

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

## 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、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、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。

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

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。

### 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 .....	5
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.....	10
第四节	公司治理.....	52
第五节	环境与社会责任.....	72
第六节	重要事项.....	74
第七节	股份变动及股东情况.....	91
第八节	优先股相关情况.....	95
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。
	载有天健会计师事务所（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	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
天鸿集团	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

## 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

### 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	北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层
公司办公地址的邮政编码	100102
公司网址	http://www.shoukaigufen.com

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	www.sse.com.cn
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	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号
	签字会计师姓名	王景波、龚大卫

#### 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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
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
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减(%)	2022年末

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
总资产	229,869,099,539.88	253,227,100,103.44	-9.22%	278,295,598,180.99

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-3.2539	-2.6830	-	-0.9596
加权平均净资产收益率(%)	-59.98	-30.46	/	-2.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-60.22	-32.44	/	-9.86

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)	-8,140,775,786.43
减：其他权益工具股息影响(元)	219,944,942.42
小计	-8,360,720,728.85
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)	-3.2411

## 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、2024 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	3,458,988,364.89	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

## 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	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 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	171,860,267.77	-	377,710,890.41	1,657,898,700.72
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	38,987,260.25	-	6,626,398.38	12,639,252.24
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	-181,506,674.79	-	-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	62,509,015.83	-	118,235,223.65	84,032,637.63
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	-	-	-	114,265,837.11



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	310,800.00	-	-	-
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
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	-4,006,453.31	-	-48,725,041.85	-6,206,859.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
减：所得税影响额	22,333,365.26	-	9,924,430.43	21,138,485.00
少数股东权益影响额（税后）	34,034,224.18	-	-1,213,237.05	23,347,215.74
合计	32,965,871.59	-	422,572,733.37	1,808,120,664.93

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	2,783,643,735.09	1,928,754,376.77	-854,889,358.32	-837,412,119.77
合计	2,783,643,735.09	1,928,754,376.77	-854,889,358.32	-837,412,119.77

## 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

2024 年对房地产行业来说是不同寻常的一年，二十届三中全会顺利召开为中长期房地产政策指明了方向，同时“去库存”相关提法再次出现在重大会议中，9 月中央政治局召开会议，明确提出要促进房地产市场“止跌回稳”，政策拐点到来，12 月政治局会议定调 2025 年要“稳住楼市”，中央经济工作会议延续此基调，进一步强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

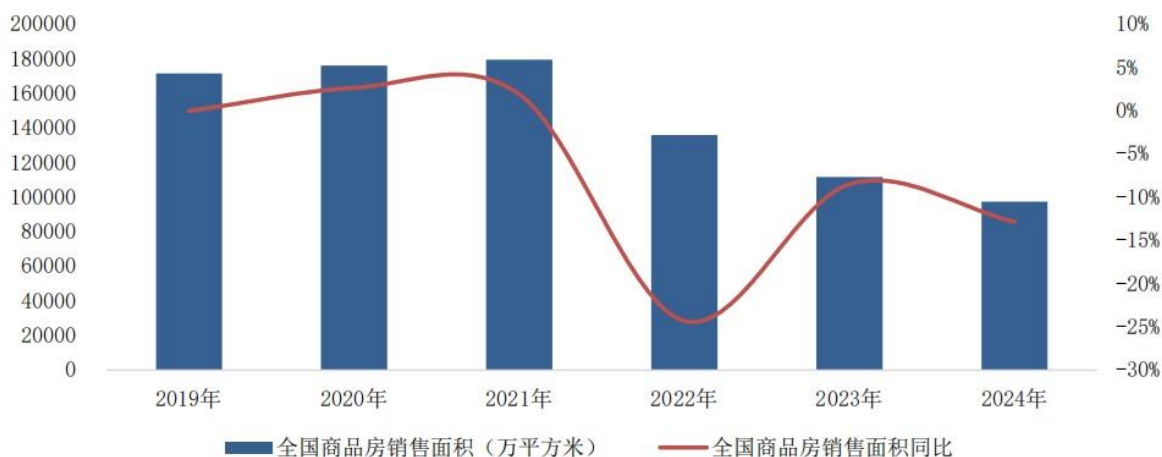
#### （二）2024 年市场回顾

##### 1、商品房销售

2024 年全国商品房销售面积为 9.7 亿平方米，同比下降 12.9%。其中，新建住宅销售面积为 8.1 亿平方米，同比下降 14.1%；办公楼销售面积同比下降 11.5%；商业营业用房销售面积同比下降 5.9%。全国商品房销售额为 9.7 万亿元，同比下降 17.1%。其中，新建住宅销售额为 8.5 万亿元，同比下降 17.6%；办公楼销售额同比下降 14.3%；商业营业用房销售额同比下降 13.6%。

2024 年北京新建商品房销售面积 1118.7 万平方米，同比下降 1.2%。其中，住宅销售面积 785.7 万平方米，下降 4%；办公楼 77.9 万平方米，增长 3%；商业营业用房 65.3 万平方米，增长 26.1%。北京商品房销售额为 3577.0 亿元，同比下降 15.5%，其中，住宅销售额为 3038.6 亿元，同比下降 20.2%。

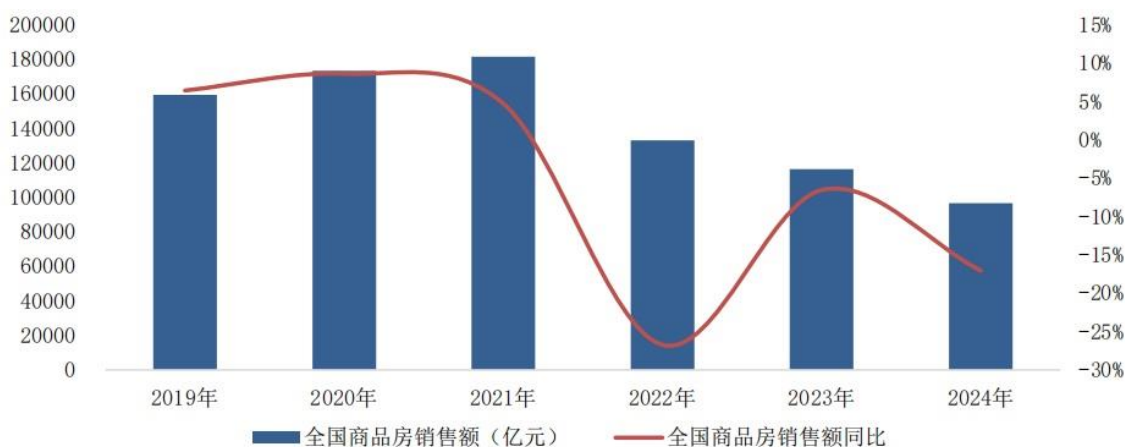
图：2019-2024 年全国商品房销售面积



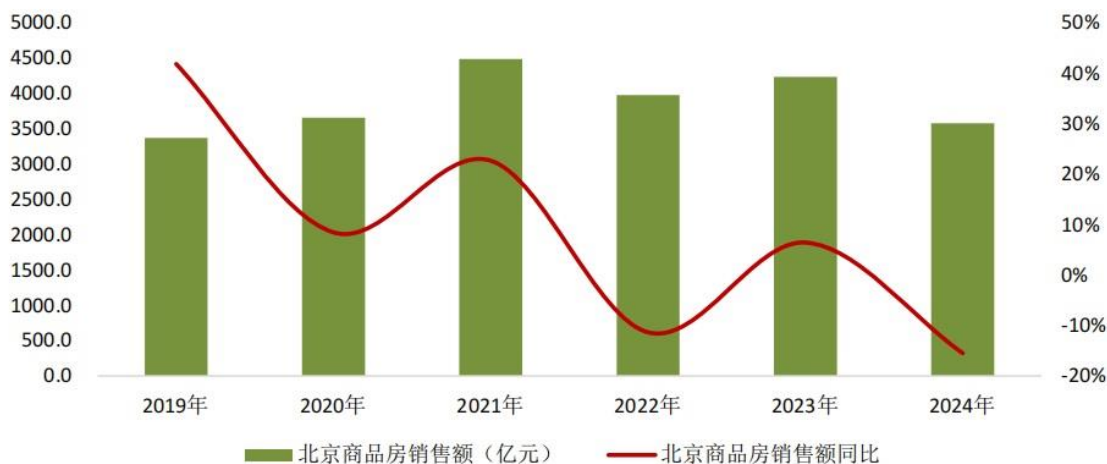
图：2019-2024 年北京商品房销售面积



图：2019-2024 年全国商品房销售金额



图：2019-2024 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

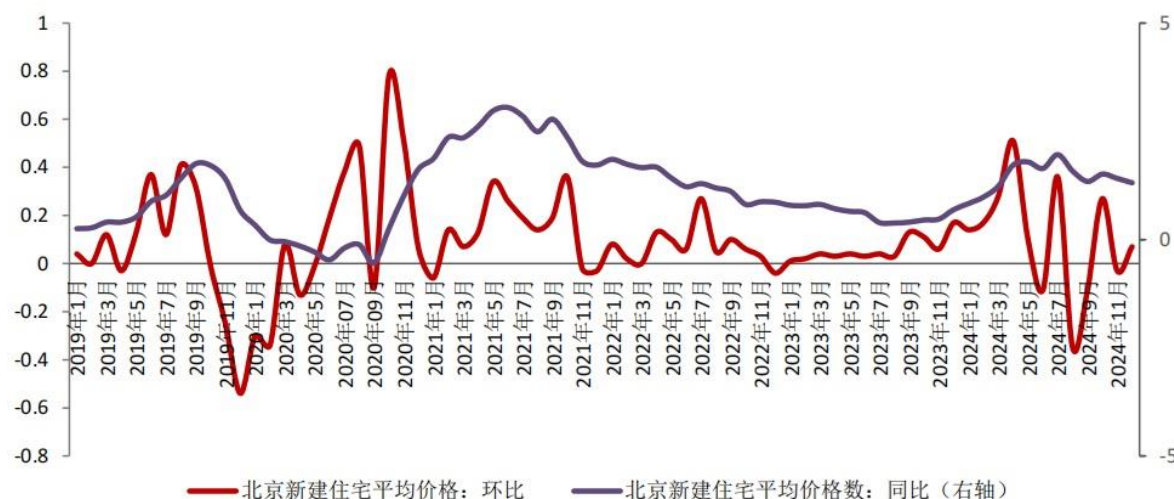
2024 年 12 月，百城新建住宅平均价格为 16654 元/平方米，环比上涨 0.37%。从涨跌城市个数看，46 个城市环比上涨，41 个城市环比下跌，13 个城市持平。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨 2.68%。从市场表现来看，受部分城市优质改善项目入市带动，百城新建住宅价格环比继续结构性微涨，12 月新房网签量保持增长。

2024 年 12 月，北京新建住宅平均价格为 45579 元/平方米，环比上涨 0.07%；同比上涨 1.31%，涨幅较去年同期扩大 0.62 个百分点。

图：2019 年 1 月—2024 年 12 月百城住宅价格指数



图：2019 年 1 月—2024 年 12 月北京新建住宅平均价格指数

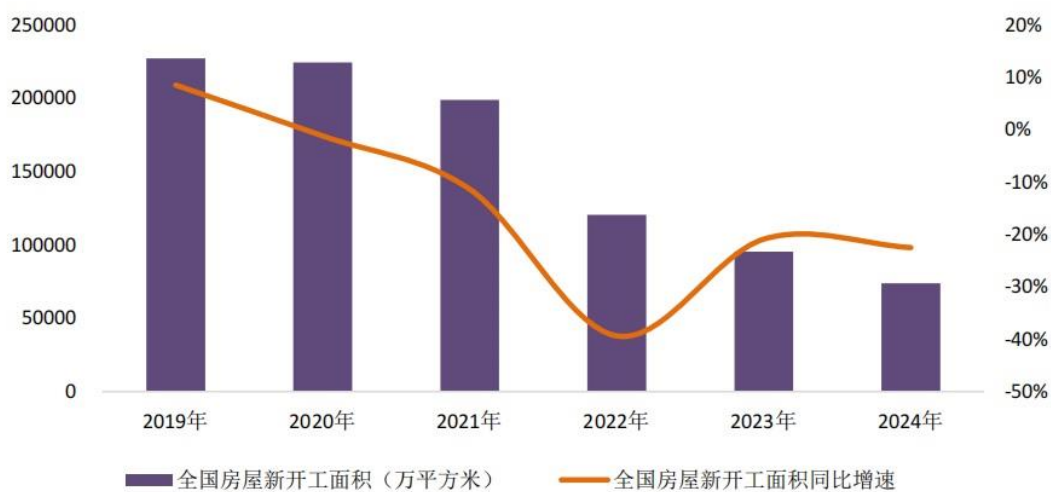


### 3、新开工面积和开发投资额

2024 年，全国房地产开发投资额为 10.0 万亿元，同比下降 10.6%。其中，住宅开发投资额为 7.6 万亿元，同比下降 10.5%，占房地产开发投资比重为 75.8%。全国房屋新开工面积为 7.4 亿平方米，同比下降 23.0%。其中，住宅新开工面积为 5.4 亿平方米，同比下降 23.0%。全国房屋施工面积为 73.3 亿平方米，同比下降 12.7%。其中，住宅施工面积为 51.3 亿平方米，同比下降 13.1%。全国房屋竣工面积为 7.4 亿平方米，同比下降 27.7%。其中，住宅竣工面积为 5.4 亿平方米，同比下降 27.4%。

2024 年，北京房地产开发投资额为 0.4 万亿元，同比下降 10.4%。其中，住宅开发投资额为 0.2 万亿元，同比下降 9.5%，占房地产开发投资比重为 65.4%。北京房地产开发企业房屋新开工面积 1286.9 万平方米，同比增长 2.4%。其中，住宅新开工面积 762.3 万平方米，增长 6.6%；办公楼 58.8 万平方米，下降 19.7%；商业营业用房 65.3 万平方米，增长 10.5%。北京房屋竣工面积 1652.5 万平方米，同比下降 21.8%。其中，住宅竣工面积 912.8 万平方米，下降 21.6%；办公楼 82.2 万平方米，下降 50.6%；商业营业用房 62.5 万平方米，下降 19.3%。

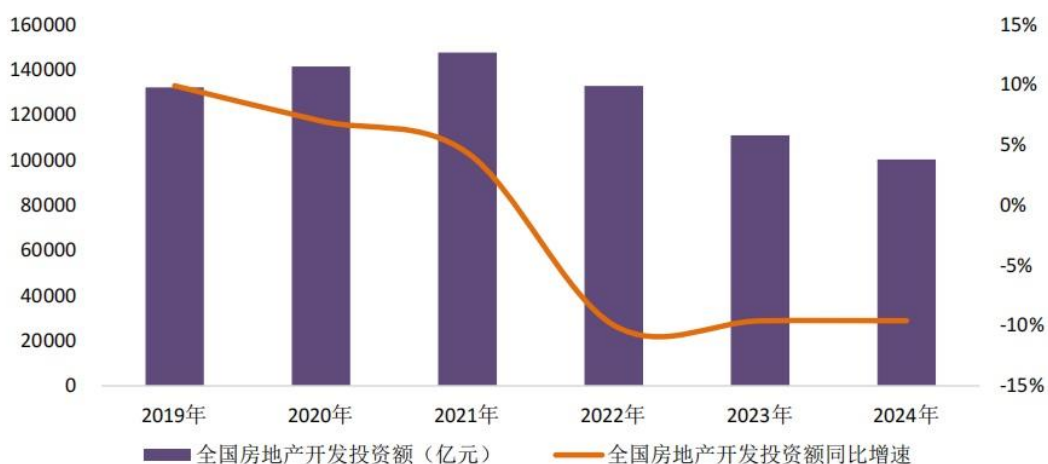
图：2019-2024 年全国商品房新开工面积



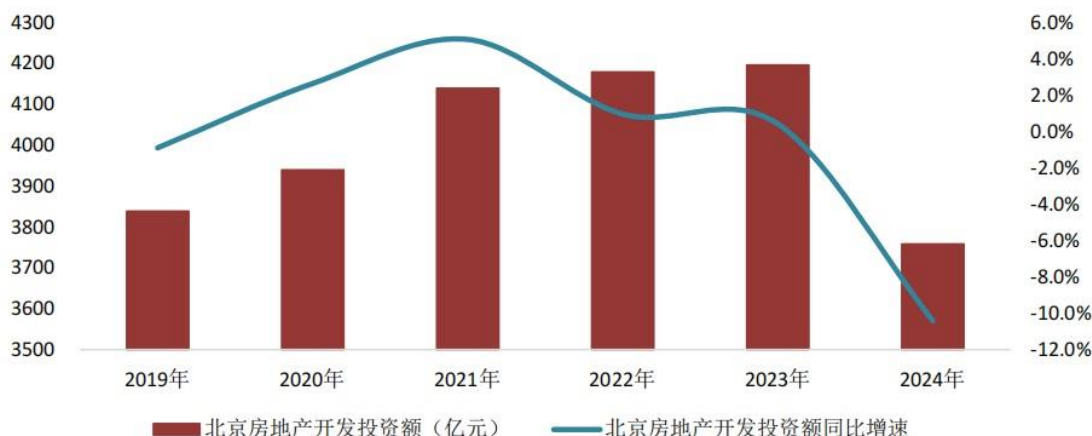
图：2019-2024 年北京商品房新开工面积



图：2019-2024 年全国房地产开发投资额累计情况



图：2019-2024 年北京房地产开发投资额累计情况



#### 4、房企到位资金

2024 年，房地产开发企业到位资金为 10.8 万亿元，同比下降 17.0%。国内贷款为 1.5 万亿元，同比下降 6.1%；占比为 14.1%。自筹资金为 3.8 万亿元，同比下降 11.6%；占比为 35.1%。定金及预收款为 3.4 万亿元，同比下降 23.0%；占比为 31.2%。个人按揭贷款为 1.6 万亿元，同比下降 27.9%，占比为 14.5%。

