MTN002)	100	3.56%	2022-3-4	3+2 年	2,550,000,000.00	2,620,959,564.00	--	90,780,000.01	2,134,174.24	90,780,000.00	2,623,093,738.25	否
2022 年度第三期中期票据 (22 首开 MTN003)	100	3.78%	2022-3-16	3+2 年	1,500,000,000.00	1,542,569,884.60	--	56,700,000.00	1,247,897.35	56,700,000.00	1,543,817,781.95	否

2023 年年度报告

2022 年度第四期中 期票据 (22 首开 MTN004)	100	3.85%	2022-3-25	3+2 年	1,720,000,000.00	1,768,104,084.03	--	66,220,000.00	1,427,368.35	66,220,000.00	1,769,531,452.38	否
2022 年度第五期中 期票据 (22 首开 MTN005)	100	3.76%	2022-9-22	3+2 年	1,280,000,000.00	1,290,531,656.24	--	48,128,000.00	1,043,752.73	48,128,000.00	1,291,575,408.97	否
2022 年度第六期中 期票据 (22 首开 MTN006)	100	3.88%	2022-10-24	3 年	2,093,000,000.00	2,103,646,922.88	--	81,208,400.01	1,689,075.88	81,208,400.00	2,105,335,998.77	否
2022 年度第七期中 期票据 (22 首开 MTN007)	100	5.00%	2022-12-16	3 年	1,000,000,000.00	999,821,504.87	--	50,000,000.00	679,687.24	50,000,000.00	1,000,501,192.11	否
2023 年公司债券 (第 一期) (品种一) (23 首股 01)	100	5.00%	2023-2-21	3+2 年	2,500,000,000.00	--	2,490,750,000.00	107,534,246.58	2,387,675.20	--	2,600,671,921.78	否
2023 年公司债券 (第 一期) (品种二) (23 首股 02)	100	4.00%	2023-2-21	1+1+1 年	1,400,000,000.00	--	1,394,820,000.00	48,175,342.46	1,381,665.35	--	1,444,377,007.81	否
2023 年公司债券 (第 二期) (品种一) (23 首股 03)	100	4.10%	2023-3-15	3+2 年	1,100,000,000.00	--	1,095,930,000.00	36,080,000.00	1,006,261.37	--	1,133,016,261.37	否
2023 年度第一期中 期票据 (23 首开 MTN001)	100	5.40%	2023-1-31	3 年	2,100,000,000.00	--	2,094,960,000.00	104,079,452.06	1,096,145.35	--	2,200,135,597.41	否
2023 年度第二期中 期票据 (23 首开 MTN002)	100	4.40%	2023-3-10	3 年	2,000,000,000.00	--	1,995,200,000.00	71,605,479.46	964,580.82	--	2,067,770,060.28	否
2023 年度第三期中 期票据 (23 首开 MTN003)	100	3.93%	2023-3-29	3+2 年	1,500,000,000.00	--	1,496,400,000.00	44,898,904.11	872,405.13	--	1,542,171,309.24	否
2023 年度第四期中 期票据 (23 首开 MTN004)	100	3.74%	2023-4-12	3+2 年	1,500,000,000.00	--	1,496,400,000.00	40,576,438.35	865,899.27	--	1,537,842,337.62	否
2023 年度第五期中 期票据 (23 首开 MTN005)	100	3.60%	2023-4-24	3+2 年	1,200,000,000.00	--	1,197,120,000.00	29,825,753.42	672,265.42	--	1,227,618,018.84	否
2023 年度第六期中 期票据 (23 首开 MTN006)	100	3.59%	2023-6-2	3+2 年	1,400,000,000.00	--	1,396,640,000.00	29,329,808.21	663,143.54	--	1,426,632,951.75	否
2023 年度第七期中 期票据 (23 首开 MTN007)	100	3.80%	2023-10-11	3 年	1,200,000,000.00	--	1,197,120,000.00	10,244,383.56	212,526.03	--	1,207,576,909.59	否

2023 年度第八期中 期票据（23 首开 MTN008）	100	3.90%	2023-12-15	3+2 年	1,500,000,000.00	--	1,496,400,000.00	2,724,657.53	53,980.82	--	1,499,178,638.35	否
减：一年内到期的应 付债券	--	--	--	--	--	-6,458,663,034.80	--	--	--	--	-6,435,538,184.01	否
合计	/	/	/	/	76,388,000,000.00	51,536,996,302.21	18,489,015,941.78	2,343,774,461.44	61,748,853.59	16,756,028,000.81	55,698,632,409.00	/

**(2). 可转换公司债券的说明**

适用  不适用

转股权会计处理及判断依据

适用  不适用

**(3). 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

(1) 本公司于 2023 年发行北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）25 亿元，期限 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(2) 本公司于 2023 年发行北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）14 亿元，期限为 1+1+1 年，采用固定利率方式付息。

(3) 本公司于 2023 年发行北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）11 亿元，期限为 3+2 年，采用固定利率方式付息。

(4) 本公司于 2023 年行使非公开发行 2020 年公司债券（第三期）的调整票面利率选择权，票面利率由 4.27% 调整为 4.20%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 11.35 亿元进行了转售。

(5) 本公司于 2023 年共发行八期中期票据，金额合计 124 亿元，期限为 3 年或 3+2 年，均采用固定利率方式付息。

#### 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	661,654,722.56	776,541,695.56
减：未确认的融资费用	-96,820,265.08	-122,458,585.12
减：一年内到期的租赁负债	-128,168,647.91	-140,595,252.11
合计	436,665,809.57	513,487,858.33

其他说明：

2023 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 2,650.07 万元，计入财务费用-利息支出中。

#### 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	3,660,850,493.20	3,687,426,661.91
合计	3,660,850,493.20	3,687,426,661.91

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	期末余额	期初余额
往来款	5,900,288,354.70	7,251,671,130.71
政府专项债	70,305,161.64	—
减：一年内到期长期应付款	-2,309,743,023.14	-3,564,244,468.80

#### 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	75,870.39	161,941.66
三、其他长期福利	--	--
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	-42,729.88	-86,071.27
合计	33,140.51	75,870.39

**(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
租赁型住房项目补贴	47,095,798.75	--	397,767.29	46,698,031.46	--
超低能耗奖励资金	22,274,650.00	--	450,700.00	21,823,950.00	--
旅游厕所补助款	160,000.00	--	160,000.00	--	--
合计	69,530,448.75	--	1,008,467.29	68,521,981.46	/

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

单位：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
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	2023.1.12	权益工具	5.98% 6.30%	2,000,000,000.00	无
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	2023.8.7	权益工具	5.50%	1,760,000,000.00	无
合计				3,760,000,000.00	

### (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	--	3,000,000,000.00	--	--	--	3,000,000,000.00	--	--
安联资管-首开股份债权投资计划（一期）	--	--	--	2,000,000,000.00	--	--	--	2,000,000,000.00
安联资管-首开股份债权投资计划（二期）	--	--	--	1,760,000,000.00	--	--	--	1,760,000,000.00
合计	--	3,000,000,000.00	--	3,760,000,000.00	--	3,000,000,000.00	--	3,760,000,000.00

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）	7,611,833,545.82	5,398,096.70	3,702,968.38	7,613,528,674.14
其他资本公积	34,086,576.20	--	--	34,086,576.20
合计	7,645,920,122.02	5,398,096.70	3,702,968.38	7,647,615,250.34

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 5,398,096.70 元，系本公司处置子公司昌信同泰 30%股权形成。

(2) 本期股本溢价减少 3,702,968.38 元，系本公司收购孙公司北京首开仁信置业有限公司少数股东股权形成。

## 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						减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	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	-1,187,872.23	-1,648,254.45	--	--	--	-1,619,983.36	-28,271.09	28,026.91	-2,835,882.50
权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,187,872.23	-1,648,254.45	--	--	--	-1,619,983.36	-28,271.09	28,026.91	-2,835,882.50
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,441,469.89	781,661.04	--	--	--	781,661.04	--	--	3,223,130.93
外币财务报表折算差额	2,441,469.89	781,661.04	--	--	--	781,661.04	--	--	3,223,130.93
其他综合收益合计	1,253,597.66	-866,593.41	--	--	--	-838,322.32	-28,271.09	28,026.91	387,248.43

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-866,593.41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-838,322.32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-28,271.09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	12,652,457,391.95	13,573,867,953.26
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后期初未分配利润	12,652,457,391.95	13,573,867,953.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,338,523,623.31	-460,946,491.82
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	257,956,524.20	257,956,524.20
转作股本的普通股股利	--	--
减：应付其他权益持有者的股利	251,362,871.21	209,800,000.00
减：其他	-28,026.91	-7,292,454.71
期末未分配利润	5,804,642,400.14	12,652,457,391.95
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	101,045,175.34	177,362,051.03

## 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	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52	47,415,250,441.39	39,767,924,927.87
其他业务	273,688,743.69	132,750,056.48	505,608,102.81	189,886,791.58
合计	47,762,930,434.22	42,275,053,199.00	47,920,858,544.20	39,957,811,719.45

