

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

2024 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1、本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、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。

3、公司全体董事出席董事会会议。

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。

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

5、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

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2024年年度股东会审议。

第二节 公司基本情况

1、公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高士尧	钟宁
联系地址	北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场八层	北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层
电话	010-59090927	010-59090980
传真	010-59090983	010-59090983
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

投资者联系电话：010-59090981

2、报告期公司主要业务简介

自 2021 年下半年房地产行业进入深度调整阶段，至今已历经 3 年多时间。在此期间，中央及地方的房地产调控政策不断优化，力度也在不断增强。回顾 2024 年，房地产政策延续宽松基调：

从政策导向看，9·26 政治局会议首次明确房地产“止跌回稳”目标，中央经济工作会议要求“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，强调“加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力”、“合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作”。这给公司促进销售去化、盘活滞重资产、破解生存发展困局提供了难得的政策契机。

从市场特征看，中高端改善类需求旺盛，产品更新迭代加速，开发商品牌信誉和产品质量成为影响客户需求的关键因素；核心城市核心区地块稀缺性凸显，头部央企强势补仓；经营和服务业务兴起，长租公寓、代建、商业物业管理、城市更新等成为新赛道。这为公司改进产品服务、优化投资结构、完善业务布局提供了有益参考。

从发展模式看，二十届三中全会强调“加快构建房地产发展新模式”，要求提高保障房供应占比，满足刚需与改善性住房需求；持续推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造；改革房地产开发融资方式和商品房预售制度，引导房企逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制。这为公司的未来转型发展指明了方向。新模式下，房企必须主动适应行业新变化，同时大力优化财务结构，创新拓展融资，强化资金使用效率，平衡周转速度与杠杆比例。

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。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，也是最主要的收入来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）156 个，总建筑面积约 4430 万平方米，其中当期在建面积约 1000 万平方米。

除北京地区（以北京为中心的京津冀及太原区域）外，公司在京外设立了辽宁、江苏、浙江、福建、华南、华中、川渝等 7 个大区，构建起首开股份的全国业务网络。

目前，公司京内主要项目 74 个，总规模约 1660 万平方米；京外片区目前已经初步形成以主要城市为重心，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目 82 个，总建筑面积约 2770 万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入 231.87 亿元、结算成本 221.30 亿元。

2、物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是收入的重要组成部分。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，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，及时调整招商策略，提升公司租金水平及出租率。各项目持续加大推广力度，充分利用各平台、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。

2024 年公司全面梳理经营性资产，深入挖潜。全年物业租赁面积、酒店客房销售数量、物业经营管理收入均实现同比增长。加强中介管理，建立商业顾问中介资源库。做好商业品牌资源管理。昌平 LONG 街南区商业步行街出租率达 90%、国家速滑馆接待游客 50 万人次。积极推进酒店经营，北京丽亭华苑酒店获“年度最佳会议酒店”、北京宝辰饭店获“年度最佳商务酒店”、福州君澜温泉酒店获评“中国五星级温泉”酒店。

报告期末，公司实现物业租赁面积 171 万平米，物业管理面积 265 万平方米，酒店客房销售数量 32 万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入 8.54 亿元、结算成本 7.82 亿元。

3、城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

在房地产行业，受行业环境变化、市场竞争加剧等多重因素影响，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，公司继续深化完善长租公寓标准化体系，首开乐尚 10 家长租公寓整体出租率 90%、收缴率 100%，保利首开乐尚 N+ 公寓获“中国长租公寓优秀项目”，福州香悦店获“中国住房租赁项目优秀品牌”。昌平首开 LONG 街入选“中国城市更新优秀案例”、“首都文明街巷”。房山熙悦天街·熙悦荟获评 2024 北京城市更新“最佳实践”。东城禄米仓新视听产业园获“市级文化产业园区”认定、第三届“北京城市更新优秀项目”。前门书香世业三期试营业。首开寸草作为融合式养老代表，9 家养老院整体入住率 82%。