2024 年，北京房地产开发企业本年到位资金 4518.6 亿元，同比下降 22.7%。其中，定金及预收款 1782.2 亿元，下降 37.4%；自筹资金 1191.1 亿元，下降 2.2%；国内贷款 612.1 亿元，下降 17.4%。

图：2005-2024 年全国房地产开发资金来源



图：2005-2024 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

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；核心城市核心区位地块稀缺性凸显，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。

## 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。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施工顺利进行，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。

## 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众多项目，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做出积极贡献；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，积累下一定量的优良经营性存量资产。

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、多类型融资工具。

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

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

## （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	24,213,068,048.89	47,762,930,434.22	-49.31%
营业成本	23,051,848,285.20	42,275,053,199.00	-45.47%
销售费用	1,004,417,184.22	1,276,157,491.38	-21.29%
管理费用	1,037,905,384.37	1,084,265,339.94	-4.28%
财务费用	3,135,250,796.53	3,245,766,021.21	-3.40%
研发费用	11,351,037.79	13,258,646.64	-14.39%
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%
投资活动产生的现金流量净额	-443,132,424.62	685,170,330.36	-164.67%
筹资活动产生的现金流量净额	-10,197,954,125.29	-5,075,503,507.39	-

营业收入变动原因说明：本年度房地产项目结算规模减少。

营业成本变动原因说明：主要是由于本期营业收入减少，相应结转成本减少所致。

销售费用变动原因说明：销售代理费、售楼处费用、人员费用等同比减少。

管理费用变动原因说明：人员费用、办公费用等均同比减少。

财务费用变动原因说明：融资规模和融资成本降低，造成费用化利息支出降低。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于公司本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是取得借款收到的现金减少所致。

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

报告期内公司实现主营业务收入 240.41 亿元，同比下降 49.38%；营业成本 229.12 亿元，同比下降 45.63%。

报告期内房产销售实现收入 231.87 亿元，同比降低 50.34%。

报告期内酒店物业经营收入实现 8.54 亿元，同比增加 6.56%。

从地区看，北京地区实现收入 74.72 亿元，同比降低 61.59%，占营业收入的 31.08%，京外地区实现收入 165.69 亿元，同比下降 40.91%，占营业收入的 68.92%。

### (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 (%)
房地产行业	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71	4.70%	-49.38%	-45.63%	减少 6.56 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	23,186,814,718.94	22,129,507,135.52	4.56%	-50.34%	-46.61%	减少 6.66 个百分点
酒店物业经营等	854,401,242.04	782,195,468.19	8.45%	6.56%	13.18%	减少 5.36 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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京地区	7,472,138,598.43	7,156,784,327.75	4.22%	-61.59%	-58.23%	减少 7.69 个百分点
京外地区	16,569,077,362.55	15,754,918,275.96	4.91%	-40.91%	-37.00%	减少 5.90 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	22,911,702,603.71	99.39%	42,142,303,142.52	99.69%	-45.63%	-
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	22,129,507,135.52	96.00%	41,451,217,713.89	98.05%	-46.61%	-
酒店物业经营等	租赁成本	782,195,468.19	3.39%	691,085,428.63	1.63%	13.18%	-

## (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 11,212.73 万元，占年度销售总额 0.47%；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 266,712.33 万元，占年度采购总额 26.62%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 41,372.18 万元，占年度采购总额 4.13%。

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

报告期内，公司发生销售费用 100,441.72 万元，比去年同期降低 21.29%，主要是销售代理费、售楼处费用、人员费用等同比减少所致；公司发生管理费用 103,790.54 万元，比去年同期降低 4.28%，主要原因公司控制管理费用，办公费及人员管理及服务费降低；发生财务费用 313,525.08 万元，比去年同期降低 3.40%，主要因融资规模和融资成本降低，造成费用化利息支出降低。

### 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	11,351,037.79
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	11,351,037.79
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.05%
研发投入资本化的比重（%）	-

#### (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

科目	本期数	上年同期数	变动比例	变动原因
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%	建造支出减少和拿地规模降低
投资活动产生的现金流量净额	-443,132,424.62	685,170,330.36	-164.67%	公司收回投资降低，同时股权投资和取得子企业支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	-10,197,954,125.29	-5,075,503,507.39	-	公司取得借款收到的现金降低

## (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
应收票据	-	-	5,278,840.79	0.00%	-100.00%	主要因收回应收票据
持有待售资产	44,825,145.89	0.02%	109,331,429.70	0.04%	-59.00%	持有待售子企业规模较小
其他非流动金融资产	1,928,754,376.77	0.84%	2,783,643,735.09	1.10%	-30.71%	主要因公允价值变动损失形成
在建工程	14,596,373.72	0.01%	-	-	-	主要由房屋大修支出形成
其他非流动资产	298,494,023.40	0.13%	184,651,396.14	0.07%	61.65%	主要由宋庄小堡艺术区首开印象街项目建设支出形成
短期借款	59,009,166.67	0.03%	10,008,555.56	0.00%	489.59%	取得短期借款
持有待售负债	919,247.97	0.00%	7,289,440.09	0.00%	-87.39%	持有待售子企业规模较小
长期借款	32,336,186,101.34	14.07%	47,016,420,037.11	18.57%	-31.22%	主要因归还长期借款
长期应付款	8,309,784,456.00	3.62%	3,660,850,493.20	1.45%	126.99%	主要因取得政府专项债和应付往来款增加
长期应付职工薪酬	-	-	33,140.51	0.00%	-100.00%	主要因辞退福利减少
预计负债	2,777,870.00	0.00%	-	-	-	主要因未决诉讼形成
递延所得税负债	230,075,896.33	0.10%	142,811,735.07	0.06%	61.10%	主要因公允价值变动导致递延所得

						税负债减少
其他综合收益	1,599,993.10	0.00%	387,248.43	0.00%	313.17%	主要由外币报表折算差额形成
未分配利润	-2,556,078,328.71	-1.11%	5,804,642,400.14	2.29%	-144.04%	主要由本年度亏损形成
归属于母公司所有者权益合计	13,571,577,761.64	5.90%	21,726,956,187.33	8.58%	-37.54%	主要由本年度亏损形成

## 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

期末资产受限情况

项 目	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	631,342,312.27	冻结或其他受限	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	21,714,486,165.25	抵押	贷款抵押
应收账款	4,950,930.57	抵押	贷款抵押
固定资产	780,137,802.71	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	3,140,992,363.11	抵押	贷款抵押
合 计	26,557,949,573.91		

## 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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	北京市 房山区	熙悦观湖	住宅、商 业、酒店	竣工项目	55,221	84,310	159,765	43,599	0	43,599	159,765	29.07	0.16
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	竣工项目	44,316	92,680	141,124	141,124	0	141,124	141,124	19.97	0.76
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	0	266,612	266,612	90.52	3.31
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	0	0	170,252	62.44	0.30
6	北京市 丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	157,924	0	97,400	264,426	111.20	2.44
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	0.02
8	北京市 朝阳区	建国门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	0.57
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	0.70



序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工 面积(平 方米)	已竣工面 积(平方 米)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
10	北京市 顺义区	金禧璞琨	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	6,574	0	707	252,820	72.56	0.73
11	北京市 顺义区	璞琨润府	住宅、托 幼	在建项目	63,203	107,609	159,022	159,022	0	0	0	36.27	2.63
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	0.00
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	0.01
14	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	0.21
15	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	49.86	0.04
16	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	33.45	0.19
17	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	0.72
18	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	32.98	0.17
19	北京市 通州区	国风尚城	住宅	竣工项目	71,341	163,790	255,955	0	0	0	255,955	42.46	0.54
20	北京市 丰台区	端礼著	住宅等	在建项目	43,632	101,601	163,296	163,096	0	0	0	64.91	3.00
21	北京市 丰台区	君礼著	住宅	在建项目	23,125	55,500	88,500	88,500	0	0	0	76.59	1.06
22	北京市 昌平区	梧桐星宸	住宅、教 育等	在建项目	61,472	127,342	206,448	206,448	0	0	0	110.85	4.85
23	北京市 昌平区	梧桐山语	住宅	在建项目	49,177	108,189	168,400	168,400	0	0	0	46.19	3.36

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
24	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	0.02
25	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	0.22
26	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	0.96
27	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	1.34
28	北京市 密云区	国樾天颂	住宅	未开工项目	74,400	140,416	198,164	0	0	0	0	38.40	4.88
29	北京市 通州区	宋庄镇 TZ00-0302- 6002 地块 R2 二类居 住用地、TZ00-0302- 6001 地块 A33 基础 教育用地(限价商品 住房项目)	住宅、教 育	未开工项目	42,634	111,776	141,357	0	0	0	0	-	0.00
30	北京市 通州区	小堡村印象街项目	商业	在建项目	47,273	57,673	106,696	103,401	0	0	0	9.50	1.05
31	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	0	0	0	470,549	48.23	0.31
32	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	111.34	0.06
33	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	0.26
34	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	0.85
35	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	64.08	3.21

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
36	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	28.43	0.16
37	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	36.61	0.37
38	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	41.22	0.54
39	北京市 朝阳区	华樾国际领尚(*)	住宅	竣工项目	26,610	74,507	113,225	0	0	0	113,225	49.21	0.77
40	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	0.15
41	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	0.67
42	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	0.50
43	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	1.71
44	北京市 朝阳区	青云上府(*)	住宅	竣工项目	57,008	74,111	133,219	49,987	0	49,987	133,219	58.67	0.89
45	北京市 房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	4,855	0	0	296,612	52.87	0.34
46	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	110.00	0.49
47	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	0.00
48	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	0	0	0	218,623	38.57	0.44
49	北京市 房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教 育	在建项目	133,033	210,450	441,590	75,950	0	0	365,640	87.59	1.11

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
50	北京市 大兴区	熙悦新语(*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	0	0	0	61.91	1.56
51	北京市 大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商 业	在建项目	38,598	82,574	120,488	27,326	0	27,326	120,488	26.92	0.73
52	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	0	0	0	106.72	0.93
53	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	64,640	64,640	59.41	0.44
54	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	206,075	0	58,112	224,513	65.50	1.32
55	北京市 顺义区	观承·大家(*)	住宅	竣工项目	155,133	156,684	412,233	0	0	0	412,233	127.48	3.41
56	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	16,916	0	14,816	235,615	52.72	1.31
57	北京市 大兴区	和悦璞云(*)	住宅	竣工项目	48,408	96,815	148,331	148,331	0	148,331	148,331	27.91	0.36
58	北京市 顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教 育	在建项目	157,752	187,262	311,390	311,390	0	311,390	311,390	97.10	7.16
59	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	0.16
60	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	37.07	0.06
61	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	0.09
62	北京市 平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	竣工项目	151,600	153,116	346,910	0	0	0	346,910	41.08	1.13
63	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	119,602	0	0	103,310	102.41	0.57

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
64	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	1.30
65	北京市 昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	竣工项目	77,022	207,262	327,537	0	0	0	327,537	116.70	1.50
66	北京市 昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	在建项目	79,675	178,406	287,920	287,920	0	0	0	63.75	4.03
67	北京市 通州区	首开万象汇(*)	商业	竣工项目	28,003	70,008	148,231	148,231	0	148,231	148,231	23.45	1.62
68	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	0.63
69	北京市 密云区	国祥府(*)	住宅、教 育	竣工项目	64,531	124,382	177,524	0	0	0	177,524	30.11	0.31
70	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	173,393	173,393	31.39	1.79
71	北京市 海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	竣工项目	55,613	83,420	143,555	0	0	0	143,555	66.56	1.17
72	北京市 密云区	国祥源境(*)	住宅	在建项目	103,326	200,222	285,436	285,436	0	0	0	50.02	1.96
73	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	41.74	0.01
74	北京市 朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,517	91,883	139,743	0	0	0	139,743	25.84	0.06
		<b>京内合计</b>			<b>6,540,821</b>	<b>10,548,596</b>	<b>16,573,192</b>	<b>4,789,381</b>	<b>0</b>	<b>1,545,669</b>	<b>12,468,728</b>	<b>4,103.45</b>	<b>81.24</b>
75	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	17.47	0.34
76	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	29.43	0.05

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
77	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	18.16	0.05
78	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	24.30	0.07
79	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	15.25	0.26
80	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	149,241	0	45,947	192,347	26.97	1.81
81	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	0.46
82	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	89.22	0.21
83	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	213,233	0	187,077	595,548	73.27	2.90
84	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	25.04	0.01
85	大连市 中山区	国风华韵	商业、办 公、酒店	在建项目	43,900	219,500	286,666	286,666	0	286,666	286,666	53.59	3.52
86	苏州市 高新区	棠前如苑	住宅	竣工项目	110,096	282,603	282,603	40,907	0	40,907	282,603	40.74	1.01
87	苏州市 姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	竣工项目	66,207	172,138	244,357	0	0	0	244,357	55.21	1.54
88	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	58.00	0.45
89	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	0	0	415,353	103.68	1.25

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	新开工 面积(平 方米)	已竣工面 积(平方 米)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
90	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	0.15
91	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	0.02
92	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	竣工项目	29,505	35,407	51,016	0	0	0	51,016	12.23	0.61
93	南京市浦口区	江悦光年	住宅	竣工项目	23,193	50,076	70,369	0	0	0	70,369	17.37	0.19
94	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	402,729	0	0	512,922	70.04	1.11
95	南通市崇川区	安澜如院	住宅	竣工项目	47,143	64,270	103,130	103,130	0	103,130	103,130	14.62	1.54
96	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	0.10
97	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	0.21
98	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	477,188	0	0	1,118,929	109.73	3.11
99	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	64.67	0.04
100	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	31.96	0.01
101	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	0.05
102	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	0.02

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
103	福州市 仓山区	紫樾花园	住宅、酒 店	竣工项目	25,014	160,951	229,522	0	0	0	227,060	50.03	0.34
104	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	0	0	0	224,034	35.20	0.26
105	福州市 鼓楼区	花满庭	住宅	竣工项目	9,965	28,899	42,803	3,041	0	3,041	42,803	7.02	0.07
106	福州市 晋安区	香颂花园	住宅	竣工项目	37,795	90,708	120,784	0	0	0	120,784	22.20	0.97
107	厦门市 湖里区	云启东方	住宅、商 业	在建项目	8,913	28,000	40,775	40,775	0	0	0	17.34	0.71
108	福州市 仓山区	云洲郡	住宅	在建项目	191,900	287,850	405,010	405,010	199,266	202,786	202,786	59.00	1.29
109	福州市 晋安区	香悦	住宅	竣工项目	18,069	43,366	55,821	0	0	0	55,821	11.27	0.37
110	福州市 晋安区	福州端礼著	住宅、商 业	竣工项目	14,165	39,662	52,452	52,452	0	52,452	52,452	12.41	1.68
111	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	148,981	0	0	526,165	83.28	3.84
112	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	45.00	4.74
113	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	68.33	0.07
114	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	54.94	0.06
115	广州市 白云区	白云湖	住宅	在建项目	82,549	142,179	201,533	108,526	0	106,380	199,387	50.61	0.95



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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
116	珠海市 香洲区	首开龙湖天鉅	住宅、商 业	在建项目	11,141	33,422	43,984	1,301	0	0	42,683	7.63	0.04
117	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	1.24
118	佛山市 顺德区	平湖如院	住宅	在建项目	82,841	214,745	282,420	282,420	0	0	0	52.48	3.64
119	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	35.55	0.18
120	成都市 武侯区	成都金茂府	住宅	竣工项目	108,204	270,509	423,821	0	0	0	423,821	92.66	1.65
121	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	0	0	0	454,417	71.77	1.75
122	成都市 双流区	首开·天府琅樾	住宅	竣工项目	46,091	92,181	173,186	0	0	0	173,186	22.66	0.43
123	成都市 成华区	鹭鸣北湖	住宅	竣工项目	82,467	128,385	180,444	180,444	0	180,444	180,444	28.64	1.13
124	成都市 成华区	成都市 CH06(070102):2024- 026号成华区槐树店 路16号地块	住宅	新开工项 目	23,950	47,899	71,263	71,263	71,263	0	0	12.83	8.25
125	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	0	0	0	233,057	35.94	0.88
126	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	0.47
127	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	403,395	0	190,389	944,277	138.40	1.74

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
128	天津市 东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	62,372	54,695	79,960	6,860	0	0	73,101	20.67	0.16
129	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	2.82	0.14
130	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	19.59	0.04
131	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	120.15	0.80
132	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	63.50	0.86
133	苏州市 常熟市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	135,248	0	0	135,667	36.34	1.15
134	苏州市 常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商 业	在建项目	236,908	580,346	845,107	202,910	69,806	130,711	502,492	105.97	4.89
135	苏州市 姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	在建项目	39,945	76,295	109,809	109,809	0	109,809	109,809	29.97	2.91
136	常州市 武进区	春秋祥云如院(*)	住宅	在建项目	38,513	76,996	101,659	101,659	0	101,659	101,659	18.35	1.37
137	南京市 浦口区	新悦光年(*)	住宅	竣工项目	23,706	36,727	51,815	0	0	0	51,815	12.50	0.25
138	南京市 鼓楼区	南京首开桃园礼著府 (*)	住宅	新开工项 目	16,695	36,730	50,588	50,588	50,588	0	0	17.84	10.23
139	杭州市 萧山区	山澜桂语(*)	住宅	竣工项目	45,154	103,854	145,870	0	0	0	145,870	31.28	0.61
140	台州市 温岭市	玫瑰和玺琅樾府(*)	住宅	竣工项目	51,804	168,161	168,161	168,161	0	168,161	168,161	35.28	1.01
141	台州市 温岭市	玫瑰和玺雅珺苑(*)	住宅等	竣工项目	16,309	39,142	52,871	0	0	0	52,871	9.64	0.19