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	4,776,293.04	-	4,792,085.85	-
营业收入扣除项目合计金额	117.92	-	117.92	-
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.0025	/	0.0025	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	117.92	公司受首开集团委托管理其下属子公司及相关资产	117.92	公司受首开集团委托管理其下属子公司及相关资产
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	-	-	-	-
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-	-	-	-
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-	-	-	-
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-	-	-	-
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-	-	-	-
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	117.92		117.92	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-	-	-	-
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-	-	-	-
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-	-	-	-
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-	-	-	-
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-	-	-	-
<b>不具备商业实质的收入小计</b>	-	-	-	-
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	4,776,175.12	-	4,791,967.93	-

## (3). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (4). 履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (6). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

单位：元 币种：人民币

主要产品类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	46,687,455,654.83	41,451,217,713.89	46,779,169,289.82	39,279,222,192.31
酒店物业经营等	801,786,035.70	691,085,428.63	636,081,151.57	488,702,735.56
合计	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52	47,415,250,441.39	39,767,924,927.87

主营业务收入、主营业务成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

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	19,451,175,928.71	17,134,833,461.34	27,544,604,770.88	22,770,738,181.26
京外地区	28,038,065,761.82	25,007,469,681.18	19,870,645,670.51	16,997,186,746.61
小计	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52	47,415,250,441.39	39,767,924,927.87

营业收入按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额
主营业务	
其中：在某一时点确认	46,687,455,654.83
在某一时段确认	302,925,950.76
租赁收入	498,860,084.94
其他业务	
其中：租赁收入	35,473,284.24
其他	238,215,459.45
合 计	47,762,930,434.22

**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
城市维护建设税	51,332,357.11	58,307,405.94
教育费附加	45,110,744.07	51,324,618.78
土地增值税	1,014,786,957.80	554,030,418.61
其他税费	170,138,433.95	171,812,375.96
合计	1,281,368,492.93	835,474,819.29

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	702,429,492.29	698,590,280.56
售楼处费用	215,181,124.33	253,718,902.74
广告宣传费	146,332,660.42	181,722,769.26
人员费用	123,134,741.04	134,943,159.32
办公费用	65,220,326.60	88,700,097.44
酒店经营费用	10,768,412.82	9,922,179.26
其他	13,090,733.88	13,237,615.12
合计	1,276,157,491.38	1,380,835,003.70

**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
人员管理及服务费	904,815,970.05	928,976,073.95
折旧及摊销	69,343,677.81	67,594,233.09
办公费用	61,026,118.69	59,592,380.28
办公用房费用	36,323,141.98	48,736,780.60
其他	12,756,431.41	13,138,594.80
合计	1,084,265,339.94	1,118,038,062.72

**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	13,258,646.64	9,694,008.98
合计	13,258,646.64	9,694,008.98

**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	5,788,367,798.30	6,490,022,255.83
减：利息资本化	-1,975,029,115.65	-2,913,969,861.02
减：利息收入	-599,222,471.03	-828,069,690.04
汇兑损益	-44,522.49	-452,828.04
手续费及其他	15,232,236.52	13,845,336.88
担保及财务顾问费	16,456,726.39	10,180,310.25
未确认融资费用摊销	5,369.17	212,045.35
合计	3,245,766,021.21	2,771,767,569.21

其他说明：

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为4.61%（上期：5.18%）

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
产业扶持资金	3,135,581.00	7,167,353.00
纳税、节能等奖励款	1,330,216.59	2,513,497.94
个税返还款	689,706.70	1,227,271.38
进项税加计扣除	1,295,642.52	964,355.58
残疾人岗位补贴	103,198.88	646,774.34
其他补贴	71,817.79	120,000.00
合计	6,626,163.48	12,639,252.24

**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	-993,756,834.33	-689,263,105.48
处置长期股权投资产生的投资收益	345,491,611.98	1,390,162,982.22
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	195,085,036.73	199,421,817.94
合计	-453,180,185.62	900,321,694.68

**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	-715,346,147.88	-541,907,710.36
合计	-715,346,147.88	-541,907,710.36

### 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
应收账款坏账损失	-30,851,924.50	-47,188,240.96
其他应收款坏账损失	-857,208,294.69	-441,653,421.98
合计	-888,060,219.19	-488,841,662.94

### 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、合同资产减值损失	-1,937,622.20	-1,937,622.20
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,703,045,827.74	-48,154,116.46
三、长期股权投资减值损失	--	--
四、投资性房地产减值损失	--	--
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	--	--
合计	-1,704,983,449.94	-50,091,738.66

### 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
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	371,277.47	35,139,031.74
其他	355,802.76	1,054,639.13
合计	727,080.23	36,193,670.87

### 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
违约金收入	44,101,929.10	28,333,975.58	44,101,929.10

无法支付的款项	637,818.02	5,177,226.75	637,818.02
其他	702,508.30	513,874.27	702,508.30
取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得	--	114,265,837.11	--
合计	45,442,255.42	148,290,913.71	45,442,255.42

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
滞纳金、罚款	54,477,867.00	31,886,889.54	54,477,867.00
违约赔偿款	39,016,299.71	6,811,806.84	39,016,299.71
其他	1,011,244.84	2,188,154.66	1,011,244.84
合计	94,505,411.55	40,886,851.04	94,505,411.55

## 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	487,888,663.10	558,675,048.12
递延所得税费用	234,282,337.66	345,294,321.60
合计	722,171,000.76	903,969,369.72

### (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	-5,216,218,671.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,304,054,668.00
子公司适用不同税率的影响	-146,881.17
调整以前期间所得税的影响	68,062,083.39
非应税收入的影响	-204,257.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	27,743,471.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-277,097,080.73
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	1,949,327,095.95
权益法核算的合营企业和联营企业损益	244,768,468.32
其他	13,772,768.64
所得税费用	722,171,000.76

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). 与经营活动有关的现金

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	14,323,057,301.25	30,280,219,764.98
收回受限货币资金	116,173,504.17	602,260,030.00
利息收入	288,488,827.28	309,031,127.09
保证金、押金	422,261,500.70	421,844,753.81
其他	29,595,773.76	30,714,224.77
合计	15,179,576,907.16	31,644,069,900.65

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	12,080,039,534.60	33,109,322,470.07
期间费用、支出	1,296,075,359.89	1,411,630,716.61
保证金、押金支出	460,900,111.61	565,885,419.97
支付受限货币资金	1,268,370,687.11	210,377,095.21
其他	33,669,596.57	88,164,226.08
合计	15,139,055,289.78	35,385,379,927.94

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

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
资产支持票据次级投资款	--	10,000,000.00
合计	--	10,000,000.00

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	--	503,417,056.95
资产支持票据次级投资款	--	10,000,000.00
合计	--	513,417,056.95

**(3). 与筹资活动有关的现金**

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	56,072,000.00	145,845,000.00
借款保证金	10,000,000.00	7,288,000.00
租赁保证金	--	155,978.66
合计	66,072,000.00	153,288,978.66

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
支付永续债	3,000,000,000.00	2,000,000,000.00
支付租赁负债及租赁保证金	139,199,338.13	85,228,298.29
购买少数股东股权	48,230,688.50	--
支付的筹资手续费	32,366,000.00	33,418,200.00
信托业保障基金	22,210,000.00	41,500,000.00
贷款担保费	8,524,079.26	2,566,329.67
融资费用	6,295,066.62	12,181,192.86
财务顾问费	4,138,420.00	4,942,132.00
其他	254,284.77	1,945,497.30
合计	3,261,217,877.28	2,181,781,650.12

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	485,838.88	30,477,283.32	--	10,008,555.56
长期借款	56,849,272,749.69	16,728,225,201.69	2,899,794,054.97	23,255,367,102.87	--	53,221,924,903.48
应付债券	57,995,659,337.01	18,508,695,941.78	2,385,843,315.03	16,756,028,000.81	--	62,134,170,593.01
租赁负债	776,539,457.69	--	34,894,418.95	138,920,641.77	10,858,512.31	661,654,722.56
其他应付款	--	--	25,000,000.00	25,000,000.00	--	--
长期应付款	--	370,000,000.00	305,161.64	300,000,000.00	--	70,305,161.64
合计	115,641,471,544.39	35,626,921,143.47	5,346,322,789.47	40,505,793,028.77	10,858,512.31	116,098,063,936.25

## (4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

## (5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

## 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	-5,938,389,672.69	918,985,559.63
加：资产减值准备	1,704,983,449.94	50,091,738.66
信用减值损失	888,060,219.19	488,841,662.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	345,064,087.54	244,904,665.73
使用权资产摊销	114,048,279.37	100,641,952.58
无形资产摊销	2,631,438.54	3,244,369.83