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，宋庄小堡村项目、首开通州万象汇、房山熙悦丽博、通州西集项目等重点项目建设顺利进行，形象进度、投资额完成均提前实现“双落地”。重点代建项目进展顺利。首开通州万象汇开业 3 个月客流量突破 390 万人次，点亮北京副中心商业新地标。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	229,869,099,539.88	253,227,100,103.44	-9.22	278,295,598,180.99
归属于上市公司股东的净资产	13,571,577,761.64	21,726,956,187.33	-37.54	27,813,942,400.05
营业收入	24,213,068,048.89	47,762,930,434.22	-49.31	47,920,858,544.20
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	24,211,888,803.61	47,761,751,188.94	-49.31	47,919,679,298.92
归属于上市公司股东的净利润	-8,140,775,786.43	-6,338,523,623.31	-	-460,946,491.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,173,741,658.02	-6,761,096,356.68	-	-2,269,067,156.75
经营活动产生的现金流量净额	7,381,863,920.69	5,667,322,492.02	30.25	4,418,636,789.65
加权平均净资产收益率(%)	-59.98	-30.46	/	-2.66

基本每股收益(元/股)	-3.2411	-2.5191	-	-0.2586
稀释每股收益(元/股)	-3.2411	-2.5191	-	-0.2586

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,458,988,364.89	5,332,534,176.31	5,671,327,065.01	9,750,218,442.68
归属于上市公司股东的净利润	-807,035,803.90	-1,140,801,492.89	-2,334,978,061.07	-3,857,960,428.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,019,072,070.65	-1,155,684,336.80	-2,293,440,426.44	-3,705,544,824.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,849,995,375.32	-1,635,588,375.56	2,013,997,775.51	9,853,449,896.06

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

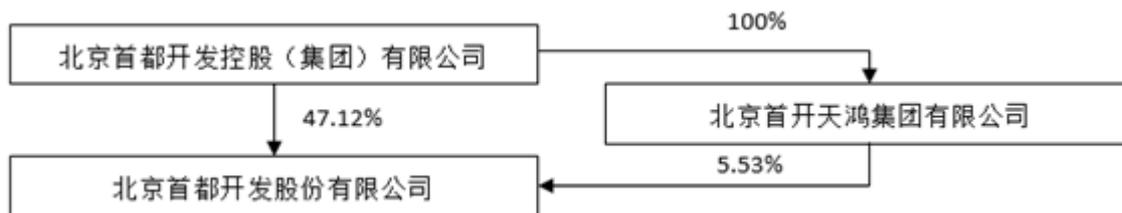
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							39,435
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							42,626
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							-
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 件的 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—分红保险产品	0	62,660,150	2.43	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	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—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—传统保险产品	0	37,569,763	1.46	0	无	0	其他
廖国礼	7,991,349	23,850,000	0.92	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团有限公司 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人；百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品、百年人寿保险股份有限公司—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	—						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5、公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2027-05-13	20	3.46
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	2027-06-15	16.8	3.4
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	2027-09-05	22	3.7
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	2025-09-29	19.05	4.2
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	2027-11-02	8	3.9
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	23 首股 02	138930.SH	2026-02-21	14	2.7

司债券（第一期）（品种二）					
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	2028-02-21	25	5
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	2028-03-15	11	4.1
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	2026-08-18	34.2	2.9
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	25 首股 01	258313.SH	2029-04-17	8.15	3.2
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	2027-04-21	23.2	3.3
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	25 首股 02	258314.SH	2030-04-17	6	3.65
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN003A	102581212.IB	2029-03-19	4.3	3.29
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN003B	102581213.IB	2030-03-19	11.7	3.4
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN002A	102501222.IB	2029-03-07	5	3.05
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN002B	102501223.IB	2030-03-07	8	3.4
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第一	25 首 开 MTN001A	102580519.IB	2029-02-12	4	2.73