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
142	台州市 玉环市	金玉上城(*)	住宅	竣工项目	62,710	141,355	189,586	0	0	0	184,246	23.29	1.25
143	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	78.34	0.12
144	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	50.17	0.44
145	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	56.97	2.13
146	福州市 鼓楼区	中泰广场(*)	办公	在建项目	11,570	30,082	41,902	41,902	0	0	0	6.52	0.40
147	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	34.15	0.46
148	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	57.97	0.53
149	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	164,100	3,780	86,998	86,998	68.90	1.07
150	武汉市东 西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	竣工项目	45,232	122,125	158,899	0	0	0	158,899	16.24	0.12
151	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	167,015	0	0	442,066	142.04	2.05
152	桂林市 叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商 业	在建项目	196,605	356,840	475,500	48,686	0	0	410,115	32.50	0.15
153	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	71.86	0.33
154	成都市 龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,431	12,970	0	0	302,461	40.98	0.39
155	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	0.14

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)	总累计已竣 工面积(平 方米)	总投资额	报告期实 际投资额
156	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	60.31	0.01
		<b>京外合计</b>			<b>11,631,521</b>	<b>20,346,502</b>	<b>27,764,599</b>	<b>5,221,610</b>	<b>394,703</b>	<b>1,996,556</b>	<b>20,743,032</b>	<b>3,681.85</b>	<b>92.07</b>
		<b>总计</b>			<b>18,172,342</b>	<b>30,895,099</b>	<b>44,337,792</b>	<b>10,010,991</b>	<b>394,703</b>	<b>3,542,225</b>	<b>33,211,760</b>	<b>7,785.31</b>	<b>173.31</b>

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

单位：万元 币种：人民币

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)	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 房山区	熙悦观湖	住宅、商 业、酒店	136,660	7.93	11,031	13,722	14,823.25	59,617
2	北京市 大兴区	熙悦宸著	住宅	141,255	13.21	1,052	2,369	5,673.16	19,109
3	北京市 丰台区	熙悦晴翠	住宅	236,803	13.32	59,723	86,198	321,998.08	150,605

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)	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)
4	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,496	15.28	5,113	1,297	5,486.88	11,314
5	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,206	19.50	18,867	2,148	1,116.87	17,804
6	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	238,285	15.02	21,585	19,828	40,352.82	112,041
7	北京市顺义区	璞瑅润府	住宅、托幼	126,777	4.62	40,289	-	-	126,777
8	北京市顺义区	中晟新城	住宅	526,806	43.50	2,923	1,314	1,949.93	67,134
9	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	208,075	12.59	1,446	2,318	1,749.89	67,738
10	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,217	21.81	1,863	1,672	864.42	32,898
11	北京市通州区	国风尚城	住宅	214,512	11.08	2,975	2,980	1,361.12	104,255
12	北京市丰台区	端礼著	住宅等	138,621	10.49	7,187	-	-	138,621
13	北京市丰台区	君礼著	住宅	63,192	3.56	11,114	-	-	63,192
14	北京市昌平区	梧桐星辰	住宅、教育等	155,133	4.23	42,316	-	-	155,133
15	北京市昌平区	梧桐山语	住宅	144,839	5.23	23,217	-	-	144,839
16	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	148,902	13.18	3,970	7,606	12,743.22	4,935
17	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	404,760	39.53	1,033	1,766	1,964.73	31,694

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)	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)
18	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,857	19.32	2,876	1,319	6,108.82	6,445
19	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	224,231	16.54	35,469	26,242	65,250.92	59,887
20	北京市朝阳区	望京樾	住宅、教育	118,530	10.87	12,687	-	-	118,530
21	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	61,281	6.13	4,201	0	544.02	12,696
22	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	80,549	7.60	22,529	498	388.89	26,160
23	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	90,598	8.92	11,538	-	-	-
24	北京市朝阳区	华樾国际领尚(*)	住宅	94,791	8.82	3,722	-	-	-
25	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	143,454	13.55	1,890	-	-	-
26	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	124,568	3.33	15,550	-	-	-
27	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	101,288	2.61	26,094	-	-	-
28	北京市大兴区	熙悦林语(南)(*)	住宅、教育	76,329	7.30	1,520	-	-	-
29	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	185,126	11.53	15,451	-	-	-
30	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	382,005	25.30	18,841	-	-	-
31	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	108,256	9.77	64,903	-	-	-

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)	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)
32	北京市门头沟区	潭御西山(*)	住宅、商业	377,249	0.23	2,251	-	-	-
33	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	176,714	5.76	13,640	-	-	-
34	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	321,908	31.87	36,426	-	-	-
35	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	217,012	16.84	11,438	-	-	-
36	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	126,653	5.36	6,849	-	-	-
37	北京市顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教育	272,958	24.13	75,412	-	-	-
38	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	182,665	8.13	932	-	-	-
39	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	198,294	17.41	6,529	-	-	-
40	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	470,274	43.23	2,773	-	-	-
41	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	306,540	24.67	2,616	-	-	-
42	北京市昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	246,721	9.80	8,931	-	-	-
43	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	142,517	12.05	5,527	-	-	-
44	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	145,553	3.72	12,488	-	-	-
45	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	119,856	10.54	4,165	-	-	-

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)	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)
46	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	236,139	9.45	13,494	-	-	-
47	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,106	37.52	4,617	-	-	-
48	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,612	8.32	3,922	-	-	-
		京内其他项目		-	-	23,735	96,645	194,094.63	-
		京内其他项目(*)		-	-	41,443	-	-	-
		<b>京内总计</b>		<b>9,536,174</b>	<b>674.71</b>	<b>770,165</b>	<b>267,925</b>	<b>676,471.66</b>	<b>1,531,423</b>
49	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	210,748	20.59	5,006	9,201	2,756.12	78,792
50	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	328,692	32.45	12,601	11,579	7,773.48	10,380
51	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,756	38.23	6,179	7,050	2,347.12	45,690
52	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	190,779	14.79	14,538	11,500	6,870.82	44,181
53	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	10.54	26,904	28,867	9,623.08	298,954
54	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,390,137	17.17	1,666	874	241.78	1,233,259
55	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,267,691	118.26	24,471	22,200	16,026.24	288,072



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)	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)
56	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	570,017	45.50	18,049	152,945	194,661.47	102,374
57	大连市中山区	国风华韵	商业、办公、酒店	197,953	2.93	15,503	27,506	38,502.61	170,446
58	苏州市高新区	棠前如苑	住宅	242,602	21.66	14,258	8,393	11,738.22	37,519
59	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	211,392	17.84	18,608	5,956	17,936.63	50,991
60	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,374	19.84	27,787	25,049	35,676.69	42,205
61	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	394,316	35.09	6,656	429	3,285.70	77,768
62	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	17.49	5,292	5,258	5,393.78	134,445
63	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	38,888	3.14	16,619	14,545	32,394.28	3,100
64	南京市浦口区	江悦光年	住宅	66,136	4.99	1,394	1,319	2,835.42	16,322
65	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	934,364	48.79	20,564	24,838	11,649.92	501,459
66	南通市崇川区	安澜如院	住宅	92,151	4.29	22,110	35,256	48,890.45	56,895
67	杭州市拱墅区	天青里	住宅	35,441	3.13	5,652	6,297	10,446.40	12,410
68	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	122,083	12.12	13,675	1,077	6,174.60	13,820

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)	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)
69	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	1,070,801	69.33	70,786	85,535	38,374.65	944,101
70	厦门市同安区	九珑岸	住宅	89,504	7.74	52,127	23,985	35,221.80	41,452
71	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	404,200	7.35	4,336	7,705	5,076.20	373,364
72	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,150	7.37	2,499	2,614	3,033.45	42,240
73	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	8.82	15,205	8,679	12,217.15	79,469
74	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	193,125	17.92	17,487	30,432	24,536.34	53,640
75	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,749	7.87	13,051	14,523	24,572.13	42,047
76	厦门市湖里区	云启东方	住宅、商业	38,516	1.36	13,571	-	-	38,516
77	福州市仓山区	云洲郡	住宅	322,943	6.42	20,768	54,572	91,613.60	268,371
78	福州市晋安区	香悦	住宅	32,415	2.49	7,961	9,131	19,356.16	10,887
79	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	46,982	2.18	3,314	13,788	27,546.36	33,194
80	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	381,090	32.38	19,574	8,222	19,743.71	268,626

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)	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)
81	温州市瓯海区	首开第五大道	住宅、办公	182,098	7.24	35,058	-	-	182,098
82	广州市白云区	白云湖	住宅	189,995	8.98	24,168	15,121	41,925.29	115,304
83	东莞市	熙江玥庭	住宅	65,404	1.96	19,419	-	-	65,404
84	佛山市顺德区	平湖如院	住宅	263,963	5.68	25,818	-	-	263,963
85	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,400	17.37	9,740	2,697	3,083.49	123,999
86	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	391,804	29.55	8,088	13,063	24,572.05	103,213
87	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	405,988	31.25	1,587	14,526	26,064.40	103,402
88	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	128,362	10.59	19,689	104,881	212,255.56	23,481
89	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	167,923	14.67	36,401	144,595	250,393.61	23,328
90	成都市成华区	成都市CH06(070102):2024-026号成华区槐树店路16号地块	住宅	59,200	1.54	15,427	-	-	59,200
91	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	215,540	16.77	60,047	153,307	302,431.97	62,233
92	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,654	5.26	2,793	1,797	1,763.32	525,637
93	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	816,600	65.13	2,327	-	-	-

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)	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)
94	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	67,055	4.75	10,886	-	-	-
95	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,916	8.80	1,044	-	-	-
96	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	467,338	44.14	1,053	-	-	-
97	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,845	21.29	33,266	-	-	-
98	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	233,958	9.38	35,592	-	-	-
99	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	677,510	25.06	62,114	-	-	-
100	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	95,788	7.32	11,292	-	-	-
101	常州市武进区	春秋祥云如院(*)	住宅	90,963	3.87	23,365	-	-	-
102	南京市鼓楼区	南京首开桃园礼著府(*)	住宅	36,730	3.29	32,873	-	-	-
103	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	132,399	12.52	43,451	-	-	-
104	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府(*)	住宅	117,624	7.40	18,615	-	-	-
105	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑(*)	住宅等	41,501	3.41	2,493	-	-	-
106	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	126,880	10.51	26,480	-	-	-
107	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	297,593	17.61	2,283	-	-	-

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)	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)
108	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	145,546	9.08	23,008	-	-	-
109	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	190,966	10.56	8,757	-	-	-
110	厦门市海沧区	保利·首开云禧(*)	住宅等	234,435	6.36	31,364	-	-	-
111	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	8.51	14,595	-	-	-
112	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	住宅、商业、办公	505,913	31.46	57,489	-	-	-
113	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,038	29.97	1,809	-	-	-
114	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	267,916	20.76	2,869	-	-	-
115	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,783	17.43	4,015	-	-	-
116	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	70.03	9,933	-	-	-
		京外其他项目		-	-	10,916	15,869	13,203.76	-
		京外其他项目(*)		-	-	33,370	-	-	-
		<b>京外总计</b>		<b>20,031,893</b>	<b>1,259.54</b>	<b>1,281,706</b>	<b>1,125,179</b>	<b>1,642,209.81</b>	<b>7,066,253</b>
		<b>合计</b>		<b>29,568,067</b>	<b>1,934.25</b>	<b>2,051,871</b>	<b>1,393,103</b>	<b>2,318,681.47</b>	<b>8,597,676</b>

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未开盘项目；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。
- 6、上表中“其他项目”结利情况如下：

项目	结转面积(平方米)	结转收入金额(万元)
熙悦丽博	58,546	144,996.70
和锦薇棠	1,488	653.66
国风美唐	11,514	10,331.04
白盆窑项目	3,959	4,794.35
熙兆嘉园	12,203	18,253.22
通惠家园	1,304	703.24
首开智慧社	2,353	3,475.30
京内其他项目	5,276	10,887.10
<b>京内合计</b>	<b>96,645</b>	<b>194,094.63</b>
广州天宸原著	4,442	1,195.40
广州白云天奕	1,537	916.51
福州花满庭	2,309	6,322.67
福州首开融侨·首融府	1,656	326.24
福州乌山九巷	2,728	1,648.09
福州香槟国际	1,112	166.67
京外其他项目	2,086	2,628.17
<b>京外合计</b>	<b>15,869</b>	<b>13,203.76</b>
<b>总计</b>	<b>112,515</b>	<b>207,298.39</b>

报告期内，公司共计实现销售金额 400.13 亿元，销售面积 205.19 万平方米，实现结转收入金额 2,318,681.47 万元，结转面积 1,393,103 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 8,597,676 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：万元 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
10,984,514.92	3.78	125,619.30

#### 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）	411,915.50
投资额增减变动数（万元）	-147,604.50
上年同期投资额（万元）	559,520.00
投资额增减幅度（%）	-26.38%

**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
北京润和信通房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	29,000.00	货币出资
常熟虞茂置业有限公司	房地产开发经营	-	343,800.00	货币出资
厦门兆淳置业有限公司	房地产开发经营	-	155.00	货币出资
南京嘉泰筑茂置业有限公司	房地产开发经营	49%	28,941.06	货币出资
北京顺恒远泰置业有限公司	房地产开发经营	-	2,283.73	货币出资
宁德融熙置业有限公司	房地产开发经营	67%	670.00	货币出资
大连中嘉房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	6,065.71	货币出资
北京璟泰商业管理有限公司	房地产开发经营	100%	1,000.00	货币出资
合计	-	-	411,915.50	-

**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	2,492,426,908.52	-655,905,444.98	0.00	0.00	0.00	17,477,238.55	0.00	1,819,044,224.99
其他	291,216,826.57	-181,506,674.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	109,710,151.78
合计	2,783,643,735.09	-837,412,119.77	0.00	0.00	0.00	17,477,238.55	0.00	1,928,754,376.77

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）	302,573,222.90	-7,993,194.98	-	-	-	14,206,659.07	-	280,373,368.85
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	267,236,261.09	-110,092,302.55	-	-	-	-	-	157,143,958.54
芜湖融德高和投资中心（有限合伙）	7,064,224.64	-3,793,645.16	-	-	-	3,270,579.48	-	0.00
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	364,034,240.60	-132,080,350.54	-	-	-	-	-	231,953,890.06



芜湖美和城市更新投资中心 合伙企业（有限合伙）	336,550,343.02	-49,340,075.54	-	-	-	-	-	287,210,267.48
中粮高和（天津）并购基金 一号合伙企业（有限合伙）	0.00	-	-	-	-	-	-	0.00
芜湖远澈琅宸股权投资合伙 企业（有限合伙）	172,960,869.01	-101,935,299.36	-	-	-	-	-	71,025,569.65
芜湖首茂悦和股权投资合伙 企业（有限合伙）	462,443,018.67	-258,684,958.20	-	-	-	-	-	203,758,060.47
金石成长股权投资（杭州） 合伙企业（有限合伙）	179,564,728.59	8,014,381.35	-	-	-	-	-	187,579,109.94
芜湖和美股权投资合伙企业 （有限合伙）	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00
合计	2,492,426,908.52	-655,905,444.98	0.00	0.00	0.00	17,477,238.55	0.00	1,819,044,224.99

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》。公司于报告期完成了该项目出售。

公司第十届董事会第二十二次会议审议通过《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市润梁房地产有限公司 50%股权的议案》、《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市润乾房地产有限公司 49%股权的议案》、《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市卓轩房地产有限公司 50%股权的议案》。公司于报告期完成了上述项目出售。

公司第十届董事会第九次会议审议通过《关于公司拟挂牌转让所持有的北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 100%股权的议案》，公司第十届董事会第三十三次会议审议通过《关于调整北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 100%股权转让挂牌价格的议案》，公司于报告期进行了该项目出售，并于本报告出具前完成了该项目出售。

### (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	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	璞瑛公馆、璞瑛墅、国风华府、望宸府等项目	100	300,000.00	3,623,194.38	1,065,439.17	-73,227.34	64,173.90	-77,054.92
2	北京怡璟置业有限公司	房地产开发	端礼著	41	209,000.00	837,678.41	281,429.55	-1,169.23	-	-1,527.70
3	北京志茂房地产开发有限公司	房地产开发	望京樾	51	200,000.00	1,021,775.22	186,026.25	2,040.32	-	2,748.70
4	北京怡同置业有限公司	房地产开发	梧桐星宸	34	383,640.00	789,689.95	559,447.97	-5,510.63	-	-7,274.21

### (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

2025 年两会《政府工作报告》首次将“稳住楼市”写入总体要求，并用历史最大篇幅介绍了房地产政策举措，宏观层面也对房地产给予更大支持。报告中房地产相关内容重点提及持续用力推动房地产市场止跌回稳、因城施策调减限制性措施、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、盘活存量用地和商办用房、加快构建房地产发展新模式、建设“好房子”等方面。

展望 2025 年，房地产政策宽松基调或将延续，下阶段政策有望继续围绕“促进需求”和“优化供给”展开。

促进需求方面，预计将会继续加力推进货币化安置城中村改造和危旧房改造，释放增量住房需求，核心城市限制性政策有望继续优化。另外，加大购房补贴力度等鼓励性政策或将在更多城市落地，带动市场活跃度提升。