长期待摊费用摊销	122,562,617.78	147,597,938.68
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）	-32,547,336.96	-268,385,129.03
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	328,058.53	649,410.53
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	715,346,147.88	541,907,710.36
财务费用（收益以“－”号填列）	3,741,042,403.81	3,275,507,480.41
投资损失（收益以“－”号填列）	453,180,185.62	-900,321,694.68
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	563,741,566.51	341,708,517.14
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-326,810,136.79	3,585,804.46
存货的减少（增加以“－”号填列）	22,193,387,541.26	13,877,542,269.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-985,933,194.09	2,347,460,284.61
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-17,893,373,163.42	-16,755,325,751.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,667,322,492.02	4,418,636,789.65
<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	21,464,446,976.86	20,186,632,541.60
减：现金的期初余额	20,186,632,541.60	30,569,926,949.14
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	1,277,814,435.26	-10,383,294,407.54

## (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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	424,143,886.44
其中：联宝房地产	424,143,886.44
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	11,229,618.04
其中：联宝房地产	11,229,618.04
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	412,914,268.40

## (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	21,464,446,976.86	20,186,632,541.60
其中：库存现金	799,183.57	942,284.67
可随时用于支付的银行存款	21,463,617,598.34	20,180,650,298.05
可随时用于支付的其他货币资金	30,194.95	5,039,958.88
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	21,464,446,976.86	20,186,632,541.60

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

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、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	31,297.95	7.0827	221,673.99
港币	61,156,874.26	0.90622	55,421,582.59
应收账款	-	-	
长期借款	-	-	

(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

## 82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

## 83、其他

适用 不适用

## 八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
联宝房地产	2023. 10. 19	424, 143, 886. 44	61. 50	转让	股权转让协议	345, 492, 675. 23	--	--	--	--	--	--

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

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

本年度合并财务报表范围包括本公司及 99 家二级子公司、34 家三级子公司、4 家四级子公司。其中, 新设 6 家包括: 子公司北京怡同, 顺恒远泰、昌信同泰、首招康泰, 孙公司厦门谐醴置业有限公司、北京昆颐诚达企业管理顾问有限公司; 减少 8 家包括: 子公司北京首开锦程商业管理有限公司、联宝房地产、首开融达 (天津) 管理咨询合伙企业 (有限合伙)、首开保利仁泰、苏州融泰、北京达泰、南京首开鸿泰置业有限公司, 孙公司首开盈泰国际有限公司。

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、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

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	10,000	北京	房地产开发	60	40	投资设立
城开集团	北京	300,000	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
烟台天鸿	烟台	3,000	烟台	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
首开立信	北京	15,510.51	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	3,650	三亚	酒店	95.89	--	同一控制下企业合并
宝辰饭店	北京	1,274	北京	酒店	100	--	同一控制下企业合并
燕华置业	北京	10,400	北京	房地产开发	75	--	同一控制下企业合并
首开商管	北京	49,674.78	北京	商业地产	100	--	同一控制下企业合并
苏州永泰	苏州	10,000	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
扬州衡泰	扬州	20,000	扬州	房地产开发	100	--	投资设立
太原龙泰	太原	30,000	太原	房地产开发	85	--	投资设立
沈阳盛泰	沈阳	30,000	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
厦门翔泰	厦门	30,000	厦门	房地产开发	100	--	投资设立
贵阳龙泰	贵阳	62,058	贵阳	房地产开发	100	--	投资设立
绵阳兴泰	绵阳	20,000	绵阳	房地产开发	100	--	投资设立
北京荣泰	北京	20,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
首开中庚	福州	30,000	福州	房地产开发	51	--	投资设立
廊坊志泰	廊坊	50,000	廊坊	房地产开发	100	--	投资设立
葫芦岛宏泰	葫芦岛	60,000	葫芦岛	房地产开发	100	--	投资设立
福州中鼎	福州	10,000	福州	房地产开发	40	--	投资设立
海门锦源	海门	31,032.07	海门	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
沈阳京泰	沈阳	30,000	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
北京首开万科	北京	10,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
大连中嘉	大连	25,000	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	19,953.6	大连	房地产开发	95	--	非同一控制下企业合并
海南长流	海口	18,100	海口	房地产开发	100	--	非同一控制下企业合并
浙江美都	杭州	20,000	杭州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
东银燕华	北京	3,000	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	9,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
广州湖品	广州	10,000	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
广州君梁	广州	10,000	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	500,000	北京	房地产开发	25	--	投资设立
盈信投资	北京	95,625.58	北京	投资管理	62.74	--	投资设立
万信房地产	北京	20,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
屹泰房地产	北京	10,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州福泰	福州	100,000	福州	房地产开发	100	--	投资设立
福州融城	福州	20,000	福州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并

和信国际	香港	6000 万港币	香港	融资	100	--	投资设立
北京致泰	北京	120,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
首开住总安泰	北京	50,000	北京	房地产开发	60	--	投资设立
苏州润泰	苏州	10,000	苏州	房地产开发	75	--	投资设立
首开住总房地产	北京	90,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
成都恒泰	成都	1,000	成都	房地产开发	100	--	投资设立
广州至泰	广州	1,000	广州	房地产开发	100	--	投资设立
南京达泰	南京	40,000	南京	房地产开发	40	--	投资设立
北京祐泰	北京	1,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京维泰	北京	1,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京平泰	北京	1,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
上海连泰	上海	1,000	上海	房地产开发	100	--	投资设立
德远置业	北京	40,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
广州振梁	广州	170,000	广州	房地产开发	50	--	投资设立
厦门首泰合伙	厦门	80,010	厦门	投资	55	--	投资设立
创世瑞新	北京	100,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
博睿宏业	北京	150,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
首开美丽乡村	廊坊	10,000	廊坊	房地产开发	60	--	投资设立
新奥置业	北京	5,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
金开祯泰	北京	100,000	北京	房地产开发	55	--	投资设立
太原首润	太原	100,000	太原	房地产开发	50	--	投资设立
苏州茂泰	苏州	400,000	苏州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
无锡泰茂	无锡	200,000	无锡	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
杭州兴茂	杭州	215,000	杭州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
首开中晟	北京	490,000	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
金开辉泰	北京	204,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
成都晟泰	成都	150,000	成都	房地产开发	50	--	投资设立
首开网谷商业	杭州	5,000	杭州	出租经营	65	--	投资设立
温州首开中庚	温州	120,000	温州	房地产开发	51	--	投资设立
苏州首开佳泰	苏州	135,000	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
保定首开润怡	保定	67,000	保定	房地产开发	50	--	投资设立
北京融泰	北京	50,000	北京	房地产开发	46	--	投资设立
盈富瑞泰	北京	180,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州绿榕	福州	64,000	福州	房地产开发	35	--	非同一控制下企业合并
惠信端泰	北京	30,000	北京	出租经营	60	--	非同一控制下企业合并
金开旭泰	北京	136,000	北京	房地产开发	25	--	投资设立
南京隆泰	南京	37,000	南京	房地产开发	100	--	投资设立
北京毓秀	北京	200,000	北京	房地产开发	35	--	投资设立
龙和信泰	北京	200,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
苏州平泰	苏州	170,000	苏州	房地产开发	70	--	投资设立
南京荣泰	南京	60,000	南京	房地产开发	51	--	投资设立
广州穗江	广州	160,000	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
南京锦泰	南京	100,000	南京	房地产开发	34	--	投资设立
首开卓越盈泰	北京	310,000	北京	房地产开发	40	--	投资设立
成都首开宜泰	成都	48,200	成都	房地产开发	60	--	投资设立
成都首开韶泰	成都	115,000	成都	房地产开发	100	--	投资设立
南通首开泓泰	南通	27,000	南通	房地产开发	100	--	投资设立

东莞煜泰	东莞	1,000	东莞	房地产开发	100	--	投资设立
温州首开曜成	温州	100,000	温州	房地产开发	100	--	投资设立
北京怡璟置业	北京	209,000	北京	房地产开发	41	--	投资设立
首开融信	天津	150,100	天津	企业管理咨询	39.97	0.07	投资设立
开新生活	北京	500	北京	商业综合体管理服务	100	--	投资设立
北京志茂	北京	200,000	北京	房地产开发	51	--	投资设立
首开云锦璞琨	北京	1,000	北京	企业管理	100	--	投资设立
首开瑞泰商业	北京	3,000	北京	企业管理	100	--	投资设立
首开云锦铂郡	北京	1,000	北京	企业管理	100	--	投资设立
福州首融泮泽	福州	33,000	福州	房地产开发	100	--	非同一控制下企业合并
北京跃泰	北京	191,475	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京怡同	北京	130,437.6	北京	房地产开发	100	--	投资设立
顺恒远泰	北京	228,200	北京	房地产开发	100	--	投资设立
昌信同泰	北京	100,000	北京	房地产开发	70	--	投资设立
首招康泰	北京	100	北京	商业综合体管理服务	100	--	投资设立

其他说明：

①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。

②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、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。

③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。

④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
首开卓越盈泰	60.00	-18,585,625.27	--	1,805,665,253.73
北京怡璟置业	59.00	-21,497,924.04	--	1,191,118,003.99
北京志茂	49.00	-12,462,768.69	--	960,723,750.25