期中中期票据(品种一)					
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第一期中中期票据(品种二)	25 首 开 MTN001B	102580520. IB	2030-02-12	6	3.1
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第七期中中期票据(品种一)	24 首 开 MTN007A	102401035. IB	2028-11-13	13	3.39
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第七期中中期票据(品种二)	24 首 开 MTN007B	102401036. IB	2029-11-13	5	3.68
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第六期中中期票据	24 首 开 MTN006	102484124. IB	2029-09-13	13	3.3
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第五期中中期票据(品种一)	24 首 开 MTN005A	102400873. IB	2029-07-22	5	2.74
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第五期中中期票据(品种二)	24 首 开 MTN005B	102400874. IB	2029-07-22	15	3.37
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第四期中中期票据	24 首 开 MTN004	102481576. IB	2029-04-17	10	3.47
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第三期中中期票据	24 首 开 MTN003	102481149. IB	2029-03-25	26	3.5
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第二期中中期票据	24 首 开 MTN002	102480314. IB	2029-01-26	20	3.35
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第一期中中期票据	24 首 开 MTN001	102480110. IB	2029-01-12	20	3.57
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第八期中中期票据	23 首 开 MTN008	102383354. IB	2028-12-15	15	3.9
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第七期中中期票据	23 首 开 MTN007	102382665. IB	2026-10-11	12	3.8
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第六期中中期票据	23 首 开 MTN006	102381290. IB	2028-06-02	14	3.59
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第五期中中期票据	23 首 开 MTN005	102381025. IB	2028-04-24	12	3.6

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	2028-04-12	15	3.74
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	2028-03-29	15	3.93
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	2026-03-10	20	4.4
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	2026-01-31	21	5.4
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	2025-12-16	10	5
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	2025-10-24	20.93	3.88
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	2027-09-22	12.8	3.76
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	2040-06-26	24.3	3.47
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	2027-07-07	10	3.63
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	2027-06-08	7.5	3.68
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	2027-03-25	1.8	3.1
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	2027-03-16	15	3.1
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	2027-03-04	13.25	3
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	2026-11-25	11.14	3.55

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	2026-06-18	32	3.8
---------------------------------	------------------	--------------	------------	----	-----

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23 首股 01	2024 年 2 月 21 日公司按时足额付息
23 首股 02	2024 年 2 月 21 日公司按时足额付息
23 首股 03	2024 年 3 月 15 日公司按时足额付息
22 首股 01	2024 年 4 月 22 日公司按时足额付息
22 首股 02	2024 年 5 月 13 日公司按时足额付息
22 首股 03	2024 年 6 月 17 日公司按时足额付息
21 首股 01	2024 年 8 月 19 日公司按时足额付息
22 首股 04	2024 年 9 月 5 日公司按时足额付息
20 首股 03	2024 年 9 月 30 日公司按时足额付息
22 首股 05	2024 年 11 月 4 日公司按时足额付息
23 首开 MTN008	2024 年 12 月 15 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN007	2024 年 10 月 11 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN006	2024 年 6 月 2 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN005	2024 年 4 月 24 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN004	2024 年 4 月 12 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN003	2024 年 3 月 29 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN002	2024 年 3 月 10 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN001	2024 年 1 月 31 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN007	2024 年 12 月 16 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN006	2024 年 10 月 24 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN005	2024 年 9 月 22 日, 公司按时足额付息
22 首开 ABN001 优先	2024 年 6 月 26 日、12 月 26 日, 公司按时足额付息兑付
22 首开 PPN002	2024 年 7 月 7 日, 公司按时足额付息
22 首开 PPN001	2024 年 6 月 8 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN004	2024 年 3 月 25 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN003	2024 年 3 月 16 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN002	2024 年 3 月 4 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN001	2024 年 2 月 16 日, 公司按时足额付息
21 首开 MTN005	2024 年 11 月 25 日, 公司按时足额付息
21 首开 MTN004	2024 年 9 月 27 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 MTN003	2024 年 8 月 11 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 PPN003	2024 年 6 月 18 日, 公司按时足额付息
21 首开 MTN002	2024 年 4 月 26 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 PPN002	2024 年 4 月 9 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 MTN001	2024 年 3 月 15 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 PPN001	2024 年 1 月 28 日, 公司按时足额付息兑付

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	77.79	76.36	1.87
扣除非经常性损益后净利润	-8,173,741,658.02	-6,761,096,356.68	-
EBITDA 全部债务比	-0.04	-0.01	-
利息保障倍数	-1.12	-0.24	-

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2024 年是公司发展史上极其困难的一年。复杂严峻的外部形势下，公司在销售、资金、盈利、后续项目拓展等方面困难重重。

一是销售业绩严重下滑。包括北京市场在内，公司签约金额同比逐年下降。项目从拿地到入市开发周期与标杆企业相比有待提升。周转率下降导致公司去化周期延长，营销策略针对性、精准度有待提升。