优化供给方面，重点或在于去库存政策的加快落地推进。预计专项债收购存量闲置土地的配套政策将继续完善，加速推动土地“去库存”。此外，存量商品房收储政策有望进一步优化，盘活商办用房转为租赁住房的政策调整也是重要预期。

## (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、三中全会精神，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

2025 年是公司走出生存发展困境的关键之年，也是“十五五”规划的谋划之年。公司全年总体工作思路是：全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持“稳当前”与“利长远”相结合，以“去化盘活运动战”突破库存桎梏，以“现金安全保卫战”筑牢风险防线，以“创新合作双驱动”激活发展潜能，以“固本培元组合拳”开拓转型空间，凝聚一切可以凝聚的智慧和力量，争取一切可以争取的资源和支撑，共克时艰守底线，把准时势育新机，努力实现“十四五”高质量收官，为“十五五”良好开局打下坚实基础。

2025 年，公司计划销售面积 155 万平方米、签约金额 278 亿元，复工面积 669 万平方米、

新开工面积 26 万平方米、竣工面积 203 万平方米。

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

当前，我国房地产市场深度调整，出清周期处于高位，土地成交持续缩量。在此背景下，头部企业实力雄厚、优势尽显，公司市场份额被不断挤压，销售规模持续下滑；拿地大幅减少，开工面积逐年下降。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。持有型物业盈利能力尚待提升。

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，负债率一直居高不下。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，以授信银行为基石，强化与各类投资机构合作，确保公司现金流安全。

##### 3、经营风险

公司连续亏损，带来的负面影响不容低估。增量活水难以化解存量难题，发展转型后劲不足。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，公司将紧抓政策契机，处理好量价关系，狠抓销售回款。做好市场变化和竞品动作分析，强化工作督导，坚持效益最大化原则，对于没有竞争力的住宅，实现尽快去化，非核心位置空置商办等滞重资产，实现尽快处置。对于核心位置的资产，结合公司财务状况统筹利润与流速的平衡。同时强化对合作方“或有风险”管控，形成部门联动机制，做好风险性质和后果影响的研判。

#### (五) 其他

√适用 □不适用

报告期内公司信息披露事务管理制度未发生变更。

#### 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会、董事会和监事会，并认真履行职责；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、股东和股东会

公司严格按照中国证监会《上市公司股东会规则》以及《公司章程》《股东会议事规则》的要求，规范股东会的召集、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（股东会）9次、年度股东大会1次，审议通过议题35项，听取汇报1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23次，审议通过议题119项，听取汇报12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，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意见和建议，维护了公司及股东的合法权益。报告期内，召开监事会8次，审议通过议题12项。

#### （二）2024年董事会工作重点

2024年，公司董事会紧紧围绕“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》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事管理办法》《独立董事专门会议实施细则》《关联交易实施规则》《董事会授权决策方案》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；持续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；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。

#### （三）信息披露和投资者关系工作情况

公司严格遵守《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引》等相关规定。报告期内，在规定媒体上共披露定期报告4篇、临时公告99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，保持与资本市场良性互动，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公司经营成果、财务状况，2024年5月9日、10月17日及11月28日，公司分别举行2023年度暨2024年第一季度业绩暨现金分红说明会、2024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，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做好登记备案。

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。

目前相关进展如下：

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
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 2 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 2 月 3 日	1、审议《关于公司为北京首开宋庄商业管理有限公司申请贷款提供担保的议案》； 2、审议《关于公司为福州首融房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》。
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 3 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 3 月 20 日	1、审议《关于广州穗江置业有限公司申请贷款的议案》； 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》。
2024 年第三次临时股东大会	2024 年 3 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 3 月 27 日	1、审议《关于公司拟发行中期票据的议案》。
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 5 月 17 日	1、审议《公司 2023 年度财务决算报告》； 2、审议《公司 2023 年度董事会工作报告》； 3、审议《公司 2023 年度监事会工作报告》； 4、审议《公司 2023 年年度报告及摘要》； 5、审议《公司 2023 年度利润分配预案》； 6、审议《公司 2023 年度内部控制评价报告》； 7、审议《公司 2023 年度内部控制审计报告》； 8、审议《公司 2023 年度环境、社会和公司治理报告》；

				<p>9、审议《关于公司 2024 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》；</p> <p>10、审议《关于公司预计 2024 年度日常关联交易的议案》；</p> <p>11、审议《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》；</p> <p>12、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》；</p> <p>13、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》；</p> <p>14、审议《公司独立董事管理办法》；</p> <p>15、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 6 亿元借款的议案》。</p> <p>听取《公司独立董事 2023 年度述职报告》。</p>
2024 年第四次临时股东大会	2024 年 5 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 5 月 29 日	<p>1、审议《关于选举董事的议案(屠楚文)》；</p> <p>2、审议《关于选举独立董事的议案(王艳茹)》。</p>
2024 年第五次临时股东大会	2024 年 9 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 9 月 6 日	<p>1、审议《关于公司向北京首开寸草养老服务有限公司提供股东借款的议案》。</p>
2024 年第六次临时股东大会	2024 年 9 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 10 月 1 日	<p>1、审议《关于选举监事的议案(王宏伟)》。</p>
2024 年第七次临时股东大会	2024 年 11 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 11 月 8 日	<p>1、审议《关于聘任天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年审计机构的议案》；</p> <p>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 18 亿元借款续期的议案》；</p> <p>3、审议《关于公司对苏州太湖宝京旅游房地产发展有限公司苏州宝岛花园酒店提供财务资助的议案》。</p>
2024 年第八次临时股东大会	2024 年 12 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 12 月 5 日	<p>1、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司章程〉的议案》；</p> <p>2、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司股东会议事规则〉的议案》；</p> <p>3、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》；</p> <p>4、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》；</p> <p>5、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司关联交易实施规则〉的议案》；</p> <p>6、审议《关于公司为北京东银燕华置业有限公司申请贷款提供担保的议案》。</p>
2024 年第九次临时股东会	2024 年 12 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2024 年 12 月 31 日	<p>1、审议《关于公司向控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司申请不超过 40 亿元借款额度的议案》；</p> <p>2、审议《关于公司注册发行供应链资产证券化融资业务的议案》。</p>

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	55	2019-8-2	至今	0	0	0	--	--	是
阮庆革	董事	男	55	2012-11-22	至今	0	0	0	--	--	是
赵龙节	董事	男	54	2021-8-5	至今	0	0	0	--	88.41	否
	总经理			2021-5-21	至今						
张国宏	董事	男	56	2023-6-8	至今	0	0	0	--	79.02	否
李灏	董事	男	42	2021-8-5	2024-2-26	0	0	0	--	--	否
蒋翔宇	董事	男	38	2020-12-9	至今	0	0	0	--	--	否
屠楚文	董事	男	46	2024-5-28	至今	0	0	0	--	--	否
孙茂竹	独立董事	男	65	2018-5-10	2024-5-9	0	0	0	--	8.75	否
李大进	独立董事	男	66	2023-3-13	至今	0	0	0	--	21	否
秦虹	独立董事	女	61	2020-12-9	至今	0	0	0	--	21	否
王艳茹	独立董事	女	54	2024-5-28	至今	0	0	0	--	12.25	否
咸秀玲	监事会主席	女	59	2020-12-11	2024-9-13	0	0	0	--	--	是
王宏伟	总经济师	男	58	2008-2-20	2024-9-12	0	0	0	--	82.46	否



	监事会主席			2024-9-30	至今						
陈刚	监事	男	52	2019-8-1	至今	0	0	0	--	79.8	否
袁韶宇	监事	男	55	2023-6-8	至今	0	0	0	--	75.94	否
李捷	副总经理	男	54	2021-5-21	2024-7-10	0	0	0	--	82.54	否
	常务副总经理			2024-7-11	至今						
胡瑞深	总工程师	男	59	2008-2-20	2024-9-12	0	0	0	--	80.38	否
	副总经理			2024-9-13	至今						
刘安	副总经理	男	59	2012-11-22	至今	0	0	0	--	82.3	否
王栎新	副总经理	男	56	2021-5-21	至今	0	0	0	--	80.78	否
张绍辉	副总经理	男	54	2023-1-31	至今	0	0	0	--	78.38	否
王奥	副总会计师	女	40	2023-6-27	2024-7-10	0	0	0	--	85.82	否
	总会计师			2024-7-11	至今						
娄涛	副总经理	男	47	2024-7-11	至今	0	0	0	--	88.36	否
李岩	副总经理	男	42	2024-7-11	至今	0	0	0	--	86.96	否
王怡	总经理助理	男	57	2023-10-26	至今	14,449	14,449	0	--	74.75	否
高士尧	总法律顾问	女	42	2021-5-21	至今	0	0	0	--	77.05	否
	董事会秘书			2024-2-29	至今						
合计	/	/	/	/	/	14,449	14,449	0	/	1,285.95	/

姓名	主要工作经历
董事长李岩	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，任首开集团董事、总经理。2016年12月至2019年8月，任首开股份副董事长。2019年8月，任首开股份董事长。
阮庆革	1969年10月出生，研究生学历，高级经济师。2011年9月至2016年6月，任首开集团总经济师，2016年6月，任首开集团副总经理。2015年1月至2024年8月，任首开集团总法律顾问。2012年11月，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，任首开股份总经理。2021年6月，任首开股份党委副书记。2021年8月，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，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月至2024年2月在君康人寿保险股份有限公司任职，先后担任资产管理中

	心另类投资部副总经理、总经理，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。
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，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，任首开股份董事。
屠楚文	1978年10月出生，大学本科学历，毕业于上海交通大学，获得学士学位，对外经贸大学在职研究生，获得硕士学位。2018年1月至2023年5月任大同市金融控股集团董事、大同市政府产业投资引导基金有限公司总经理；2023年5月至今，任君康人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理（主持工作）。2024年5月，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。2023年1月，任华泰柏瑞基金管理公司董事。2018年5月至2024年5月，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，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，任首开股份独立董事。
王艳茹	1970年5月出生，博士研究生学历，管理学博士学位，教授，博士生导师，中国注册会计师。2017年9月至今在中国社会科学院大学商学院任教，曾担任上市公司酒鬼酒股份有限公司独立董事。2024年5月，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，任首开集团总会计师。2020年12月至2024年9月，任首开股份监事、监事会主席。
王宏伟	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。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师、前期开发部主任，首开集团总规划师。2008年2月至2024年9月，任首开股份总经济师，2024年9月，任首开股份监事会主席。
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，任首开股份纪委书记。2019年8月，任首开股份监事。
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，任绵阳首开兴泰置业有限公司副总经理。2021年8月至2023年6月，任首开股份纪检部副部长。2023年7月，任首开股份纪检部部长。2023年6月起，任首开股份职工监事。
李捷	1970年9月出生，大学本科学历，高级工程师、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董事长、总经理。2021年5月至2024年7月，任首开股份副总经理。2024年7月，任首开股份常务副总经理。
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月至2024年9月，任首开股份总工程师，2024年9月，任首开股份副总经理。
刘安	1965年11月出生，研究生学历，高级工程师。2010年9月，任首开股份副总经理。
王栎新	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，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，任北京国家速滑馆经营有限责任公司党委副书记、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，任首开股份副总经理。
王奥	1984年7月出生，研究生学历、工商管理硕士，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，任首开股份财务管理部部长。2021年8月至2022年4月，任首开股份监事。2023年6月至2024年9月，任首开股份副总会计师。2024年2月，任首开股份财务负责人。2024年9月，任首开股份总会计师。
娄涛	1977年12月出生，大学本科学历，项目管理硕士，正高级经济师。2011年12月至2016年9月任首开股份战略投资部部长；2016年7月至2021年12月任首开股份项目管理一部部长；2021年12月，任首开股份投资管理部部长。2024年7月，任首开股份副总经理。
副总经理 李岩	1982年7月出生，大学本科学历，项目管理硕士，高级经济师。2010年2月至2017年7月任首开股份志信分公司部门经理；2017年8月至2021年12月，任首开股份志信分公司副总经理；2022年1月，任首开股份志信分公司总经理。2024年7月，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。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，现兼任北京首开盈信投资管理有限公司董事长、总经理。
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，任首开股份总法律顾问。2021年12月，兼任首开股份法律合规部部长；2024年2月，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
董事长李岩	首开集团	董事、总经理	2016年8月	
阮庆革	首开集团	副总经理	2016年6月	
阮庆革	首开集团	总法律顾问	2015年1月	2024年8月
阮庆革	天鸿集团	董事长	2011年11月	
阮庆革	北京首开城市运营服务集团有限公司	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
屠楚文	君康人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理（主持工作）	2023年5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	
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	国奥投资发展有限公司	董事长、法定代表人	2016年5月	2024年7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	2021年3月	
孙茂竹	华泰柏瑞基金管理公司	董事	2023年1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	中国人民大学国家发展与战略研究院	高级研究员	2019年5月	
秦虹	华润置地有限公司	独立董事	2023年8月	
王艳茹	中国社会科学院大学商学院	教授，博士生导师	2017年9月	
赵龙节	北京首开野村不动产管理有限公司	董事长、法定代表人	2021年8月	
赵龙节	首开文投（北京）文化科技有限公司	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	
李捷	国奥投资发展有限公司	董事长、法定代表人	2024年7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	2025年1月
张绍辉	北京国家速滑馆经营有限责任公司	董事、总经理	2018年2月	
副总经理李岩	国奥投资发展有限公司	董事	2023年10月	
副总经理李岩	北京朗泰房地产开发有限公司	总经理	2017年1月	
娄涛	北京朗泰房地产开发有限公司	董事	2017年6月	
王怡	北京首茂丰和企业管理有限公司	董事	2021年3月	
王怡	芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	投资管理委员会委员	2021年2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 2025 年 4 月 15 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 1,285.95 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
李灏	董事	离任	个人原因
屠楚文	董事	选举	工作原因
孙茂竹	独立董事	离任	任期届满
王艳茹	独立董事	选举	工作原因
咸秀玲	监事会主席	离任	工作原因
王宏伟	监事会主席	选举	工作原因
	总经济师	离任	工作原因
李捷	常务副总经理	聘任	工作原因
	副总经理	离任	工作原因
胡瑞深	副总经理	聘任	工作原因
	总工程师	离任	工作原因
王奥	总会计师	聘任	工作原因
	副总会计师	离任	工作原因
娄涛	副总经理	聘任	工作原因
李岩	副总经理	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：7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 33.33%。

**(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
第十届董事会第十四次会议	2024 年 1 月 17 日	1、审议《关于公司为福州首融房地产开发有限公司申请贷款提供担保的议案》； 2、审议《关于召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十六次会议	2024 年 2 月 29 日	1、审议《关于聘任高士尧女士为公司董事会秘书的议案》； 2、审议《关于指定公司副总会计师王奥女士担任公司财务负责人的议案》； 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《关于公司为北京首开亿信置业股份有限公司申请贷款提供担保的议案》；

		5、审议《关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十七次会议	2024 年 3 月 8 日	1、审议《关于公司拟发行中期票据的议案》； 2、审议《关于召开公司 2024 年第三次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第十九次会议	2024 年 4 月 18 日	1、审议《公司 2023 年度财务决算报告》； 2、审议《公司 2023 年度董事会工作报告》； 3、审议《公司 2023 年年度报告及摘要》； 4、审议《公司 2023 年度利润分配预案》； 5、审议《公司 2023 年度内部控制评价报告》； 6、审议《公司 2023 年度内部控制审计报告》； 7、审议《公司 2023 年度环境、社会和公司治理报告》； 8、审议《关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案》； 9、审议《关于公司 2024 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》； 10、审议《关于预计公司 2024 年度日常关联交易的议案》； 11、审议《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》； 12、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》； 13、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》； 14、审议《公司对致同会计师事务所 2023 年度履职情况评估报告》； 15、审议《董事会审计委员会对致同会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告》； 16、审议《董事会对独立董事独立性自查情况的专项意见》； 17、审议《公司独立董事管理办法》； 18、审议《公司 2024 年度内部审计工作计划》； 19、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 6 亿元借款的议案》； 20、审议《关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》。
第十届董事会第二十次会议	2024 年 4 月 26 日	1、审议《公司 2024 年第一季度报告》； 2、审议《关于提名董事候选人的议案》（屠楚文）； 3、审议《关于提名独立董事候选人的议案》（王艳茹）； 4、审议《关于召开公司 2024 年第四次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十一次会议	2024 年 5 月 17 日	1、审议《关于公司为北京首招康泰商业管理有限责任公司申请贷款提供担保的议案》； 2、审议《关于公司为台州兆裕房地产有限公司申请融资提供担保的议案》。
第十届董事会第二十二次会议	2024 年 6 月 14 日	1、审议《关于选举王艳茹女士为董事会审计委员会委员并担任审计委员会主任委员的议案》； 2、审议《关于选举王艳茹女士为董事会提名、薪酬与考核委员会委员的议案》； 3、审议《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市润梁房地产有限公司 50%股权的议案》； 4、审议《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市润乾房地产有限公司 49%股权的议案》； 5、审议《关于广州首开至泰置业有限公司拟挂牌转让珠海市卓轩房地产有限公司 50%股权的议案》； 6、审议《关于公司拟向中信信托有限责任公司申请信托贷款的议案》；