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
首开卓越盈泰	8,415,925,127.19	60,817,160.49	8,476,742,287.68	2,796,819,894.72	2,670,480,303.41	5,467,300,198.13	7,409,941,145.41	28,329,977.06	7,438,271,122.47	3,000,315,304.59	1,397,537,686.22	4,397,852,990.81
北京怡璟置业	7,425,793,037.20	155,539,596.65	7,581,332,633.85	5,562,488,559.29		5,562,488,559.29	5,307,301,483.32	71,632,230.95	5,378,933,714.27	2,077,666,853.15	1,245,985,627.17	3,323,652,480.32
北京志茂	10,107,777,371.89	210,372,948.43	10,318,150,320.32	7,094,601,887.99	1,262,887,717.53	8,357,489,605.52	6,020,464,843.64	94,537,185.35	6,115,002,028.99	2,717,579,943.95	1,411,327,148.43	4,128,907,092.38

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
首开卓越盈泰	--	-30,976,042.11	-30,976,042.11	427,753,074.77	--	-50,216,701.48	-50,216,701.48	-592,053,189.11
北京怡璟置业	--	-36,437,159.39	-36,437,159.39	1,280,879,919.84	--	-33,412,130.32	-33,412,130.32	-1,270,910,754.37
北京志茂	--	-25,434,221.81	-25,434,221.81	1,321,803,051.96	--	-14,324,503.39	-14,324,503.39	-2,610,722,200.40

### (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**(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明**√适用  不适用

本公司原持有昌信同泰 100% 股权，2023 年 12 月本公司与房地产业签订股权转让协议，约定向其转让昌信同泰 30% 股权，该股权处置交易未导致本公司丧失对昌信同泰的控制权。截至 2023 年 12 月 31 日，股权转让协议已履行完毕，取得交易对价为 30,009.45 万元，该项交易导致少数股东权益增加 29,469.64 万元，资本公积增加 539.81 万元。

**(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

	昌信同泰
购买成本/处置对价	
— 现金	300,094,489.00
— 非现金资产的公允价值	-
购买成本/处置对价合计	300,094,489.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	294,696,392.30
差额	5,398,096.70
其中：调整资本公积	5,398,096.70
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

其他说明

 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**(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**(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	1,073,835,100.81	1,011,271,293.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	11,302,365.76	88,411,619.52
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	11,302,365.76	88,411,619.52
联营企业:		
投资账面价值合计	27,518,976,242.19	29,717,220,690.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,007,928,727.43	-709,798,247.17
--其他综合收益	-1,619,323.45	293,668.17
--综合收益总额	-1,009,548,050.88	-709,504,579.00

## (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

## 十一、政府补助

## 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

**2、 涉及政府补助的负债项目**

□适用 √不适用

**3、 计入当期损益的政府补助**

□适用 √不适用

**十二、 与金融工具相关的风险****1、 金融工具的风险**

√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。

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。

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，详见附注十四、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 76.41%（2022 年：79.76%）；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 20.45%（2022 年：18.42%）。

**(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 2023 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 1,401.89 亿元（2022 年 12 月 31 日：1,244.95 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）：

项目	期末余额				
	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	1,001	--	--	--	1,001
应付票据	--	--	--	--	--
应付账款	1,089,537	--	--	--	1,089,537
其他应付款	2,164,951	--	--	--	2,164,951
一年内到期的非流动负债	1,507,895	--	--	--	1,507,895
其他流动负债	726,987	--	--	--	726,987
长期借款	--	1,564,342	772,635	2,364,665	4,701,642
应付债券	--	504,528	1,889,833	3,175,502	5,569,863
租赁负债	--	8,842	7,278	27,547	43,667
长期应付款	--	151,672	214,223	190	366,085
<b>金融负债合计</b>	<b>5,490,371</b>	<b>2,229,384</b>	<b>2,883,969</b>	<b>5,567,904</b>	<b>16,171,628</b>

上年年末，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）：

项目	上年年末余额				
	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	5,264	--	--	--	5,264
应付账款	1,162,806	--	--	--	1,162,806
其他应付款	1,845,610	--	--	--	1,845,610
一年内到期的非流动负债	1,786,107	--	--	--	1,786,107
其他流动负债	888,944	--	--	--	888,944
长期借款	--	765,334	1,935,682	2,214,154	4,915,170
应付债券	--	--	1,129,576	4,024,124	5,153,700
租赁负债	--	8,783	8,108	34,458	51,349
长期应付款	--	330,000	12,577	26,166	368,743
<b>金融负债合计</b>	<b>5,690,731</b>	<b>1,104,117</b>	<b>3,085,943</b>	<b>6,298,902</b>	<b>16,179,693</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	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	8,709,430	9,290,588
其中：短期借款	---	---
浮动利率金融工具		
金融负债	2,699,843	2,087,052
其中：短期借款	1,000	2,000

#### 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2023年12月31日，本公司的资产负债率为76.36%（2022年12月31日：75.91%）。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 3、 金融资产转移

#### (1) 转移方式分类

适用 不适用

#### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

#### (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 十三、 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
一、持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产	--	--	2,783,643,735.09	2,783,643,735.09
持续以公允价值计量的资产总额	--	--	2,783,643,735.09	2,783,643,735.09

### 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

### 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

### 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

### 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(单位:元 币种:人民币)

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	2,783,643,735.09	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（本期金额）	其他非流动金融资产
期初余额	3,576,956,109.13
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	-715,346,147.88
其中：计入损益	-715,346,147.88
计入其他综合收益	
购入	180,000,000.00
结算	257,966,226.16
期末余额	2,783,643,735.09
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	-715,346,147.88

（续）

项 目（上期金额）	其他非流动金融资产
期初余额	3,960,691,090.67
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	-541,907,710.36
其中：计入损益	-541,907,710.36
计入其他综合收益	
购入	448,562,500.00
结算	290,389,771.18
期末余额	3,576,956,109.13
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	-541,907,710.36

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、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

十四、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	222,890.00	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十、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

重要的合营和联营企业情况详见附注七、17 及附注十、3。

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	同一最终控制方
亿方物业	同一最终控制方
望京物业	同一最终控制方
博维信	同一最终控制方
三瑞门窗	同一最终控制方
宏基建筑	同一最终控制方
世安住房	同一最终控制方
岳安实业	同一最终控制方
宝晟住房	同一最终控制方
鸿城实业	同一最终控制方
房地置业	同一最终控制方
房地集团	同一最终控制方
房修一	同一最终控制方
修一装饰	同一最终控制方
城运集团	同一最终控制方
天岳恒	同一最终控制方
京信大厦	同一最终控制方
城市更新研究院	同一最终控制方
福州鸿腾	联营企业之子公司
正德丰泽	联营企业之子公司
绿城浙兴	联营企业之子公司
台州兆汇	联营企业之子公司
成都旭泰	联营企业之子公司

新弘明成	联营企业之子公司
新弘明嘉	联营企业之子公司
永安佑泰	联营企业之子公司
卓开旭泰	联营企业之子公司
台州兆裕	联营企业之子公司
燕侨物业	母公司之联营单位
宝景物业	母公司之联营单位
复兴商业城	母公司之联营单位
首开千方科技	母公司之联营单位
天鸿宝地物业	母公司之联营单位
北京火炬	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
首开集团	购买首开仁信股权	4,823.07	--
房修一	接受服务	9,766.20	4,344.79
房地集团	接受服务	5,654.69	54.16
首开万科物业	接受服务	1,110.04	1,859.22
望京物业	接受服务	930.95	892.75
方庄物业	接受服务	827.4	1,563.76
亿方物业	接受服务	797.4	740.02
燕侨物业	接受服务	185.74	69.33
天鸿宝地物业	接受服务	155.75	577.36
藏山新融壹号	接受服务	94.34	--
首开千方科技	接受服务	92.34	91.02
城市更新研究院	接受服务	49.29	--
天岳恒	接受服务	31.19	15.03
宝景物业	接受服务	25.34	--
首开天鸿	接受服务	5.16	3.4
修一装饰	接受服务	--	572.15

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
房地置业	出售昌信同泰股权	30,009.45	--
怡城置业	提供劳务	1,656.10	--
金旭开泰	提供劳务	622.64	113.21
碧和信泰	提供劳务	566.04	--
首开万科	提供劳务	450.08	--
天岳恒	提供劳务	415.09	386.25
腾泰亿远	提供劳务	353.77	--
厦门沧珩	提供劳务	274.54	--

天津海景	提供劳务	201.48	305.65
无锡润泰	提供劳务	160.24	369.94
首开千方科技	提供劳务	151.2	153.66
首开龙湖盈泰	提供劳务	150.94	--
卓开旭泰	提供劳务	143.4	25.47
首开高和	提供劳务	131.55	80.06
首开集团	提供劳务	117.92	117.92
宝景物业	提供劳务	88.36	111.32
祥晟辉年	提供劳务	67.46	243.33
昌信硕泰	提供劳务	42.45	64.97
新弘明嘉	出售发展大厦股权	--	188,262.20
新弘明成	出售投资性房地产	--	28,378.02
城运集团	出售投资性房地产	--	17,061.68
北京怡和	提供劳务	--	2,838.34
永安佑泰	提供劳务	--	960
成都旭泰	提供劳务	--	658.9
南京筑浦	提供劳务	--	396.62
福州中泰	提供劳务	--	336.57
首开万科和泰	提供劳务	--	279.32
滨湖恒兴	提供劳务	--	169.81
中开盈泰	提供劳务	--	141.24
知泰房地产	提供劳务	--	69.17
正德丰泽	提供劳务	--	67.23
北京火炬	提供劳务	--	65.34
万城永辉	提供劳务	--	49.97
常熟耀泰	提供劳务	--	15.62
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
厦门煊泰	提供劳务	--	6.17