二是资金链持续紧绷。因销售回款不及预期，资金回笼不畅。公司历史投资的大量商办、自持物业、棚改等滞重资产严重占压资金。近两年新项目减少，融资资源不足。公司业绩下滑加剧融资压力，融资途径受限。流动性方面承受的严峻压力不容忽视。

三是利润下滑态势严峻。为保现金流，公司被迫“以价换量”，存货跌价准备计提加大，叠加高地价项目结利，毛利率大幅下滑，基本处于微利或亏损状态，且亏损项目增加。滞重资产产生的大量财务费用持续侵蚀利润。公司控亏减亏任务艰巨。

四是业务规模逐渐收缩。当前，头部企业实力雄厚、优势尽显，公司市场份额被不断挤压，拿地大幅减少，开复工面积明显下降。围绕房地产主业的多元转型成效不够，尚未形成对冲传统开发业务下滑的有效载体。持有物业盈利能力有待提升。

一年来，面对多重风险交织的异常严峻形势和前所未有的生存发展困难，公司领导班子团结带领全体员工，认真落实决策部署，以销售去化为工作重心，以资金安全为底线，全力以赴打好生存保卫战，维持了生产经营大局稳定，为公司转型升级、行稳致远提供了有力保障。

去化盘活专项攻坚。主动应变、及时调整策略，通过住宅“以量定价”、商办“以客定价”，落实“一项目一策”；对所有在售项目加强调度和监督预警，制定晾晒机制；对重点项目深入一线、专项督导；加大“推荐销售”力度。修订营销管理制度，优化审批决策流程，分批研究审议 234 个营销方案。优化月度考核，强调回款贡献，激励直达基层。“南京首开桃园礼著府”6 月开盘，

住宅年底售罄，销售金额超 18 亿元；成都臻礼著项目 126 套房源开盘当天售罄，认购 4.5 亿元。公司商办、车位加速去化。全年实现签约金额超 400 亿元，签约金额位列中指研究院“2024 年全国房企销售排行榜”全口径 24 位、权益口径 26 位。销售面积在北京市场排名第 1。持续推进闲置、低效资产盘活。

资金安全统筹保障。细化资金铺排，提前预警缺口，制定刚兑预案，防范债务风险。做好资金集中管理，严格执行“收支两条线”制度；全面加强合作公司资金支付管理，实行总部职能部门联审联批；从严审批财务资助，规范合作公司盈余资金分配。

融资渠道多方争取。积极响应“城市房地产融资协调机制”，“白名单”项目共获授信 93.33 亿元（全口径）；推动持有型物业应融尽融，实现 55.9 亿元（全口径）经营性物业贷款及城市更新贷款投放；加大债券融资力度，共完成 186 亿元债券接续。优化融资产品结构，高成本非标融资占比较年初显著下降；12 月底平均融资成本 3.78%，较年初下降 48 个基点；公司合并范围内金融机构带息负债较年初降低约 97 亿元。公司积极响应相关金融监管政策。报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率为 74.40%，净负债率为 192.4%，现金短债比为 1.03 倍。

成本费用有效压降。强化成本全链条管控。加强造价单位集中管理，严控工程结算。升级拳头产品等典型业态成本指标体系，提炼推广成功经验，50 个项目完成 170 项控本增效，降本 6.76 亿元。成本管控获“北京市企业管理现代化创新成果一等奖”。公司全年实现销售费用 10.04 亿元，管理费用 10.38 亿元，同比分别下降 21%、4%。完成供方年度评价定级；加强招标采购比选，试点集采名录管理，降本效果比肩标杆；公司获评“2024 年央国资房企供应链管理创新案例单位”。

组织管理优化提升力度空前加大。秉承“对标市场、瘦身健体”的原则要求，探索构建精干高效的总部管控体系，总结完善分类统一的二层级平台架构和高效适用的项目管控模式。紧锣密鼓、平稳有序完成总部组织机构调整，压减 3 个机关部室，完成京内外 19 家二层级管理单位的整合重组，形成 9 个二层级大区平台和 1 个商管平台。实现二层级管理平台的职能定位、部门设置、定岗定编、流程及管控模式标准化。

报告期内公司获取土地情况，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	成都市 CH06(070102):2024-026 号成华区槐树店路 16 号地块	23,949.51	52,152	已开工
2	北京市密云新城 0104 街区	118,268.36	227,154.38	未开工

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用