		7、审议《关于公司为常熟耀泰房地产有限公司申请贷款提供担保的议案》； 8、审议《关于公司为北京首开商业管理有限公司申请贷款提供担保的议案》； 9、审议《关于公司为北京首开云锦璞堤商业管理有限公司申请贷款提供担保的议案》。
第十届董事会第二十四次会议	2024年7月11日	1、审议《关于聘任李捷先生为公司常务副总经理的议案》； 2、审议《关于聘任王奥女士为公司总会计师的议案》； 3、审议《关于聘任娄涛先生为公司副总经理的议案》； 4、审议《关于聘任李岩先生为公司副总经理的议案》； 5、审议《关于公司拟向北京银行股份有限公司申请80亿元综合授信额度的议案》； 6、审议《关于公司拟清算并注销北京平泰置业有限公司的议案》。
第十届董事会第二十六次会议	2024年8月15日	1、审议《北京首都开发股份有限公司2024年度“提质增效重回报”行动方案》； 2、审议《北京首都开发股份有限公司独立董事专门会议实施细则》； 3、审议《关于董事会授权经营层全权办理珠海市卓轩房地产有限公司50%股权转让事项的议案》； 4、审议《关于董事会授权经营层全权办理珠海市润乾房地产有限公司49%股权转让事项的议案》； 5、审议《关于公司向北京首开寸草养老服务有限公司提供股东借款的议案》； 6、审议《关于北京致泰房地产有限公司申请贷款的议案》； 7、审议《关于同意北京保利兴房地产开发有限公司转让其持有的北京屹泰住房租赁有限公司50%股权并放弃优先购买权的议案》； 8、审议《关于召开公司2024年第五次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十七次会议	2024年8月28日	1、审议《关于公司拟清算并注销苏州首开润泰置业有限公司的议案》； 2、审议《关于公司2024年半年度报告及摘要的议案》。
第十届董事会第二十九次会议	2024年9月13日	1、审议《关于聘任胡瑞深先生为公司副总经理的议案》； 2、审议《关于公司拟清算并注销北京祐泰置业有限公司的议案》； 3、审议《关于召开公司2024年第六次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第三十次会议	2024年10月18日	1、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司董事会授权决策方案〉的议案》； 2、审议《关于聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2024年度审计机构的议案》； 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《关于公司发行商业地产抵押贷款资产支持票据（CMBN）的议案》； 5、审议《关于公司对苏州太湖宝京旅游房地产发展有限公司苏州宝岛花园酒店提供财务资助的议案》； 6、审议《关于召开公司2024年第七次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第三十二次会议	2024年11月15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股东会议事



		规则>的议案》； 3、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司董事会议事规则〉的议案》； 4、审议《关于修订〈北京首都开发股份有限公司关联交易实施规则〉的议案》； 5、审议《关于成立北京璟泰商业管理有限公司（暂定名）的议案》； 6、审议《关于成立北京俊泰商业管理有限公司（暂定名）的议案》； 7、审议《关于成都首开韶泰置业有限公司申请贷款的议案》； 8、审议《关于公司为北京东银燕华置业有限公司申请贷款提供担保的议案》； 9、审议《关于召开公司 2024 年第八次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第三十四次会议	2024 年 12 月 12 日	1、审议《关于公司向控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司申请不超过 40 亿元借款额度的议案》； 2、审议《关于公司注册发行供应链资产证券化融资业务的议案》； 3、审议《关于召开公司 2024 年第九次临时股东会的议案》。

根据上海证券交易所《股票上市规则》等相关规定，报告期内董事会审议的议题中，未达到披露标准的，不在本表中披露。

## 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	23	23	11	0	0	否	4
阮庆革	否	23	23	11	0	0	否	10
赵龙节	否	23	23	14	0	0	否	9
张国宏	否	23	23	15	0	0	否	10
李灏	否	2	2	2	0	0	否	1
蒋翔宇	否	23	23	20	0	0	否	8
屠楚文	否	15	15	11	0	0	否	4
孙茂竹	是	8	8	4	0	0	否	5
李大进	是	23	23	11	0	0	否	9
秦虹	是	23	23	14	0	0	否	9
王艳茹	是	15	15	9	0	0	否	5

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	23
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	12

**(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	王艳茹、李大进、阮庆革
提名、薪酬与考核委员会	李大进、王艳茹、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 11 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
2024 年 1 月 31 日	1、听取《部分下属公司审计报告》的汇报； 2、听取致同会计师事务所（特殊普通合伙）《关于公司 2023 年年报总体审计策略》的汇报； 3、听取财务部关于《2023 年公司利润指标说明》的汇报。	同意	/
2024 年 2 月 29 日	1、审议《关于董事会指定王奥女士为公司财务负责人的议案》； 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》。	同意	/
2024 年 3 月 29 日	1、审议《同信分公司内控专项审计报告》； 2、审议《公司房地产开发项目管理费用与营销费用专项审计报告》； 3、听取《公司 2022 年内部审计整改完成情况》的汇报。	同意	/
2024 年 4 月 11 日	1、审议《公司 2023 年度审计报告初稿》； 2、审议《公司 2023 年度内部控制审计报告》； 3、审议《公司 2023 年度内部控制评价报告》； 4、审议《关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案》； 5、审议《关于公司 2024 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》；6、审议《关于预计公司 2024 年度日常关联交易的议案》； 7、审议《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》； 8、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》； 9、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》； 10、审议《公司对会计师事务所履职情况评估报告》； 11、审议《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况	同意	/

	报告》； 12、审议《2024 年度审计工作计划》； 13、听取《公司内控情况报告》； 14、听取《独立董事 2023 年度述职报告》； 15、听取《审计委员会 2023 年度述职报告》； 16、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》。		
2024 年 4 月 25 日	1、审议《公司 2024 年第一季度报告》； 2、审议《公司 2023 年内部审计工作情况汇报》。	同意	/
2024 年 7 月 3 日	1、审议《关于公司开展公开招标选聘会计师事务所工作的请示》。	同意	/
2024 年 7 月 11 日	1、审议《关于聘任王奥女士为公司总会计师的议案》。	同意	/
2024 年 8 月 22 日	1、审议《公司 2024 年半年度报告》。	同意	/
2024 年 9 月 27 日	1、审议《关于聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计机构的议案》。	同意	/
2024 年 10 月 25 日	1、审议《公司 2024 年第三季度报告》。	同意	/
2024 年 12 月 9 日	1、审议《关于北京首都开发股份有限公司内控体系更新及合规体系建设工作方案的议案》； 2、听取《北京首都开发股份有限公司 2023 年内部审计整改情况》的汇报； 3、听取《北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长孙宪海任期经济责任审计报告》的汇报； 4、听取《北京首都开发股份有限公司志信分公司内部控制专项审计报告》的汇报； 5、听取《北京首都开发股份有限公司杭州城市公司内部控制专项审计报告》的汇报。	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
2024 年 2 月 29 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	/
2024 年 4 月 11 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	/
2024 年 4 月 25 日	1、审议公司第十届董事会董事候选人任职资格；2、审议公司第十届董事会独立董事候选人任职资格。	同意	/
2024 年 7 月 11 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	/
2024 年 9 月 13 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	/
2024 年 12 月 20 日	1、关于制定《北京首都开发股份有限公司经理层任期制和契约化管理考核实施细则》的议案。	同意	/
2024 年 12 月 27 日	1、关于公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并审核确定 2023 年年薪的议案；	同意	/

	2、关于公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并审核确定 2021-2023 年任期激励奖金的议案。		
--	--	--	--

#### (四) 报告期内战略与投资委员会召开 5 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
2024 年 3 月 12 日	审议如下地块参与竞买的议案：北京市顺义区空港六期 SY00-2301-0001 地块 R2 二类居住用地	同意	/
2024 年 4 月 10 日	审议如下地块参与竞买的议案：上海市闵行区浦锦街道 MHPO-1302 单元 35-5 地块	同意	/
2024 年 5 月 16 日	审议如下地块参与竞买的议案：上海市闵行区梅陇社区 03 单元 01-26-01 地块	同意	/
2024 年 7 月 17 日	审议如下地块参与竞买的议案：成都市成华区万年场 36 亩【CH06(070102):2024-026】地块；以及审议关于公司拟收购大连中嘉房地产开发有限公司 40%股权的方案	同意	/
2024 年 12 月 23 日	审议如下地块参与竞买的议案：南京市鼓楼区鼓楼滨江 G89 西北角小地块	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	163
主要子公司在职员工的数量	2034
在职员工的数量合计	2197
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	405
销售人员	242
技术人员	966
财务人员	238
行政人员	346
合计	2,197
教育程度	
教育程度类别	数量（人）

研究生及以上	439
大学本科	1262
大学专科	241
中专及以下	255
合计	2,197

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为满足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，2024 年公司在薪酬激励方面开展了多项工作。通过推进三项制度改革，优化定岗定编，促进减员增效。通过调整人才需求计划，明确人才引进方向，服务企业转型。通过改进月度考核管理，实施专项激励，促进生产经营。通过加强自销团队管理，落实总额核定机制，强化人工成本管理。总体而言，在房地产行业深度调整背景下，公司薪酬政策更加强调严控成本、精准激励的特点。通过动态管控人工成本，建立“事岗匹配、效益优先”的工资总额核定机制，不断提升人均效能。在薪酬分配方面，本着“效益升、薪酬增；效益降、薪酬减”的原则，结合所属各公司的实际贡献度和年度经营业绩考核结果进行奖金实际兑现，体现分配的公平性。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，持续提升激励效果。

## (三) 培训计划

√适用 □不适用

根据公司战略发展方向与 2024 年业务发展需要，经与市场知名培训机构进行调研沟通后，于一季度末初步确定培训需求及方案，拟定首开股份《2024 年培训计划》并发布实施。二季度开始，陆续组织并举办数字化赋能系列培训首场飞书调研交流活动和“创新转型人才培养”系列培训。推动数字化人才培养计划，落实百人工程人才盘点工作。2024 年中期，举办首场飞书效率先锋集训营培训，推出全新青年人才培养项目“首锐计划”，组织并落实 2024 年新员工入职培训相关工作。四季度，举办人力系统合规及法律风险防范专题培训，“首锐计划”第二期至四期项目实践调研活动。本年度公司层面统一组织的培训项目，累计参训人员超五百人次，进一步加强支持创新型人才发展和青年人才培养，为公司实现高质量创新转型与数字化发展提供强有力的人才支持。

## (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	116 万小时
劳务外包支付的报酬总额（万元）	8,453

## 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《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》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%。

2024 年 5 月 16 日召开的公司 2023 年年度股东大会审议通过《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。

公司于 2025 年 4 月 21 日召开第十届董事会第四十一次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司 2024 年度利润分配预案的议案》，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 2024 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 2024 年年度股东会审议。

该利润分配预案尚需提交公司年度股东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

## (五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	257,956,524.20
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	257,956,524.20
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-4,980,081,967.19
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-8,360,720,728.85
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	613,091,560.59

## 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

## 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《2024 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

报告期公司秉承“对标市场、瘦身健体”的原则要求，深入贯彻《组织管理优化提升总体方案》和三项制度改革，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。

本年度合并财务报表范围除本公司外，包括 101 家二级子公司、33 家三级子公司、4 家四级子公司。其中，新设 7 家二级子公司包括：南京嘉泰筑茂置业有限公司、宁德融熙置业有限公司、北京璟泰商业管理有限公司、北京一二三空间商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）；减少 5 家二级子公司：北京平泰置业有限公司、北京首开云锦铂郡商业管理有限公司、北京祐泰置业有限公司、南京嘉泰筑茂置业有限公司、扬州首开衡泰置业有限公司；减少 1 家三级子公司：珠海市润梁房地产有限公司。

## 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《2024 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《2024年度环境、社会及公司治理报告》。

##### 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《2024年度环境、社会及公司治理报告》。

#### (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）	可再生能源利用（太阳能热水等）

具体说明

适用 不适用

详见公司《2024年度环境、社会及公司治理报告》。



## 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《2024 年度环境、社会及公司治理报告》。

### (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

## 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）	364.43	-
其中：资金（万元）	364.43	-
物资折款（万元）	-	-
惠及人数（人）	6,254	-
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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(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

	原聘任	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）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	430	428
境内会计师事务所审计年限	17 年	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李力/张培琴	王景波/龚大卫
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2 年/5 年	1 年/1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（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

鉴于致同会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为公司提供审计服务，为更好地保证审计工作的独立性与客观性，综合考虑公司业务发展和审计工作需求等情况，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》有关规定，公司对 2024 年度审计机构进行变更。经履行公开招标程序并根据中标结果，聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告和内部控制审计机构。相关事项已经公司第十届董事会第三十次会议、2024 年第七次临时股东大会审议通过。

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

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
公司子公司苏州平泰为维护公司合法权益，提起相关诉讼。根据首开股份、金科苏州与苏州平泰签订的《合作开发协议》约定，在满足苏州平泰日常生产经营需要资金的前提下，首开股份与金科苏州可以按持股比例自项目公司（苏州平泰）借用盈余资金。在苏州平泰根据经营需要向股东方发出归还资金请求时，双方股东应按时归还借款。苏州平泰根据生产经营需要，按照协议约定多次向金科苏州发函要求金科苏州归还借款，但金科苏州未履行还款义务。累计欠付苏州平泰借款本金 472,379,500 元。苏州平泰已向江苏省苏州市中级人民法院提起诉讼，案由为合同纠纷；请求判令金科苏州向苏州平泰偿还借款本金及滞纳金合计 518,913,798.14 元，并承担保全费、律师费等各项损失及本案诉讼费用。	公司于 2024 年 5 月 25 日披露了《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临 2024-047），具体内容详见 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 。
公司就富力通达应承担的 3.5 亿元财务资助及资金占用费，已向法院分别申请强制执行、提起诉讼，案件现已获得受理。	公司于 2024 年 9 月 14 日披露了《关于提供财务资助的公告》（公告编号：临 2024-059），具体内容详见 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用

**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

**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) 经公司第十届董事会第十九次会议及 2023 年年度股东大会批准，2024 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，报告期实际发生额为 5,603.07 万元。未超过董事会及股东大会批准的额度。

关联交易类别	关联人	2024 年预计发生额(万元)	2024 年实际发生额(万元)
向关联人采购商品接受劳务(支付物业管理费)	首开集团及下属公司	7,500.00	3,293.51
出售商品、提供劳务	首开集团及下属公司	1000.00	323.95
向关联人出租房产	首开集团及下属公司	800.00	335.02
	首开文投(北京)文化科技有限公司	200.00	160.22
	<b>小计</b>	<b>1,000.00</b>	<b>495.24</b>
向关联人承租房产	首开集团及下属公司	6,500.00	1,490.37
<b>合计</b>		<b>16,000.00</b>	<b>5,603.07</b>

(2) 经公司第十届董事会第十九次会议及 2023 年年度股东大会批准, 2024 年度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 9,520 万元。报告期, 公司实际支付的担保费总额为 2,551.85 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。2024 年度, 公司实际支付 7,388.30 万元。

### 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

### 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

报告期内，相关进展情况如下：

公司第十届董事会第十六次会议及 2024 年第二次临时股东大会审议通过《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。

公司第十届董事会第十九次会议及 2023 年年度股东大会审议通过《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 6 亿元借款的议案》，该借款已全部放款。

公司第十届董事会第三十次会议及 2024 年第七次临时股东大会审议通过《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》，该借款已全部放款。

公司第十届董事会第三十四次会议及 2024 年第九次临时股东会审议通过《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 40 亿元借款额度的议案》，报告期内额度未使用；截止报告出具日，已使用额度 23 亿元。

**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				
		期初余额	拆出	收回	利息	期末余额	期初余额	拆入	归还	利息	期末余额
北京碧和信泰置业有限公司	联营公司	818,583,297.32	169,250,000.00	-	-	987,833,297.32	-	-	-	-	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	联营公司	957,795,496.58	-	45,500,000.00	-	912,295,496.58	-	-	-	-	-
北京昌信硕泰置业有限公司	联营公司	132,496,034.18	61,250,000.00	183,552,791.21	4,481,564.61	14,674,807.58	-	-	-	-	-
北京城安辉泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00
北京城志置业有限公司	联营公司	578,905,844.44	34,300,000.00	-	-	613,205,844.44	-	-	-	-	-
北京房地钧洋房地产开发有限公司	联营公司	426,394,091.60	-	-	17,098,268.24	443,492,359.84	-	-	-	-	-
北京房地置业发展有限公司	股东的子公司	-	-	-	-	-	85,706,552.39	10,853.61	85,717,406.00	-	-
北京和信丰泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	560,360,181.22	-	-	-	560,360,181.22
北京和信金泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	126,567,613.35	-	24,000,000.00	-	102,567,613.35
北京和信仁泰置业有限公司	联营公司	14,157,349.61	-	14,157,349.61	-	-	-	150,842,650.39	-	-	150,842,650.39
北京和信兴泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	239,643,874.27	-	82,000,000.00	-	157,643,874.27
北京厚泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	53,548,150.00	-	5,393,604.00	-	48,154,546.00
北京辉广企业管理有限公司	联营公司	61,236,000.00	-	-	-	61,236,000.00	-	-	-	-	-