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
首开文投	房产	175.82	112.66
北京怡畅	房产	173.68	124
亿方物业	房产	126.26	127.99
望京物业	房产	116.8	117.76
方庄物业	房产	66.47	368.15
宝景物业	房产	38.11	9.77
首开千方科技	场地	28.3	28.3
怡城置业	房产	4.45	58.27
和信兴泰	汽车	2.83	3.19
首开野村	房产	--	6,493.55
复兴商业城	房产	--	668.63
燕侨物业	房产	--	10.85

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	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
首开集团	商业办公	7,379.58	3,769.53	1,935.54	1,903.28	--	11,015.20
首开天鸿	商业办公	341.40	325.88	0.63	74.96	--	--
岳安实业	商业办公	181.66	299.89	23.16	53.06	--	--
世安住房	商业办公	204.21	189.85	27.38	34.71	--	--
京信大厦	商业办公	126.58	94.94	1.71	4.23	--	215.58
燕侨物业	商业办公	--	74.26	--	--	--	--

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(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
福州福泰	145,000,000.00	2022-1-18	2025-1-18	否
福州福泰	150,000,000.00	2022-2-24	2025-2-24	否
福州首开峻宸置业有限公司	90,000,000.00	2022-3-29	2044-3-29	否
福州首融泮泽	142,500,000.00	2023-3-3	2027-12-18	否
东银燕华	1,997,000,000.00	2020-2-24	2025-2-23	否
首开卓越盈泰	639,571,033.10	2021-11-12	2026-11-11	否
广州穗江	279,500,000.00	2021-4-25	2024-4-24	否

广州穗江	157,250,000.00	2022-3-18	2025-3-17	否
广州穗江	183,000,000.00	2021-6-2	2024-4-12	否
佛山玺泰	900,000,000.00	2022-3-28	2025-3-27	否
佛山玺泰	466,000,000.00	2022-3-30	2025-3-29	否
东莞煜泰	500,000,000.00	2022-8-31	2025-8-28	否
首开商管	549,700,000.00	2023-3-30	2041-3-29	否
首开瑞泰商业	1,249,700,000.00	2023-3-30	2041-3-29	否
中阳政泰	1,246,995,160.00	2017-7-13	2027-7-12	否
中阳政泰	186,804,840.00	2017-9-8	2027-7-12	否
南京隆泰	225,000,000.00	2022-3-25	2025-3-24	否
杭州首开润泰置业有限公司	268,700,000.00	2022-4-8	2047-4-7	否
南通首开泓泰	580,000,000.00	2022-2-24	2025-2-23	否
南通首开源泰	800,000,000.00	2022-2-25	2025-2-23	否
温州首开中庚	633,600,000.00	2020-6-2	2025-4-8	否
温州首开中庚	427,000,000.00	2022-1-14	2024-1-14	否
首开中晟	1,500,000,000.00	2019-11-29	2026-11-29	否
首开中晟	2,300,000,000.00	2020-7-24	2027-7-30	否
北京合安房地产开发有限责任公司	140,100,000.00	2021-10-29	2041-10-28	否
成都首开韶泰	719,500,000.00	2023-5-31	2025-5-29	否
贵阳龙泰	350,000,000.00	2021-11-25	2025-11-24	否
北京跃泰	1,300,000,000.00	2023-2-28	2028-2-23	否
城开集团	750,000,000.00	2020-12-30	2026-2-26	否
城开集团	4,900,000,000.00	2018-3-20	2025-3-19	否
北京绿州博园投资有限公司	540,908,162.80	2022-1-18	2028-7-28	否
首开寸草	15,000,000.00	2023-12-22	2024-12-21	否
金谷创信	101,310,000.00	2021-5-13	2026-5-9	否
金谷创信	101,310,000.00	2021-5-10	2026-5-9	否
台州兆裕	449,555,000.00	2022-1-5	2024-5-27	否
和信金泰	999,000,000.00	2022-12-18	2055-9-15	否
常熟耀泰	184,078,125.00	2020-12-23	2025-12-23	否
润和信通	622,000,000.00	2022-6-29	2024-6-28	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	1,157,936,707.65	2019-6-25	2024-6-24	否
首开集团	190,879,873.57	2022-10-27	2030-10-26	否
首开集团	500,000,000.00	2019-3-21	2024-3-27	否
首开集团	2,523,000,000.00	2023-9-27	2031-9-26	否
首开集团	277,000,000.00	2023-9-28	2031-9-23	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）8,524,079.26 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	
中海盈璟	1,493,449,898.66
房地置业	1,350,000,000.00
首开集团	800,000,000.00
房地集团	685,291,425.00
北京旭泰	655,000,000.00
碧和信泰	600,000,000.00
滨湖恒兴	301,085,730.42
无锡润泰	240,900,000.00
福州中泰	194,504,000.00
厦门莹泰	184,739,399.27
天津海景	166,698,750.00
北京毓锦	132,320,000.00
万龙华开	130,000,000.00
武汉首茂城	119,020,104.84
昌信硕泰	85,590,664.68
珠海润乾	70,560,000.00
北京怡和	49,500,000.00
苏州安茂	49,000,000.00
厦门焯泰	49,000,000.00
金旭开泰	45,815,937.68
怡城置业	45,000,000.00
苏州侨仁	44,740,975.75
金良兴业	40,000,000.00
杭州开茂	40,000,000.00
台州兆裕	38,334,339.32
深圳熙梁	32,000,000.00
首开万科置业	30,000,000.00
南京筑浦	30,000,000.00
祥之源	26,500,000.00
住总首开	25,000,000.00
珠海卓轩	23,000,000.00
北京骏泰	22,540,000.00
和信仁泰	21,355,950.00
中开盈泰	20,000,000.00
台州兆汇	19,395,000.00
厦门跃泰	12,740,000.00
北京怡畅	12,459,117.90
北京俊泰	11,359,000.00
首开万科和泰	10,000,000.00
兴和航泰	6,248,105.50
苏州屿秀	5,940,000.00
永安佑泰	5,419,371.01
和信金泰	165,434.08

关联方	拆借金额
拆出	
首开集团	2,115,163,843.23
房地集团	1,680,000,000.00
祐泰通达	350,000,000.00
房地置业	300,000,000.00
润和信通	234,245,745.29
苏州首龙	230,300,000.00
首开万科置业	210,600,000.00
首开龙湖盈泰	90,000,000.00
碧和信泰	81,151,515.15
腾泰亿远	79,250,000.00
和信兴泰	64,133,297.62
和信金泰	35,500,000.00
龙万华开	33,800,000.00
尚泰信华	25,000,000.00
成都龙湖锦祥	14,700,000.00
金谷创信	11,088,000.00
成都辰华	10,000,000.00
成都辰启	8,000,000.00
金旭开泰	5,815,937.49
知泰房地产	3,879,356.09
朗泰房地产	2,516,564.21
宝晟住房	1,048,238.90
北京怡畅	721,330.66
怡城置业	467,582.99

## (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	1,726.00	1,888.40

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

向联营合营企业收取利息情况

关联方	2023 年收取资金占用费(元)
天津海景	53,603,257.34
中海盈璟	33,141,706.72
卓开旭泰	23,701,709.19
首开美驰	17,195,000.00
房地钧洋	17,051,551.66
首城置业	14,787,648.56
友泰房地产	14,288,038.11

北京骏泰	13,806,900.00
常州悦府	11,648,265.22
远和置业	10,811,730.90
北京怡畅	7,420,640.24
昌信硕泰	6,656,545.64
北京祥鼎	3,948,083.33
祐泰通达	2,702,437.50
台州兆裕	110,953.99
寸草养老	350,949.64
万城永辉	50,866.67
武汉首茂城	51,000.00
苏州侨仁	35,328.12
和信仁泰	4,745.77

## 关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额（元）
首开集团	193,111,732.12
杭州开茂	10,165,527.78
苏州安茂	11,834,265.81
金旭开泰	6,264,550.49
润和信通	3,263,645.01
绿城浙兴	1,956,105.27
怡城置业	255,000.00