北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

北京金谷创信置业有限责任公司	联营公司	52,474,755.30	35,607,000.00	-	-	88,081,755.30	-	-	-	-	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	409,789,461.59	157,500,000.00	-	-	567,289,461.59
北京金良兴业房地产开发有限公司	联营公司	100,988,430.54	-	40,000,000.00	-	60,988,430.54	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	352,264,550.49	6,000,000.00	-	5,451,443.02	363,715,993.51
北京骏泰置业有限公司	联营公司	357,426,061.92	-	12,412,261.92	13,844,727.12	358,858,527.12	-	-	-	-	-
北京开创金润置业有限公司	联营公司	1,130,468,595.53	-	-	-	1,130,468,595.53	-	-	-	-	-
北京朗泰房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	757,500,000.00	-	-	-	757,500,000.00
北京龙万华开房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	122,200,000.00	-	67,600,000.00	-	54,600,000.00
北京尚泰信华房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-	657,500,000.00	-	92,500,000.00
北京世安住房股份有限公司	股东的子公司	-	-	-	-	-	12,552,703.39	-	-	-	12,552,703.39
北京首城置业有限公司	联营公司	394,480,258.34	-	-	14,828,162.66	409,308,421.00	-	-	-	-	-
北京首都开发控股(集团)有限公司	母公司	-	-	-	-	-	4,200,654,782.63	600,022,105.86	207,538,528.32	207,538,333.32	4,800,676,693.49
北京首开寸草养老服务有限公司	联营公司	6,648,813.13	5,769,035.26	6,823,807.22	174,994.09	5,769,035.26	-	-	-	-	-
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	股东的子公司	-	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	202,790,000.00	2,790,000.00	800,000,000.00

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

北京首开龙湖盈泰置业有限公司	联营公司	951,550,000.00	17,000,000.00	151,600,000.00	-	816,950,000.00	-	-	-	-	-
北京首开美驰房地产开发有限公司	合营公司	898,320,860.63	-	-	-	898,320,860.63	-	-	-	-	-
北京首开万科和泰置业有限公司	联营公司	649,703,111.56	-	20,000,000.00	-	629,703,111.56	-	-	-	-	-
北京首开万科置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	313,724,254.45	-	3,350,000.00	-	310,374,254.45
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	联营公司	-	-	-	-	-	951,289,264.83	25,000,000.00	-	-	976,289,264.83
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	联营公司	955,905,929.40	-	-	-	955,905,929.40	-	-	-	-	-
北京腾泰亿远置业有限公司	联营公司	194,000,000.00	35,250,000.00	3,750,000.00	-	225,500,000.00	-	-	-	-	-
北京万城永辉置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	121,874,461.11	-	-	-	121,874,461.11
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营公司	645,138,769.60	-	90,000,000.00	-	555,138,769.60	-	-	-	-	-
北京祥晟辉年置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
北京祥鼎置业有限公司	联营公司	76,803,250.00	10,125,000.00	-	4,478,650.00	91,406,900.00	-	-	-	-	-
北京祥之源置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	83,000,000.00	37,000,000.00	-	-	120,000,000.00
北京兴和航泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	25,612,400.00	-	25,612,400.00	-	-
北京怡畅置业有限公司	联营公司	153,729,776.93	-	2,861.46	8,148,136.00	161,875,051.47	-	-	-	-	-
北京怡城置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	795,255,000.00	15,000,000.00	60,677,500.00	422,500.00	750,000,000.00

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

北京怡和置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	884,928,000.00	-	-	-	884,928,000.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营公司	439,941,336.22	-	9,171,243.25	-	430,770,092.97	-	-	-	-	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营公司	718,642,076.82	-	3,350,000.00	14,326,373.84	729,618,450.66	-	-	-	-	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	联营公司	1,849,193,720.20	360,210,088.41	-	-	2,209,403,808.61	-	-	-	-	-
北京毓锦置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	302,320,000.00	-	282,200,000.00	-	20,120,000.00
北京远和置业有限公司	联营公司	312,502,210.38	-	-	10,841,352.08	323,343,562.46	-	-	-	-	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营公司	97,977,600.06	-	-	-	97,977,600.06	-	-	-	-	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	联营公司	-	-	-	-	-	184,267,733.45	33,000,000.00	-	-	217,267,733.45
北京中海盈璟房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	179,777,754.74	627,000,000.00	297,033,076.54	-	509,744,678.20
北京中开盈泰房地产开发有限公司	联营公司	18,000,000.00	-	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
北京住总首开置业有限公司	合营公司	-	-	-	-	-	530,728,513.94	-	-	-	530,728,513.94
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营公司	621,049,202.14	-	-	23,766,645.38	644,815,847.52	-	-	-	-	-
常熟耀泰房地产有限公司	联营公司	97,587,168.42	-	-	-	97,587,168.42	-	-	-	-	-
常熟虞茂置业有限公司	联营公司	2,762,972,519.56	-	2,762,972,519.56	-	-	-	-	-	-	-
常州悦府房地产开发有限公司	联营公司	287,873,775.42	88,780.18	88,780.19	-	287,873,775.41	-	-	-	-	-
成都辰华置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	26,235,255.07	-	25,000,000.00	-	1,235,255.07

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

成都辰启置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	222,134,837.90	-	50,000,000.00	-	172,134,837.90
成都龙湖锦祥置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	31,407,888.32	-	-	-	31,407,888.32
福建省大广汽车城发展有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	213,070,000.00	-	-	-	213,070,000.00
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营公司	35,475,000.00	-	-	-	35,475,000.00	-	-	-	-	-
福州中泓盛实业有限公司	联营公司	466,272,000.00	-	40,000,000.00	-	426,272,000.00	-	-	-	-	-
福州中泰投资有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	748,000,000.00	50,000,000.00	-	-	798,000,000.00
广州市君庭房地产有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	300,475,600.00	-	23,250,000.00	-	277,225,600.00
杭州绿城浙兴置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	188,521,785.19	202,500,000.00	-	795,020.32	391,816,805.51
开茂置业(杭州)有限公司	联营公司	6,490,000.00	-	6,490,000.00	-	-	509,743,023.14	20,000,000.00	-	10,849,055.56	540,592,078.70
南京嘉泰筑茂置业有限公司	联营公司	-	568,020,431.04	578,177,091.65	10,156,660.61	-	-	387,971,243.35	107,121,264.96	-	280,849,978.39
南京筑浦振业房地产开发有限公司	联营公司	3,308,746.45	-	3,308,746.45	-	-	140,000,000.00	-	140,000,000.00	-	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	40,361,477.76	-	-	-	40,361,477.76
厦门沧珩实业有限公司	联营公司	426,532,529.35	308,700,000.00	-	-	735,232,529.35	-	-	-	-	-
厦门煊泰置业有限公司	联营公司	1,157,282,942.62	-	98,000,000.00	-	1,059,282,942.62	-	-	-	-	-
厦门莹泰置业有限公司	联营公司	522,884,875.89	-	83,798,421.07	-	439,086,454.82	-	-	-	-	-
厦门跃泰置业有限公司	联营公司	124,442,050.00	-	28,779,464.15	-	95,662,585.85	-	-	-	-	-

## 北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

厦门兆淳置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	93,225,000.00	1,550,000.00	-	-	94,775,000.00
厦门璋泰置业有限公司	联营公司	23,466,873.62	-	3,866,873.62	-	19,600,000.00	41,802,910.06	19,600,000.00	8,232,326.59	-	53,170,583.47
上海众承房地产开发有限公司	联营公司	185,524,304.71	-	-	-	185,524,304.71	-	-	-	-	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	联营公司	33,128,112.30	-	-	-	33,128,112.30	-	-	-	-	-
苏州安茂置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	65,051,456.97	-	-	-	65,051,456.97
重庆国奥实业发展有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	-	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00
苏州隆泰置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	965,541,202.30	29,400,000.00	9,800,000.00	-	985,141,202.30
苏州侨仁置业有限公司	联营公司	-	198,000,000.00	198,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
苏州首龙置业有限公司	联营公司	507,213,565.00	78,254,987.93	548,800,000.00	-	36,668,552.93	-	-	-	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	68,640,000.00	3,300,000.00	-	-	71,940,000.00
台州环茂置业有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	22,500,000.00	225,000,000.00	-	-	247,500,000.00
台州兆汇房地产有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	19,395,000.00	84,045,000.00	-	-	103,440,000.00
台州兆裕房地产有限公司	联营公司	-	124,345,000.00	-	3,270,432.92	127,615,432.92	-	-	-	-	-
天津海景实业有限公司	联营公司	880,188,472.21	-	-	50,514,374.99	930,702,847.20	-	-	-	-	-
无锡润泰置业有限公司	联营公司	212,793,852.21	-	115,500,000.00	-	97,293,852.21	-	-	-	-	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	4,091,500.00	-	-	-	4,091,500.00
武汉明泰置业有限公司	联营公司	282,738,611.11	344,923.54	20,344,923.54	-	262,738,611.11	-	-	-	-	-

武汉首茂城置业有限公司	联营公司	1,174,699,000.00	-	54,400,000.00	-	1,120,299,000.00	-	-	-	-	-
珠海市润乾房地产有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	32,169,415.03	-	32,169,415.03	-	-
珠海市卓轩房地产有限公司	联营公司	-	-	-	-	-	118,065,000.00	-	118,065,000.00	-	-
合计		22,805,387,271.30	2,006,515,246.36	5,140,847,134.90	175,930,342.54	19,846,985,725.30	16,053,996,603.59	3,744,741,853.21	2,515,050,521.44	227,846,352.22	17,511,534,287.58
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

公司控股子公司北京首开盈信投资管理有限公司（以下简称“盈信公司”）另一股东陕西金融资产管理股份有限公司拟将其持有的盈信公司37.2553%股权，转让给公司关联方北京首开资产管理有限公司。公司放弃该部分股权转让对应的优先购买权，该部分股权转让后，盈信公司成为公司与关联人共同投资的控股子公司。

### 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

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益	是否关联交易	关联关系
首开集团	首开股份	首开集团避免同业竞争承诺列举的尚未处置的其拥有的从事商品房开发的全资、控股、参股子公司的股权（除境外公司）以及首开集团持有型物业资产	2022年1月1日	2024年12月31日	375	是	控股股东
			2025年1月1日	2027年12月31日	375	是	控股股东

#### 托管情况说明

通过《托管协议》，首开集团进一步履行了公司向首开集团发行股票购买重大资产时首开集团做出的避免同业竞争承诺，促进了同业竞争问题的有效解决，符合公司和全体股东的利益。

报告期内，双方签署了新一期《托管协议》，托管期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

#### 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
首开股份	公司本部	福州中泰投资有限公司	40,000,000.00	2024-7-25	2024-7-25	2029-7-25	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司

首开股份	公司本部	北京金谷创信置业有限责任公司	100,980,000.00	2021-5-13	2021-5-13	2029-5-9	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	北京金谷创信置业有限责任公司	100,980,000.00	2021-5-10	2021-5-10	2026-5-9	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	北京和信金泰房地产开发有限公司	998,000,000.00	2022-12-18	2022-12-18	2052-9-15	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰房地产有限公司	54,450,000.00	2020-12-23	2020-12-23	2028-12-23	一般保证	无	否	否	0	无	是	参股子公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰房地产有限公司	41,971,875.00	2020-12-23	2020-12-23	2028-12-23	一般保证	无	否	否	0	无	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）											40,000,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											1,336,381,875.00			
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											5,178,277,451.73			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											19,810,941,127.11			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											21,147,323,002.11			
担保总额占公司净资产的比例（%）											155.82%			
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）											8,061,076,251.72			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											14,361,534,121.29			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											22,422,610,373.01			
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

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

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)	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）	-

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（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－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
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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－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－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－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－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－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－传统保险产品	37,569,763	人民币普通股	37,569,763				
廖国礼	23,850,000	人民币普通股	23,850,000				
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，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	-

持股 5% 以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况  
 适用  不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化  
 适用  不适用

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：2,180 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

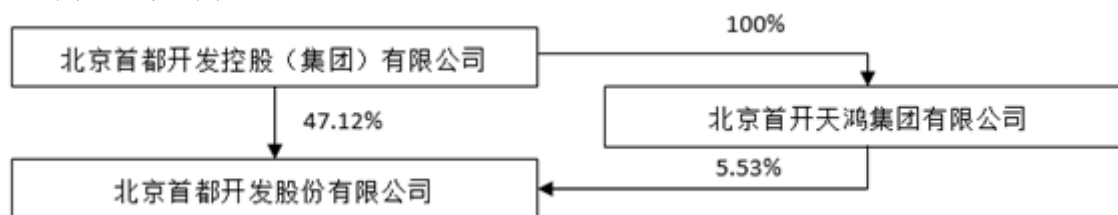
适用  不适用

#### 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

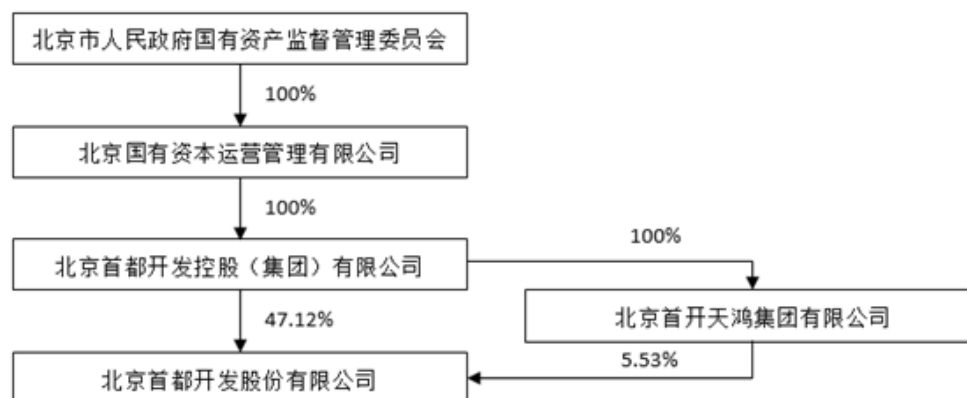
□适用 √不适用

## 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、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 公司债券（含企业债券）

√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	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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	2025/5/13	2027/5/13	20	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、华联合泰证券	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(第三期)	22首股03	185910.SH	2022/6/13	2022/6/15	2025/6/15	2027/6/15	16.8	3.4	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司、华联合泰证券	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	22首股04	137728.SH	2022/9/2	2022/9/5	2025/9/5	2027/9/5	22	3.7	按年付息,最后一期	上交所	华泰联合证券、招商证券	华泰联合证券	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、	否



业投资者公开发行公司债券 (第四期)									利息随 本金一 起兑付					竞买成交和 协商成交	
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	4.2	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 、 摩根 士丹 利华 鑫证 券	招商 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 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	2025/11/2	2027/11/2	8	3.9	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	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 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	2.7	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	招商 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) (品种一)	23 首 股 01	138929. SH	2023/2/17	2023/2/21	2026/2/21	2028/2/21	25	5	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	招商 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	23 首 股 03	115062. SH	2023/3/13	2023/3/15	2026/3/15	2028/3/15	11	4.1	按年付 息,最	上 交 所	招商证 券、 华泰	招商 证券	专业投 资者	匹配成 交、 点击 成交、	否

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）									后一期利息随本金一起兑付		联合证券、中信证券			询价成交、竞买成交和协商成交	
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	34.2	2.9	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	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 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	2025/4/16	2025/4/17	2027/4/17	2029/4/17	8.15	3.2	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券	中信建投证券	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 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	23.2	3.3	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	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 2025 年面向专	25 首股 02	258314.SH	2025/4/16	2025/4/17	2028/4/17	2030/4/17	6	3.65	按年付息，最后一期	上交所	中信建投证券、中金公司、	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞	否

业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）									利息随本金一起兑付		中信证券、华泰联合证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券			买成交和协商成交	
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--	------------------------------	--	--	----------	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

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
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

## 2、 公司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

23 首股 02 于 2024 年 1 月 12 日至 2024 年 1 月 16 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.80%。投资者回售规模 5.368 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。于 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 1 月 15 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 2.70%。投资者回售规模 2.897 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

21 首股 01 于 2024 年 7 月 23 日至 2024 年 7 月 29 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 2.90%。投资者回售规模 1.665 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

22 首股 01 于 2025 年 3 月 10 日至 3 月 14 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.30%。投资者回售规模 10.60 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

22 首股 02 于 2025 年 3 月 27 日至 3 月 31 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.35%。投资者回售规模 14.15 亿元。

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
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
国泰海通证券股份有限公司	北京市朝阳区安定路 5 号奥南五号大厦 15 层	-	仇翔、沈雨霏	010-57061505
第一创业证券承销保荐有限责任公司	北京市西城区武定侯街六号卓著中心 10 层	-	郑祺丰	010-63212001
天风证券股份有限公司	北京市西城区德胜门外大街德胜国际中心 B 座 2 层	-	李春雨、张舒婷	010-56833861
北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层	-	梅艳婷	010-58137646

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、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

#### (二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

#### (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

#### (四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

#### 1、非经营性往来占款和资金拆借

##### (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元。

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元；其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

**(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0% 是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

**(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

**2、 负债情况****(1). 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 823.93 亿元和 804.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.36%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	63.76	565.90	629.66	78.27%
银行贷款	-	0.00	58.51	58.51	7.27%
非银行金融机构贷款	-	0.00	37.00	37.00	4.60%
其他有息债务	-	26.50	52.79	79.29	9.86%
合计	-	90.26	714.20	804.46	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 193.25 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 447.37 亿元，且共有 147.43 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

**1.2 公司合并口径有息债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,181.12 亿元和 1,112.25 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.83%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	63.76	565.90	629.66	56.61%
银行贷款	-	49.44	259.36	308.80	27.76%
非银行金融机构贷款	-	30.50	64.00	94.50	8.50%
其他有息债务	-	26.50	52.79	79.29	7.13%
合计	-	170.20	942.05	1,112.25	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，公司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，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 447.37 亿元，且共有 147.43 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### (3). 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	5,900.92	1,000.86	489.59%	取得短期借款
合同负债	2,781,963.37	3,014,257.58	-7.71%	-
其他应付款	1,851,256.14	2,164,950.54	-14.49%	-
持有待售负债	91.92	728.94	-87.39%	持有待售子企业规模较小
长期借款	3,233,618.61	4,701,642.00	-31.22%	主要因归还长期借款
应付债券	5,896,865.36	5,569,863.24	5.87%	-
长期应付款	830,978.45	366,085.05	126.99%	主要因取得政府专项债和应付往来款增加
长期应付职工薪酬	-	3.31	-	主要因辞退福利减少
预计负债	277.79	-	-	主要因未决诉讼形成
递延所得税负债	23,007.59	14,281.17	61.10%	主要因公允价值变动导致递延所得税负债减少

### (4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## (五) 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	交易所	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 2025 年度第三期中期票据 (品种一)	25 首开 MTN003A	102581212. IB	2025/3/18	2025/3/19	2029/3/19	4.3	3.29	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 2025 年度第三期中期票据 (品种二)	25 首开 MTN003B	102581213. IB	2025/3/18	2025/3/19	2030/3/19	11.7	3.4	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 2025 年度第二期中期票据 (品种一)	25 首开 MTN002A	102501222. IB	2025/3/6	2025/3/7	2029/3/7	5	3.05	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 2025 年度第二期中期票据 (品种二)	25 首开 MTN002B	102501223. IB	2025/3/6	2025/3/7	2030/3/7	8	3.4	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 2025 年度第一期中期票据 (品种一)	25 首开 MTN001A	102580519. IB	2025/2/10	2025/2/12	2029/2/12	4	2.73	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 2025 年度第一期中期票据(品种二)	25 首开 MTN001B	102580520. IB	2025/2/10	2025/2/12	2030/2/12	6	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	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 年度第七期中期票据(品种一)	24 首开 MTN007A	102401035. IB	2024/11/12	2024/11/13	2028/11/13	13	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	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 年度第七期中期票据(品种二)	24 首开 MTN007B	102401036. IB	2024/11/12	2024/11/13	2029/11/13	5	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	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 年度第六期中期票据	24 首开 MTN006	102484124. IB	2024/9/12	2024/9/13	2029/9/13	13	3.3	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 年度第五期中期票据(品种一)	24 首开 MTN005A	102400873. IB	2024/7/19	2024/7/22	2029/7/22	5	2.74	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 年度第五期中期票据(品种二)	24 首开 MTN005B	102400874. IB	2024/7/19	2024/7/22	2029/7/22	15	3.37	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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 年度第四期中期票据	24 首开 MTN004	102481576. IB	2024/4/16	2024/4/17	2029/4/17	10	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	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	24 首开 MTN003	102481149. IB	2024/3/21	2024/3/25	2029/3/25	26	3.5	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市	协商交易、报价	否

年度第三期中期票据								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 2024 年度第二期中期票据	24 首开 MTN002	102480314. IB	2024/1/24	2024/1/26	2029/1/26	20	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	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	2024/1/10	2024/1/12	2029/1/12	20	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	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	3.9	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	2023/10/9	2023/10/11	2026/10/11	12	3.8	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	2023/5/31	2023/6/2	2028/6/2	14	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	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	2023/4/20	2023/4/24	2028/4/24	12	3.6	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	2023/4/10	2023/4/12	2028/4/12	15	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	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	2023/3/27	2023/3/29	2028/3/29	15	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	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	2023/3/8	2023/3/10	2026/3/10	20	4.4	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	2023/1/30	2023/1/31	2026/1/31	21	5.4	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	5	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	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	2022/9/20	2022/9/22	2027/9/22	12.8	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	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 年度第一期资产支持票据优先级	22 首开 ABN001 优先	082280712. IB	2022/8/4	2022/8/8	2040/6/26	24.3	3.47	按半年付息, 本金按半年固定摊还	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2022	22 首开 PPN002	032280616. IB	2022/7/5	2022/7/7	2027/7/7	10	3.63	按年付息, 最后一期利息	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的	协商交易、报价交易	否

年度第二期定向 债务融资工具								息随本金一 起兑付		特定机构 投资人		
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	2022/6/6	2022/6/8	2027/6/8	7.5	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	专项机构 投资人和 经遴选的 特定机构 投资人	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	2022/3/23	2022/3/25	2027/3/25	1.8	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	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	2022/3/14	2022/3/16	2027/3/16	15	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	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	2022/3/2	2022/3/4	2027/3/4	13.25	3	按年付息， 最后一期利 息随本金一 起兑付	银行间 债券市 场	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	11.14	3.55	按年付息， 最后一期利 息随本金一 起兑付	银行间 债券市 场	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	2021/6/16	2021/6/18	2026/6/18	32	3.8	按年付息， 最后一期利 息随本金一 起兑付	银行间 债券市 场	专项机构 投资人和 经遴选的 特定机构 投资人	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
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

## 2、公司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

21 首开 PPN001 于 2024 年 1 月 28 日进行回售, 投资者回售规模 13.00 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 22.60 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 9.70 亿元, 已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 MTN002 于 2024 年 4 月 26 日进行回售, 投资者回售规模 5.40 亿元, 已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 PPN003 于 2024 年 6 月 18 日进行回售, 投资者回售规模 7.01 亿元, 已按时足额支付利息及回售部分本金, 回售部分已完成转售 7.01 亿元。

21 首开 MTN003 于 2024 年 8 月 11 日进行回售, 投资者回售规模 16.80 亿元, 已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 MTN004 于 2024 年 9 月 27 日进行回售，投资者回售规模 11.50 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 MTN005 于 2024 年 11 月 25 日进行回售，投资者回售规模 15.86 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22 首开 MTN001 于 2025 年 2 月 17 日进行回售，投资者回售规模 10.00 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22 首开 MTN002 于 2025 年 3 月 4 日进行回售，投资者回售规模 12.25 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22 首开 MTN003 于 2025 年 3 月 17 日进行回售，投资者回售规模 11.51 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金，回售部分已完成转售 11.51 亿元。

22 首开 MTN004 于 2025 年 3 月 25 日进行回售，投资者回售规模 15.40 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
北京大成律师事务所	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号 兆泰国际中心 B 座 16-21 层	-	梅艳婷	010- 58137646
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 SOH06 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
24 首开 MTN007A	13	13	0	-	-	是
24 首开 MTN007B	5	5	0	-	-	是
24 首开 MTN006	13	13	0	-	-	是
24 首开 MTN005A	5	5	0	-	-	是
24 首开 MTN005B	15	15	0	-	-	是
24 首开 MTN004	10	10	0	-	-	是
24 首开 MTN003	26	26	0	-	-	是
24 首开 MTN002	20	20	0	-	-	是
24 首开 MTN001	20	20	0	-	-	是
23 首开 MTN008	15	15	0	-	-	是
22 首开 MTN001	10	10	0	-	-	是
21 首开 MTN005	27	27	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

24 首开 MTN004 募集资金 10 亿元，拟全部用于一二线城市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。

24 首开 MTN003 募集资金 26 亿元，其中 20.64 亿元用于一二线城市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 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

#### (六) 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	公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%。
亏损原因	主要原因为公司结利收入下降，毛利率下滑。部分房地产开发项目出现减值迹象，将计提存货跌价准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大不利影响

#### (七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

#### (八) 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

#### (九) 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	2024 年	2023 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	-8,173,741,658.02	-6,761,096,356.68	-	本期公司经营亏损。
流动比率	2.31	2.37	-2.53	本期流动负债降低幅度大于流动资产降低幅度
速动比率	0.92	0.91	1.10	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(%)	77.79	76.36	1.87	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	-0.04	-0.01	-	本期息税前利润降低
利息保障倍数	-1.12	-0.24	-	本期利润总额降低
现金利息保障倍数	1.52	0.98	55.10	本期经营活动产生的净流入增加
EBITDA 利息保障倍数	-0.99	-0.16	-	本期利润总额降低
贷款偿还率(%)	100	100.00	0.00	
利息偿付率(%)	100	100.00	0.00	

## 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

天健审〔2025〕6983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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母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）收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十六）和附注五（二）1。

首开股份的营业收入主要来自于房地产销售收入，属于在某一时点履行履约义务。2024 年度，首开股份的营业收入为人民币 2,421,306.80 万元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币 2,318,681.47 万元，占营业收入的 95.76%。

由于营业收入是首开股份关键业绩指标之一，可能存在首开股份管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）对营业收入和毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明原因；

（3）检查首开股份的房产销售合同条款，以评价首开股份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；

（4）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首开股份的收入确认政策确认；

（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）对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，以评价营业收入是否在恰当期间确认；

（7）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## （二）存货可变现净值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十三）和附注五（一）6。

截至 2024 年 12 月 31 日，首开股份存货账面余额为人民币 11,417,751.60 万元，跌价准备为人民币 490,467.11 万元，账面价值为人民币 10,927,284.48 万元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）对重要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项目总开发成本预算及项目预售情况；

（3）选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等一致；

（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现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性；

（5）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准确性；

（6）对于聘请外部专家进行评估的项目，评价由管理层聘请的评估师的胜任能力、专业素质和客观性；

（7）获取独立评估师出具的存货可变现净值评估报告，对评估方法、评估参数和关键假设进行复核，检查可变现净值计算过程的准确性；

（8）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；

（9）检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## （三）土地增值税的计提

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）28、32 和（二）2。

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

针对土地增值税的计提，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与计提土地增值税相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(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或中介机构测算的土地增值税，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，与管理层已计提的土地增值税金额进行比较；

(5) 检查与土地增值税计提相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括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

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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

首开股份治理层（以下简称治理层）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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

(五) 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。

(六) 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，以对财务报表发表审计意见。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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王景波  
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：龚大卫

二〇二五年四月二十一日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		18,837,368,857.17	22,949,074,483.32
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		669,836,673.52	914,209,322.95
应收款项融资		-	-
预付款项		412,483,930.98	554,725,900.65
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款		46,765,171,582.15	49,446,545,551.96
其中：应收利息		-	-
应收股利		217,521,877.54	217,521,877.54
买入返售金融资产		-	-
存货		109,272,844,840.87	126,040,639,091.48
其中：数据资源		-	-
合同资产		7,608,055.50	6,458,021.90
持有待售资产		44,825,145.89	109,331,429.70
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		5,439,215,564.25	5,028,397,260.60
流动资产合计		181,449,354,650.33	205,054,659,903.35
<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		2,204,840,410.73	1,859,120,829.00
长期股权投资		29,910,402,868.97	28,592,811,343.00
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		1,928,754,376.77	2,783,643,735.09
投资性房地产		8,789,084,799.90	8,840,337,624.64
固定资产		2,422,351,462.24	2,578,810,144.85
在建工程		14,596,373.72	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		421,803,103.50	511,182,369.19
无形资产		14,620,218.86	14,641,478.76



其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		18,620,669.81	18,620,669.81
长期待摊费用		289,502,385.87	383,871,877.22
递延所得税资产		2,106,674,195.78	2,404,748,732.39
其他非流动资产		298,494,023.40	184,651,396.14
非流动资产合计		48,419,744,889.55	48,172,440,200.09
资产总计		229,869,099,539.88	253,227,100,103.44
<b>流动负债：</b>			
短期借款		59,009,166.67	10,008,555.56
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		-	-
应付账款		8,689,126,444.78	10,895,369,510.45
预收款项		68,323,923.27	69,219,252.44
合同负债		27,819,633,662.07	30,142,575,824.28
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		36,697,205.70	45,871,266.59
应交税费		897,508,151.68	1,179,069,230.57
其他应付款		18,512,561,388.07	21,649,505,435.45
其中：应付利息		-	-
应付股利		2,544,000.00	2,544,000.00
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		919,247.97	7,289,440.09
一年内到期的非流动负债		16,523,296,729.47	15,078,954,721.43
其他流动负债		5,907,575,448.81	7,269,872,328.73
流动负债合计		78,514,651,368.49	86,347,735,565.59
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款		32,336,186,101.34	47,016,420,037.11
应付债券		58,968,653,637.41	55,698,632,409.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		389,301,620.94	436,665,809.57
长期应付款		8,309,784,456.00	3,660,850,493.20
长期应付职工薪酬		-	33,140.51
预计负债		2,777,870.00	-
递延收益		55,173,514.21	68,521,981.46
递延所得税负债		230,075,896.33	142,811,735.07
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		100,291,953,096.23	107,023,935,605.92

负债合计		178,806,604,464.72	193,371,671,171.51
<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	3,760,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		7,851,744,808.83	7,647,615,250.34
减：库存股		-	-
其他综合收益		1,599,993.10	387,248.43
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		-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,571,577,761.64	21,726,956,187.33
少数股东权益		37,490,917,313.52	38,128,472,744.60
所有者权益（或股东权益）合计		51,062,495,075.16	59,855,428,931.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		229,869,099,539.88	253,227,100,103.44

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

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,463,498,580.13	8,234,792,957.73
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		27,651,789.27	100,633,598.25
应收款项融资		-	-
预付款项		1,074,406.69	210,799,716.15
其他应收款		64,228,880,736.11	67,927,982,500.85
其中：应收利息		-	-
应收股利		2,472,663.07	2,472,663.07
存货		1,043,174,469.36	1,228,854,689.95
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		123,182,758.12	10,000,000.00
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		45,348,249.26	368,872,448.21
流动资产合计		69,932,810,988.94	78,081,935,911.14
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-

其他债权投资		-	-
长期应收款		2,804,234,264.40	2,558,820,995.17
长期股权投资		73,968,207,008.86	76,387,937,676.17
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		3,104,139,574.42	3,231,503,169.81
固定资产		4,608,574.71	4,881,636.09
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		3,555,613.33	6,965,258.73
无形资产		1,419,634.01	544,997.73
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	202,800.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		11,517,778.54	11,967,984.90
非流动资产合计		79,899,182,448.27	82,204,324,518.60
资产总计		149,831,993,437.21	160,286,260,429.74
<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		106,531,001.14	550,320,647.65
预收款项		2,401,847.32	2,414,064.40
合同负债		54,968,050.72	139,202,283.78
应付职工薪酬		6,273,624.65	4,007,988.38
应交税费		33,971,786.44	41,073,353.19
其他应付款		49,976,019,373.09	54,618,961,565.90
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		8,477,523,833.02	11,456,579,245.27
其他流动负债		8,623,022.95	41,698,148.85
流动负债合计		58,666,312,539.33	66,854,257,297.42
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		9,551,487,836.57	14,753,154,873.57
应付债券		58,968,653,637.41	55,698,632,409.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	3,517,632.32
长期应付款		4,331,022,381.26	2,300,000,000.00
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		72,851,163,855.24	72,755,304,914.89
负债合计		131,517,476,394.57	139,609,562,212.31
<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	3,760,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		9,976,267,910.25	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		613,091,560.59	3,060,934,178.95
所有者权益（或股东权益）合计		18,314,517,042.64	20,676,698,217.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		149,831,993,437.21	160,286,260,429.74

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		24,213,068,048.89	47,762,930,434.22
其中：营业收入		24,213,068,048.89	47,762,930,434.22
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		28,430,143,424.19	49,175,869,191.10
其中：营业成本		23,051,848,285.20	42,275,053,199.00
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		189,370,736.08	1,281,368,492.93
销售费用		1,004,417,184.22	1,276,157,491.38
管理费用		1,037,905,384.37	1,084,265,339.94
研发费用		11,351,037.79	13,258,646.64
财务费用		3,135,250,796.53	3,245,766,021.21
其中：利息费用		3,588,500,915.77	3,813,338,682.65
利息收入		495,757,416.70	599,222,471.03
加：其他收益		38,987,260.25	6,626,163.48
投资收益（损失以“-”号填列）		-402,599,068.33	-453,180,185.62

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-684,797,637.41	-993,756,834.33
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）		-837,412,119.77	-715,346,147.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-486,079,516.51	-888,060,219.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,083,809,366.62	-1,704,983,449.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）		236,726.10	727,080.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,987,751,460.18	-5,167,155,515.80
加：营业外收入		74,889,419.78	45,442,255.42
减：营业外支出		78,895,873.09	94,505,411.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,991,757,913.49	-5,216,218,671.93
减：所得税费用		427,590,796.51	722,171,000.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,419,348,710.00	-5,938,389,672.69
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,419,348,710.00	-5,938,389,672.69
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）		-8,140,775,786.43	-6,338,523,623.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,278,572,923.57	400,133,950.62
六、其他综合收益的税后净额		1,212,744.67	-866,593.41
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,212,744.67	-838,322.32
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			-1,619,983.36
（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
（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			-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,212,744.67	781,661.04
（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		1,212,744.67	781,661.04
（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
七、综合收益总额		-9,418,135,965.33	-5,939,256,266.10
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,139,563,041.76	-6,339,361,945.63
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,278,572,923.57	400,105,679.53
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-3.2411	-2.5191
(二) 稀释每股收益(元/股)		-3.2411	-2.5191

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入		213,654,570.94	657,059,498.29
减：营业成本		267,306,401.64	604,769,301.32
税金及附加		28,837,691.40	28,621,707.16
销售费用		6,264,295.40	17,747,807.76
管理费用		312,554,230.96	325,552,611.65
研发费用		8,092,552.40	12,514,070.71
财务费用		2,395,659,771.22	2,787,147,292.68
其中：利息费用		3,647,695,911.74	4,352,669,799.25
利息收入		1,268,158,663.78	1,585,078,903.79
加：其他收益		120,637.52	73,568.95
投资收益（损失以“-”号填列）		873,433,905.28	1,535,898,633.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-401,144,546.30	144,722,265.68
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）		-296,824,325.29	-314,215,119.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-5,291.13	26,733.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,228,335,445.70	-1,897,509,476.61
加：营业外收入		691,476.83	127,450.60
减：营业外支出		253,707.07	1,510,447.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,227,897,675.94	-1,898,892,473.22
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,227,897,675.94	-1,898,892,473.22