截至期末本公司为祐泰通达提供委托贷款 35,000.00 万元

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (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	昌信硕泰	3,786,666.67	--	3,786,666.67	--
应收账款	福州中泰	928,470.24	--	3,224,279.71	--
应收账款	方庄物业	57,305.00	--	1,681,444.00	--
应收账款	金旭开泰	--	--	600,000.00	--
应收账款	成都旭泰	--	--	463,377.00	--
预付账款	鸿城实业	4,528,062.70	--	3,958,863.33	--
其他应收款	常熟虞茂	2,762,972,519.56	--	2,762,972,519.56	--
其他应收款	祐泰通达	1,849,193,720.20	--	1,496,279,476.12	--
其他应收款	厦门煊泰	1,157,328,081.91	523,454,726.28	1,206,328,081.91	247,758,946.24
其他应收款	开创金润	1,130,468,595.53	--	1,130,468,595.53	--
其他应收款	滨湖恒兴	957,795,496.58	269,506,942.44	1,258,881,227.00	--
其他应收款	潭柘兴业	955,905,929.40	--	955,905,929.40	--
其他应收款	首开龙湖盈泰	951,550,000.00	--	859,950,000.00	--
其他应收款	首开美驰	898,320,860.63	--	881,125,860.63	--
其他应收款	碧和信泰	828,283,297.32	--	1,341,131,782.17	--
其他应收款	友泰房地产	718,642,076.82	--	527,542,018.38	--

其他应收款	首开万科和泰	660,360,619.90	--	670,360,619.90	--
其他应收款	万龙华开	645,138,769.60	--	775,138,769.60	--
其他应收款	卓开旭泰	621,049,202.14	--	597,347,492.95	--
其他应收款	城志置业	578,905,844.44	--	578,905,844.44	--
其他应收款	厦门莹泰	523,213,924.73	--	707,518,972.32	--
其他应收款	苏州首龙	509,588,571.14	--	278,335,081.02	--
其他应收款	福州中泓盛	466,272,000.00	185,423,546.70	466,272,000.00	185,423,546.70
其他应收款	天津海景	445,188,472.21	--	1,009,276,459.75	--
其他应收款	永安佑泰	439,941,336.22	--	445,360,707.23	--
其他应收款	厦门沧珩	430,056,631.03	--	426,532,529.35	--
其他应收款	房地钧洋	426,394,091.60	--	409,342,539.94	--
其他应收款	首城置业	394,480,258.34	--	379,692,609.78	--
其他应收款	北京骏泰	361,726,061.92	--	366,159,161.92	--
其他应收款	远和置业	313,673,210.38	--	302,861,479.48	--
其他应收款	常州悦府	287,873,775.42	--	276,226,982.84	--
其他应收款	武汉明泰	282,738,611.11	51,266,760.73	282,994,658.07	--
其他应收款	无锡润泰	212,793,852.21	--	455,875,571.59	--
其他应收款	腾泰亿远	194,000,000.00	--	111,000,000.00	--
其他应收款	上海众承	185,524,304.71	--	185,524,304.71	--
其他应收款	厦门跃泰	124,442,050.00	82,399,084.33	137,799,120.29	82,399,084.33
其他应收款	金良兴业	100,988,430.54	--	140,988,430.54	--
其他应收款	正德丰泽	97,977,600.06	--	98,590,283.23	--
其他应收款	常熟耀泰	97,587,168.42	--	97,587,168.42	--
其他应收款	北京祥鼎	76,803,250.00	--	72,855,166.67	--
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	52,474,755.30	--	41,386,755.31	--
其他应收款	福州鸿腾	35,475,000.00	--	35,475,000.00	--
其他应收款	深圳熙梁	33,128,112.30	27,627,179.40	65,128,112.30	27,627,179.40
其他应收款	厦门瑯泰	23,466,873.62	--	22,233,882.00	--
其他应收款	北京怡畅	20,153,776.93	--	24,484,160.04	--
其他应收款	中开盈泰	18,000,000.00	--	--	--
其他应收款	昌信硕泰	16,650,205.18	--	165,899,334.61	--
其他应收款	和信仁泰	14,157,349.61	--	35,508,553.84	--
其他应收款	寸草养老	6,648,813.13	--	6,297,863.49	--
其他应收款	杭州开茂	6,490,000.00	--	--	--
其他应收款	万科置业	4,770,805.60	--	--	--
其他应收款	苏州隆泰	4,115,926.74	--	791,319.84	--
其他应收款	南京筑浦	3,662,746.45	--	3,384,746.46	--
其他应收款	武汉首茂城	3,000,000.00	--	1,296,668,104.93	--
其他应收款	万城永辉	2,118,644.00	--	2,118,644.00	--
其他应收款	望京物业	2,009,136.74	--	1,174,656.00	--
其他应收款	知泰房地产	1,536,703.26	--	1,536,703.26	--
其他应收款	首开天鸿	979,710.00	--	741,510.00	--
其他应收款	方庄物业	600,000.00	--	--	--
其他应收款	京信大厦	316,455.00	--	316,455.00	--
其他应收款	和信丰泰	3,394.17	--	3,394.17	--
其他应收款	中海盈璟	--	--	1,280,308,191.94	--
其他应收款	苏州侨仁	--	--	44,705,647.63	--
其他应收款	珠海润乾	--	--	38,390,584.97	--

其他应收款	台州兆裕	--	--	38,223,385.33	--
其他应收款	北京俊泰	--	--	11,359,000.00	--
其他应收款	和信金泰	--	--	165,434.08	--
其他应收款	珠海卓轩	--	--	178,446.00	--
其他应收款	国奥投资	430,098,428.79	215,049,214.32	430,098,428.79	99,294,366.96
其他应收款	首开文投	2,472,663.07	--	2,472,663.07	--
其他应收款	首开万科置业	--	--	115,000,000.00	--
长期应收款	武汉首茂城	1,174,699,000.00	--	--	--
长期应收款	北京怡畅	133,576,000.00	--	133,576,000.00	--
长期应收款	昌信硕泰	115,845,829.00	--	44,400,000.00	--
长期应收款	天津海景	435,000,000.00	--	--	--

## (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	方庄物业	3,332,931.75	3,437,239.41
应付账款	首开万科物业	2,968,966.76	2,506,628.74
应付账款	望京物业	1,585,609.89	5,517,898.33
应付账款	房地集团	1,400,000.00	1,400,000.00
应付账款	亿方物业	958,299.70	886,245.28
应付账款	宏基建筑	192,707.00	192,707.00
应付账款	三瑞门窗	124,618.50	124,618.50
应付账款	博维信	--	2,829,433.00
应付账款	修一装饰	--	935,456.90
应付账款	天鸿宝地物业	--	354,067.60
预收账款	千方科技	141,509.42	--
合同负债	天岳恒	6,240,239.75	--
其他应付款	苏州隆泰	965,541,202.30	965,541,202.30
其他应付款	北京旭泰	951,289,264.83	296,289,264.83
其他应付款	北京怡和	884,928,000.00	835,428,000.00
其他应付款	怡城置业	795,255,000.00	750,467,582.99
其他应付款	朗泰房地产	757,500,000.00	760,002,810.00
其他应付款	尚泰信华	750,000,000.00	775,000,000.00
其他应付款	福州中泰	748,000,000.00	553,496,000.00
其他应付款	和信丰泰	560,360,181.22	560,360,181.22
其他应付款	住总首开	530,728,513.94	505,728,513.94
其他应付款	金开连泰	409,789,461.59	409,822,399.59
其他应付款	金旭开泰	352,264,550.49	305,999,999.81
其他应付款	首开万科置业	313,781,429.17	744,368,949.46
其他应付款	北京毓锦	302,320,000.00	170,000,000.00
其他应付款	广州君庭	300,475,600.00	300,475,600.00
其他应付款	和信兴泰	239,643,874.27	297,643,874.27
其他应付款	成都辰启	222,134,837.90	230,134,837.90
其他应付款	大广汽车城	213,070,000.00	213,070,000.00
其他应付款	绿城浙兴	188,521,785.19	186,565,679.92
其他应付款	知泰房地产	184,267,733.45	188,147,089.54

其他应付款	中海盈璟	179,777,754.74	--
其他应付款	南京筑浦	140,000,000.00	110,000,000.00
其他应付款	和信金泰	126,567,613.35	162,067,613.35
其他应付款	龙万华开	122,200,000.00	156,000,000.00
其他应付款	万城永辉	121,874,461.11	154,925,327.78
其他应付款	祥晟辉年	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	珠海卓轩	118,065,000.00	95,065,000.00
其他应付款	厦门兆淳	93,225,000.00	93,225,000.00
其他应付款	房地置业	85,706,552.39	--
其他应付款	祥之源	83,000,000.00	56,500,000.00
其他应付款	苏州屿秀	68,640,000.00	62,700,000.00
其他应付款	苏州安茂	65,051,456.97	--
其他应付款	厚泰房地产	53,548,150.00	53,548,150.00
其他应付款	厦门琯泰	41,802,910.06	41,802,910.06
其他应付款	宁波金郡	40,361,477.76	40,361,477.76
其他应付款	城安辉泰	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	珠海润乾	32,169,415.03	--
其他应付款	成都龙湖锦祥	31,407,888.32	46,107,888.32
其他应付款	成都辰华	26,235,255.07	36,235,255.07
其他应付款	兴和航泰	25,612,400.00	19,364,294.50
其他应付款	台州环茂	22,500,000.00	22,500,000.00
其他应付款	台州兆汇	19,395,000.00	--
其他应付款	世安住房	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	首开高和	4,091,500.00	4,091,500.00
其他应付款	首开万科和泰	485,199.97	485,199.97
其他应付款	北京怡畅	454,101.27	1,175,431.93
其他应付款	厦门跃泰	128,139.29	--
其他应付款	首开集团	100,654,782.63	1,222,510,184.75
其他应付款	无锡润泰	17,427.75	--
其他应付款	润和信通	--	230,982,100.28
其他应付款	中开盈泰	--	120,000,000.00
其他应付款	天鸿宝地物业	--	3,721,888.37
其他应付款	宝晟住房	--	1,048,238.90
其他应付款	燕侨物业	--	742,644.00
长期应付款	首开集团	2,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他流动负债	亿方物业	1,567,571.74	--
一年内到期的非流动负债	首开集团	1,800,000,000.00	800,000,000.00
一年内到期的非流动负债	苏州安茂	--	1,008,717,191.16
一年内到期的非流动负债	杭州开茂	509,743,023.14	459,577,495.36

### (3). 其他项目

适用 不适用

### 7、关联方承诺

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

**十五、 股份支付****1、 各项权益工具**

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□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、 本期股份支付费用**

□适用 √不适用

**5、 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**6、 其他**

□适用 √不适用

**十六、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

□适用 √不适用

**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

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司已竞得南京市鼓楼区地块，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
320106009010GB00093	南京市鼓楼区热河南路街道热河南路以东、察哈尔路以南 NO. 2023G89 地块	110,000.00	21,000.00

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

本公司为关联方提供债务担保形成的或有负债见附注十四、5（4）。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 2023 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

## 十七、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	-
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

根据公司 2024 年 4 月 18 日召开的第十届董事会第十九次会议审议通过了《公司 2023 年度利润分配预案》，公司不进行现金分红，亦不进行资本公积转增股本和送红股本。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

截至 2024 年 4 月 18 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十八、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、重要债务重组

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

## 十九、 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	期初账面余额
1 年以内	96,340,571.83	3,034,931.50
1 年以内小计	96,340,571.83	3,034,931.50
1 至 2 年	--	--
2 至 3 年	--	3,786,666.67
3 年以上	4,799,386.17	1,550,666.50
减：坏账准备	-506,359.75	-775,333.25
合计	100,633,598.25	7,596,931.42

## (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 (%)	
按组合计提坏账准备	101,139,958.00	100.00	506,359.75	0.50	100,633,598.25	8,372,264.67	100.00	775,333.25	9.26	7,596,931.42
其中：										
信用风险组合	3,199,958.00	3.16	506,359.75	15.82	2,693,598.25	3,985,598.00	47.60	775,333.25	19.45	3,210,264.75
关联方组合	97,940,000.00	96.84	--	--	97,940,000.00	4,386,666.67	52.40	--	--	4,386,666.67
合计	101,139,958.00	/	506,359.75	/	100,633,598.25	8,372,264.67	/	775,333.25	/	7,596,931.42

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	2,187,238.50	--	--
3 年以上	1,012,719.50	506,359.75	50.00
合计	3,199,958.00	506,359.75	15.82

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

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	775,333.25	-	268,973.50	-	-	506,359.75
合计	775,333.25	-	268,973.50	-	-	506,359.75

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

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
开新生活	94,153,333.33	-	94,153,333.33	93.09	-
昌信硕泰	3,786,666.67	-	3,786,666.67	3.74	-
合计	97,940,000.00	-	97,940,000.00	96.83	-

其他说明：

适用 不适用

除上述大额单位外，其他金额不重大。

## 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	2,472,663.07	117,472,663.07
其他应收款	67,925,509,837.78	72,097,432,333.92
合计	67,927,982,500.85	72,214,904,996.99

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). 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

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

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	2,472,663.07	117,472,663.07

#### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (3). 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

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

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

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

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	期初账面余额
1 年以内	54,454,815,854.47	58,923,644,443.01
1 年以内小计	54,454,815,854.47	58,923,644,443.01
1 至 2 年	2,507,751,405.37	4,301,819,902.78
2 至 3 年	3,964,958,954.12	1,821,775,148.63
3 年以上	7,381,512,872.56	7,119,237,995.07
减：坏账准备	-383,529,248.74	-69,045,155.57
合计	67,925,509,837.78	72,097,432,333.92

**(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	67,977,803,252.10	71,769,969,340.09
代收代付款	6,465,030.71	6,284,137.80
押金保证金、备用金	314,413,671.01	356,986,081.01
应收业务款	9,849,592.33	32,772,086.22
其他	507,540.37	465,844.37
合计	68,309,039,086.52	72,166,477,489.49

**(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)	
2023年1月1日余额	26,273,403.91	--	42,771,751.66	69,045,155.57
2023年1月1日余额在本期	26,273,403.91	--	42,771,751.66	69,045,155.57
--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	4,908,302.90	--	320,773,703.17	325,682,006.07
本期转回	11,197,912.90	--	--	11,197,912.90

本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2023年12月31日余额	19,983,793.91	--	363,545,454.83	383,529,248.74

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

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

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	坏账准备期末余额
北京首开亿信置业股份有限公司	7,065,969,133.63	10.34	往来款	-
贵阳龙泰	3,094,197,621.94	4.53	往来款	-
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	2,905,532,136.81	4.25	往来款	-
大连中美居	2,651,015,204.01	3.88	往来款	-
厦门翔泰	2,647,827,936.91	3.88	往来款	-
合计	18,364,542,033.30	26.88	/	-

#### (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

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	51,757,758,938.38	-	51,757,758,938.38	49,316,462,465.71	-	49,316,462,465.71
对合营企业投资	1,053,864,633.87	-	1,053,864,633.87	991,042,693.70	-	991,042,693.70
对联营企业投资	23,576,314,103.92	-	23,576,314,103.92	24,601,689,330.71	-	24,601,689,330.71
合计	76,387,937,676.17	-	76,387,937,676.17	74,909,194,490.12	-	74,909,194,490.12

## (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	--	--
首开商管	832,468,308.90	--	--	832,468,308.90	--	--
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	622,500,000.00	--	--	622,500,000.00	--	--
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	--	--
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	--	--
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	1,000,000,000.00	--	--	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	--	--
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	--	--
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	--	--
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	--	--	--	--	--	--
新城置业	402,400,690.00	--	--	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	--	--
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	1,965,611,465.96	--	--	1,965,611,465.96	--	--
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	--	--
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	370,000,000.00	--	--	370,000,000.00	--	--
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	1,193,428,373.00	--	--	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	289,214,960.00	--	--	289,214,960.00	--	--
成都韶泰	1,150,000,000.00	--	--	1,150,000,000.00	--	--
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	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
北京首开锦程 商业管理有限 公司	--	--	--	--	--	--
北京怡璟置业	856,902,667.16	--	--	856,902,667.16	--	--
首开融信	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
北京首信林语 商业管理有限 公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
福州首融泮泽	249,840,000.00	--	--	249,840,000.00	--	--
开新生活	5,000,000.00	--	--	5,000,000.00	--	--
北京志茂	1,020,000,000.00	--	--	1,020,000,000.00	--	--
北京跃泰	1,914,750,000.00	--	--	1,914,750,000.00	--	--
首开瑞泰商业	30,000,000.00	--	--	30,000,000.00	--	--
首开云锦璞琨	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
首开云锦铂郡	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--	--
北京怡同	--	3,197,000,000.00	1,892,624,000.00	1,304,376,000.00	--	--
顺恒远泰	--	1,141,000,000.00	--	1,141,000,000.00	--	--
昌信同泰	--	1,000,000,000.00	300,000,000.00	700,000,000.00	--	--
首招康泰	--	--	--	--	--	--
合计	49,316,462,465.71	5,338,000,000.00	2,896,703,527.33	51,757,758,938.38	--	--

## (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	其他综合收益调整	其他权益变动	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	673,215,026.74	--	--	4,354,413.43	--	--	--	--	--	677,569,440.17	--
首开野村	41,587,391.07	--	--	8,795,578.77	--	--	8,738,558.16	--	--	41,644,411.68	--
润和信通	276,240,275.89	60,000,000.00	--	-1,589,493.87	--	--	--	--	--	334,650,782.02	--
小计	991,042,693.70	60,000,000.00	--	11,560,498.33	--	--	8,738,558.16	--	--	1,053,864,633.87	--
二、联营企业											
天津海景	108,618,033.21	--	--	-5,139,084.33	--	--	--	--	--	103,478,948.88	--
首开万科和泰	220,702,933.23	--	--	-90,405,509.06	--	--	--	--	--	130,297,424.17	--
朗泰房地产	738,839,345.44	--	--	308,785.13	--	--	--	--	--	739,148,130.57	--
尚泰信华	790,157,837.89	--	--	-52,597,005.10	--	--	--	--	--	737,560,832.79	--
知泰房地产	1,005,829,313.85	--	--	6,503,425.64	--	--	--	--	--	1,012,332,739.49	--
友泰房地产	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开万科置业	360,583,555.28	--	--	-42,086,624.99	--	--	--	--	--	318,496,930.29	--
寸草养老	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开文投	10,869,898.51	--	--	1,819,327.38	--	--	--	--	--	12,689,225.89	--
首开龙湖盈泰	970,150,656.52	--	--	-10,921,685.17	--	--	--	--	--	959,228,971.35	--
苏州首龙	481,281,689.07	--	--	-4,689,680.40	--	--	--	--	--	476,592,008.67	--
苏州安茂	1,209,168,546.21	--	1,004,500,000.00	17,180,314.69	--	--	--	--	--	221,848,860.90	--
成都龙湖锦祥	2,301,164.17	--	--	24,465,896.75	--	--	--	--	--	26,767,060.92	--
广州君庭	444,125,190.88	--	--	2,400,959.70	--	--	--	--	--	446,526,150.58	--
金良兴业	166,809,397.35	--	--	-18,769,421.04	--	--	--	--	--	148,039,976.31	--
潭栢兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
深圳熙梁	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
城志置业	451,224,266.49	--	--	-14,268,946.33	--	--	--	--	--	436,955,320.16	--
首开丝路	66,844.43	--	--	-29,514.64	--	--	--	--	--	37,329.79	--

## 2023 年年度报告

腾泰亿远	213,684,596.04	--	--	-15,477,257.84	--	--	--	--	--	198,207,338.20	--
祐泰通达	87,884,933.36	--	--	6,431,768.96	--	--	--	--	--	94,316,702.32	--
首开万科物业	2,637,154.00	--	--	536,126.38	--	--	367,466.80	--	--	2,805,813.58	--
滨湖恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
厚泰房地产	123,242,920.48	--	--	-233,589.04	--	--	--	--	--	123,009,331.44	--
首开高和	4,881,748.74	--	--	130,697.88	--	--	--	--	--	5,012,446.62	--
碧和信泰	617,877,349.39	--	--	-2,956,935.23	--	--	--	--	--	614,920,414.16	--
国家速滑馆	106,270,369.39	--	--	-15,419,183.22	--	--	--	--	--	90,851,186.17	--
房地钧洋	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
苏州屿秀	65,458,052.87	--	--	-371,895.58	--	--	--	--	--	65,086,157.29	--
昌信硕泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
杭州开茂	1,056,961,060.99	--	--	4,747,602.16	--	--	--	--	--	1,061,708,663.15	--
厦门兆淳	117,610,249.21	--	--	-16,689,643.59	--	--	--	--	--	100,920,605.62	--
远和置业	27,639,103.96	--	--	-17,896,501.49	--	--	--	--	--	9,742,602.47	--
苏州隆泰	1,030,856,200.63	--	--	25,912,193.70	--	--	--	--	--	1,056,768,394.33	--
北京怡和	905,572,592.77	--	--	-2,750,868.23	--	--	--	--	--	902,821,724.54	--
龙万华开	63,884,867.96	--	--	32,933,953.23	--	--	--	--	--	96,818,821.19	--
宁波金郡	60,811,779.06	--	--	-13,353,897.09	--	--	--	--	--	47,457,881.97	--
成都辰启	67,316,375.50	--	--	46,123,753.67	--	--	--	--	--	113,440,129.17	--
成都辰华	6,527,475.20	--	--	49,187,651.97	--	--	--	--	--	55,715,127.17	--
北京骏泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
开创金润	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京辉广	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
万龙华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
金谷创信	48,138,334.15	--	--	-7,463,138.33	--	--	--	--	--	40,675,195.82	--
和信丰泰	546,367,446.16	--	--	2,341,125.63	--	--	--	--	--	548,708,571.79	--
怡城置业	711,738,206.13	--	--	206,268,511.33	--	--	--	--	--	918,006,717.46	--
福州中泰	847,312,220.70	--	--	153,643,376.08	--	--	--	--	--	1,000,955,596.78	--
常熟耀泰	317,158,349.08	--	--	-46,688,368.26	--	--	--	--	--	270,469,980.82	--
中开盈泰	185,543,478.91	--	18,000,000.00	6,021,109.37	--	--	140,000,000.00	--	--	33,564,588.28	--
祥晟辉年	131,845,906.29	--	--	16,235,586.08	--	--	--	--	--	148,081,492.37	--

2023 年年度报告

城安辉泰	--	--	--	56,608,727.78	--	--	--	--	--	56,608,727.78	--
金旭开泰	288,051,039.23	--	--	1,872,779.74	--	--	--	--	--	289,923,818.97	--
北京旭泰	868,179,578.64	--	--	33,843,175.89	--	--	--	--	--	902,022,754.53	--
金开连泰	626,128,194.58	--	--	23,795,219.35	--	--	--	--	--	649,923,413.93	--
和信仁泰	255,351,148.91	--	--	-3,594,301.51	--	--	--	--	--	251,756,847.40	--
杭州浙行	528,378,574.85	--	--	-34,853,497.78	--	--	--	--	--	493,525,077.07	--
北京祥鼎	117,883,274.47	--	--	-135,649.32	--	--	--	--	--	117,747,625.15	--
兴和航泰	281,806,973.15	--	--	-1,193,483.93	--	--	--	--	--	280,613,489.22	--
常州悦府	258,154,197.69	--	--	-196,658,313.98	--	--	--	--	--	61,495,883.71	--
台州环茂	394,515,472.72	--	--	4,562,075.03	--	--	--	--	--	399,077,547.75	--
台州兆汇禾	93,036,127.22	--	--	22,987,216.09	--	--	--	--	--	116,023,343.31	--
北京怡畅	361,010,130.77	--	--	-2,491,834.30	--	--	--	--	--	358,518,296.47	--
北京卓华	478,658,462.45	--	--	10,730,840.28	--	--	--	--	--	489,389,302.73	--
苏州侨仁	179,684,950.57	--	--	-5,844,358.84	--	--	--	--	--	173,840,591.73	--
北京毓锦	218,762,032.38	--	--	89,447,177.10	--	--	--	--	--	308,209,209.48	--
厦门沧珩	1,223,316,943.72	--	--	-66,367,861.84	--	--	--	--	--	1,156,949,081.88	--
南京筑浦	158,116,933.53	--	--	5,446,388.11	--	--	--	--	--	163,563,321.64	--
首开文投新华	3,628,761.76	7,200,000.00	--	-2,608,386.46	--	--	--	--	--	8,220,375.30	--
祥之源	119,397,931.02	--	--	-974,172.49	--	--	--	--	--	118,423,758.53	--
和信兴泰	2,059,617,343.38	--	--	-62,202,458.55	--	--	--	--	--	1,997,414,884.83	--
永安广盈	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开新禾	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
中海盈璟	300,085,083.53	--	--	38,834,861.71	--	--	--	--	--	338,919,945.24	--
藏山新融壹号	941,356,597.03	--	--	-3,012,559.91	--	--	--	--	--	938,344,037.12	--
台州兆裕恒	538,620,135.61	--	--	-2,882,758.93	--	--	--	--	--	535,737,376.68	--
小计	24,601,689,330.71	7,200,000.00	1,022,500,000.00	130,292,240.01	--	--	140,367,466.80	--	--	23,576,314,103.92	--
合计	25,592,732,024.41	67,200,000.00	1,022,500,000.00	141,852,738.34	--	--	149,106,024.96	--	--	24,630,178,737.79	--

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

## 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	574,480,068.84	601,848,338.97	2,633,966,317.64	2,296,041,148.82
其他业务	82,579,429.45	2,920,962.35	108,462,460.23	9,292,391.59
合计	657,059,498.29	604,769,301.32	2,742,428,777.87	2,305,333,540.41

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

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

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

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	1,060,366,653.61	672,197,711.08
权益法核算的长期股权投资收益	144,722,265.68	122,639,341.69
处置长期股权投资产生的投资收益	330,809,714.17	1,657,270,101.57
合计	1,535,898,633.46	2,452,107,154.34

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、 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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	377,710,890.41	--
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,626,398.38	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-23,742,789.12	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	118,235,223.65	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
对外委托贷款取得的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	--	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--
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	--	--
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	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
债务重组损益	--	--
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	--	--
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	--	--
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	--	--
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	--	--
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	--	--
交易价格显失公允的交易产生的收益	--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
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	-48,725,041.85	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
减：所得税影响额	9,924,430.43	--
少数股东权益影响额（税后）	-1,213,237.05	--
合计	422,572,733.37	--

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(1) 本公司向联营、合营项目公司收取的资金占用费认定为经常性损益。

(2) 本公司之子公司盈信投资主要经营范围为投资及投资管理，其持有的金融资产公允价值变动损益认定为经营性损益项目。

**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	-30.46%	-2.5191	-2.5191
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	-32.44%	-2.6830	-2.6830

**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：2024 年 4 月 18 日

**修订信息**

□适用 √不适用