(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		-2, 227, 897, 675. 94	-1, 898, 892, 473. 22
(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		-2, 227, 897, 675. 94	-1, 898, 892, 473. 22
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  
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		23, 942, 511, 492. 96	32, 878, 836, 688. 23
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		579, 709, 253. 32	843, 410, 466. 75
收到其他与经营活动有关的现金		15, 598, 521, 903. 87	15, 179, 576, 907. 16
经营活动现金流入小计		40, 120, 742, 650. 15	48, 901, 824, 062. 14
购买商品、接受劳务支付的现金		12, 187, 790, 964. 10	23, 207, 338, 308. 10
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		993,926,682.97	1,089,392,634.63
支付的各项税费		3,645,527,504.47	3,798,715,337.61
支付其他与经营活动有关的现金		15,911,633,577.92	15,139,055,289.78
经营活动现金流出小计		32,738,878,729.46	43,234,501,570.12
经营活动产生的现金流量净额		7,381,863,920.69	5,667,322,492.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		346,209,312.73	563,060,715.16
取得投资收益收到的现金		126,539,116.15	204,191,061.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		163,966.56	52,449,228.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		452,329,830.05	412,914,268.40
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		925,242,225.49	1,232,615,274.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		190,929,462.02	298,244,943.73
投资支付的现金		391,549,700.00	249,200,000.00
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		785,895,488.09	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,368,374,650.11	547,444,943.73
投资活动产生的现金流量净额		-443,132,424.62	685,170,330.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,339,235,998.64	3,760,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,339,235,998.64	-
取得借款收到的现金		25,386,726,899.90	35,626,921,143.47
收到其他与筹资活动有关的现金		105,288,905.50	66,072,000.00
筹资活动现金流入小计		29,831,251,804.04	39,452,993,143.47
偿还债务支付的现金		35,120,158,112.57	35,363,388,123.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,704,323,861.46	5,903,890,650.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		46,863,256.49	255,257,157.37
支付其他与筹资活动有关的现金		204,723,955.30	3,261,217,877.28
筹资活动现金流出小计		40,029,205,929.33	44,528,496,650.86
筹资活动产生的现金流量净额		-10,197,954,125.29	-5,075,503,507.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		802,197.26	825,120.27
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-3,258,420,431.96	1,277,814,435.26
加：期初现金及现金等价物余额		21,464,446,976.86	20,186,632,541.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		18,206,026,544.90	21,464,446,976.86

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		187,182,216.98	597,488,409.42
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		37,063,402,284.36	60,131,824,456.59
经营活动现金流入小计		37,250,584,501.34	60,729,312,866.01
购买商品、接受劳务支付的现金		429,216,048.20	6,454,309,325.94
支付给职工及为职工支付的现金		203,547,143.18	235,335,008.68
支付的各项税费		60,138,620.36	259,032,631.71
支付其他与经营活动有关的现金		30,401,928,149.28	44,356,911,388.67
经营活动现金流出小计		31,094,829,961.02	51,305,588,355.00
经营活动产生的现金流量净额		6,155,754,540.32	9,423,724,511.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		400,989,248.66	729,238,375.44
取得投资收益收到的现金		141,812,281.73	143,373,715.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,555.85	727.69
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		-	-
投资活动现金流入小计		542,805,086.24	872,612,818.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,895,535.45	150,500,153.89
投资支付的现金		1,560,433,507.35	5,407,200,000.00
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		-	-
投资活动现金流出小计		1,590,329,042.80	5,557,700,153.89
投资活动产生的现金流量净额		-1,047,523,956.56	-4,685,087,335.24
<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		17,055,220,000.00	24,221,243,084.15
收到其他与筹资活动有关的现金		105,288,905.50	49,322,000.00
筹资活动现金流入小计		17,160,508,905.50	28,030,565,084.15
偿还债务支付的现金		21,815,823,744.65	24,588,777,001.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,208,122,745.56	3,994,607,681.02
支付其他与筹资活动有关的现金		16,579,792.23	3,076,442,044.45
筹资活动现金流出小计		25,040,526,282.44	31,659,826,726.97
筹资活动产生的现金流量净额		-7,880,017,376.94	-3,629,261,642.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		188,756.46	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,771,598,036.72	1,109,375,532.95
加：期初现金及现金等价物余额		7,195,045,690.10	6,085,670,157.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,423,447,653.38	7,195,045,690.10

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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
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	-	3,760,000,000.00	-	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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	204,129,558.49	-	1,212,744.67	-	-	-	-8,360,720,728.85	-	-8,155,378,425.69	-637,555,431.08	-8,792,933,856.77
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,212,744.67	-	-	-	-8,140,775,786.43	-	-8,139,563,041.76	-1,278,572,923.57	-9,418,135,965.33
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	204,129,558.49	-	-	-	-	-	-	-	204,129,558.49	2,029,821,240.38	2,233,950,798.87
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,563,351,537.64	2,563,351,537.64
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	204,129,558.49	-	-	-	-	-	-	-	204,129,558.49	-533,530,297.26	-329,400,738.77

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-	-219,944,942.42	-1,388,803,747.89	-1,608,748,690.31
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,388,803,747.89	-1,388,803,747.89
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-	-219,944,942.42	-	-219,944,942.42
(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	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-2,556,078,328.71	-	13,571,577,761.64	37,490,917,313.52	51,062,495,075.16

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	小计		
	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	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

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)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-28,026.91	-	-	-	-	28,026.91	-	-	-	-
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	-	-	-	-	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

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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	-	3,760,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	3,060,934,178.95	20,676,698,217.43
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	-	3,760,000,000.00	-	9,890,606,466.68	-	-	-	1,385,592,329.80	3,060,934,178.95	20,676,698,217.43
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-	85,661,443.57	-	-	-	-	-2,447,842,618.36	-2,362,181,174.79
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,227,897,675.94	-2,227,897,675.94
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	85,661,443.57	-	-	-	-	-	85,661,443.57
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	85,661,443.57	-	-	-	-	-	85,661,443.57
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-219,944,942.42
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-219,944,942.42	-219,944,942.42
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（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、本期末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-509,319,395.41	-509,319,395.41
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-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

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）系经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第 128 号文及北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 152 号批准，由北京市房地产开发经营总公司（现北京首开天鸿集团有限公司）、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院共同发起设立，于 1993 年 12 月 29 日在北京市工商行政管理局注册登记，总部位于北京市东城区。公司现持有统一社会信用代码为 91110000101309074C 的营业执照，注册资本 257,956.52 万元，股份总数 2,579,565,242 股（每股面值 1 元）。均为无限售条件的流通股份 A 股。公司股票已于 2001 年 3 月在上海证券交易所挂牌交易。

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、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 21 日第十届第四十一次董事会批准对外报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 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

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期

适用 不适用

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

#### 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
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%以上且金额大于 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
重要的投资活动	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
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资产总额 1%以上
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. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照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。公司按照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与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

#### 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

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

## 2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；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/交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2. 外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

## 11、金融工具

√适用 不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 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金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负

债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

##### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

#### (3) 金融负债的后续计量方法

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

##### 2) 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金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

##### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

##### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 12、 应收票据

适用 不适用

## 13、 应收账款

适用 不适用

### 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

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——关联方组合	款项性质	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
应收账款——信用风险组合	账龄	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，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质	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
其他应收款——应收关联公司组合		
其他应收款——应收少数股东款项组合		
其他应收款——其他信用风险组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——房地产销售	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——项目管理		
合同资产——物业服务		

### 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

### 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

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

#### 14、 应收款项融资

适用 不适用

#### 15、 其他应收款

适用 不适用

#### 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

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

##### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

##### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 4. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

##### 5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

##### 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

### 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

##### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就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。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

##### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

###### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和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，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

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。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，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。

###### (2) 资产减值损失转回的会计处理



后续资产负债表日持有待售的非流动资产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。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的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非流动资产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，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

#### 1. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(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。

#### 2. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。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。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比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，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

## 19、长期股权投资

√适用 □不适用

#### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

#### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前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的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

#### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

##### 1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### 2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### (3) 属于“一揽子交易”的会计处理

##### 1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中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) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，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净资产份额的差额，在合并财务报表中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。

## 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

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 21、固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (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。

## 22、在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 23、借款费用

√适用 □不适用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 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

1. 无形资产包括土地使用权、软件等。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为 40-70 年	直线法
软件	按预期受益期限确定使用寿命为 10 年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

### (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、部分长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## 28、 长期待摊费用

适用  不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 29、 合同负债

适用  不适用

## 30、 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，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

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

向职工提供的辞退福利，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：(1) 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；(2) 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。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息

净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 31、 预计负债

适用  不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### 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

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债等金融工具，公司依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，在初始确认时将该等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。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，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。

### 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. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 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) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 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；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

##### 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金額。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

### 3. 收入确认的具体方法

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或视同交付为时点，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，待收款金额确定后，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

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，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。

公司对于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。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 36、 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相

关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，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，则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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及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同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 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，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### （1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1）租赁负债的初始计量金额；2）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；3）承租人发生的初始直接费用；4）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。



公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

### (2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### (3). 售后租回

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

## 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用  不适用

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司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。

### (3). 售后租回

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### 39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (1) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### (2) 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3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、27 部分长期资产减值。

#### (3) 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。

#### (4) 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。

## 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
1. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。	-	-
2. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。	-	-
3. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。	-	-
4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。	-	-

## (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (3). 2024 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

## 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
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按土地增值额的超率累进税率 30%-60%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

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 (%)
首开和信国际有限公司	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	746,363.27	799,183.57
银行存款	18,560,241,037.88	22,938,601,851.89
其他货币资金	276,381,456.02	9,673,447.86
合计	18,837,368,857.17	22,949,074,483.32

其他说明：

本公司期末受限资金包括监管存款 278,483,965.14 元；冻结资金 208,610,778.95 元；保证金 133,473,815.62 元；项目资本金 5,769,225.40 元；住房资金及公共维修基金 5,004,527.16 元，共计 631,342,312.27 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：										
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

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		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	111,408,671.54	362,312,408.76
1 年以内小计	111,408,671.54	362,312,408.76
1 至 2 年	206,165,435.37	405,517,442.12
2 至 3 年	372,577,225.07	4,384,677.36
3 年以上	291,541,132.54	308,768,556.41
减：坏账准备	-311,855,791.00	-166,773,761.70
合计	669,836,673.52	914,209,322.95

## (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	297,398,937.12	30.29	139,377,982.15	46.87	158,020,954.97	16,704,179.86	1.55	16,704,179.86	100.00	-
按组合计提坏账准备	684,293,527.40	69.71	172,477,808.85	25.21	511,815,718.55	1,064,278,904.79	98.45	150,069,581.84	14.10	914,209,322.95
其中：										
信用风险组合	668,417,763.54	68.09	172,477,808.85	25.80	495,939,954.69	1,059,506,462.87	98.01	150,069,581.84	14.16	909,436,881.03
合并范围外关联方组合	15,875,763.86	1.62	-	-	15,875,763.86	4,772,441.92	0.44	-	-	4,772,441.92
合计	981,692,464.52	/	311,855,791.00	/	669,836,673.52	1,080,983,084.65	/	166,773,761.70	/	914,209,322.95

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
顺义区住房和城乡建设委	220,903,393.37	62,882,438.40	28.47	预期部分无法收回
北京市顺义区民政局	31,259,663.98	31,259,663.98	100	预期无法收回
北京顺义新城建设开发有限公司	25,350,100.00	25,350,100.00	100	预期无法收回
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100	预期无法收回
北京市西城区机关事务服务中心	3,985,105.00	3,985,105.00	100	预期无法收回
厦门市万安堡文化传播有限公司	2,316,100.08	2,316,100.08	100	预期无法收回
北京巧思物业管理有限公司	1,507,727.42	1,507,727.42	100	预期无法收回
个人	1,404,770.00	1,404,770.00	100	预期无法收回
北京欣鑫华文化传媒有限公司	589,839.99	589,839.99	100	预期无法收回
云南城投众和建设集团有限公司	562,429.30	562,429.30	100	预期无法收回
杭州锦衣玉食餐饮科技有限公司	186,598.21	186,598.21	100	预期无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100	预期无法收回
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	40,000.00	40,000.00	100	预期无法收回
中科联创公司	39,121.22	39,121.22	100	预期无法收回
新兴(北京)工程建筑房地产开发公司	32,035.00	32,035.00	100	预期无法收回
其他小额款项	29,953.92	29,953.92	100	预期无法收回
合计	297,398,937.12	139,377,982.15	46.87	/

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	99,310,717.81	-	-
1-2 年	204,801,548.77	20,470,723.21	10.00
2-3 年	150,728,314.14	45,218,494.24	30.00



3 年以上	213,577,182.82	106,788,591.40	50.00
合计	668,417,763.54	172,477,808.85	25.80

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	
单项计提坏账准备	16,704,179.86	122,673,802.29	-	-	-	139,377,982.15
按组合计提坏账准备	150,069,581.84	22,408,227.01	-	-	-	172,477,808.85
合计	166,773,761.70	145,082,029.30	-	-	-	311,855,791.00

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
顺义区住房和城乡建设委	220,903,393.37	-	220,903,393.37	22.22	62,882,438.40
福州市鼓楼区建设投资管理中心	160,472,900.54	-	160,472,900.54	16.14	80,236,450.27

温州市瓯海建设集团有限公司	150,227,066.00	-	150,227,066.00	15.11	15,022,706.60
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	123,837,804.00	-	123,837,804.00	12.46	37,151,341.20
福州市土地发展中心	66,511,269.59	-	66,511,269.59	6.69	3,632,689.68
合计	721,952,433.50	-	721,952,433.50	72.62	198,925,626.15

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	9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50	11,302,077.40	4,844,055.50	6,458,021.90
建筑工程施工	2,764,000.00	-	2,764,000.00	-	-	-
合计	12,452,111.00	4,844,055.50	7,608,055.50	11,302,077.40	4,844,055.50	6,458,021.90

### (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

**(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	86,603,486.87	21.00	221,708,450.47	39.97
1至2年	3,459,311.44	0.84	8,046,770.74	1.45
2至3年	2,689,897.89	0.65	18,512,617.16	3.34
3年以上	319,731,234.78	77.51	306,458,062.28	55.24
合计	412,483,930.98	100.00	554,725,900.65	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	未结算原因
北京市密云区密云镇人民政府	383,263,022.05	项目未结算
小计	383,263,022.05	

## (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：元 币种：人民币

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	383,263,022.05	92.92
北京首开鸿城实业有限公司	7,365,831.45	1.78
北京怀建集团有限公司	4,000,000.00	0.97
日立电梯(中国)有限公司	1,999,321.27	0.48
江苏赫斯帝橱柜有限公司	1,350,471.33	0.33
合计	397,978,646.10	96.48

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
应收利息	-	-
应收股利	217,521,877.54	217,521,877.54
其他应收款	46,547,649,704.61	49,229,023,674.42
合计	46,765,171,582.15	49,446,545,551.96

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**

**(7). 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
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	430,098,428.79
首开文投(北京)文化科技有限公司	2,472,663.07	2,472,663.07
减：坏账准备	-215,049,214.32	-215,049,214.32
合计	217,521,877.54	217,521,877.54

**(8). 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
国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	3年以上	尚未支付	是
合计	430,098,428.79	/	/	/

**(9). 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

**(10). 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)	
2024年1月1日余额	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32
2024年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--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	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024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

**(11). 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

## (12). 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

## (13). 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		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	6,637,226,853.90	6,047,385,532.01
1 年以内小计	6,637,226,853.90	6,047,385,532.01
1 至 2 年	3,765,034,626.24	8,662,422,862.66
2 至 3 年	8,118,238,993.11	13,445,203,653.57
3 年以上	29,920,786,609.06	22,626,715,748.18
减：坏账准备	-1,893,637,377.70	-1,552,704,122.00
合计	46,547,649,704.61	49,229,023,674.42

## (14). 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	46,776,192,824.01	49,297,384,189.39
代收代付款	168,577,717.84	239,875,032.31
押金保证金、备用金	1,455,948,346.91	1,221,546,325.31
应收业务款	19,865,347.26	10,374,339.26
其他	20,702,846.29	12,547,910.15
减：坏账准备	-1,893,637,377.70	-1,552,704,122.00
合计	46,547,649,704.61	49,229,023,674.42

## (1). 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)	



2024年1月1日余额	163,254,124.44	-	1,389,449,997.56	1,552,704,122.00
2024年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-557,899.58	-	557,899.58	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	14,959,867.78	-	326,035,387.92	340,995,255.70
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-62,000.00	-	-	-62,000.00
2024年12月31日余额	177,594,092.64	-	1,716,043,285.06	1,893,637,377.70

注：其他变动为本公司拟转让北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司股权，故将其资产负债均转入持有待售资产

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

#### (15). 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

#### (16). 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

#### (17). 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

金茂投资管理 (天津)有限公司	3,051,437,598.24	6.30	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
北京祐泰通达 房地产开发有 限公司	2,209,403,808.61	4.56	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
深圳联新投资 管理有限公司	1,735,528,217.51	3.58	往来款	3年以上	-
北京建工地产 有限责任公司	1,692,924,195.00	3.50	往来款	1年以内	-
华润置地控股 有限公司	1,352,392,189.55	2.79	往来款	1年以内、1-2年	-
合计	10,041,686,008.91	20.73	/	/	-

## (18). 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	76,198,234,632.80	1,215,966,998.87	74,982,267,633.93	95,112,000,075.04	1,199,761,218.29	93,912,238,856.75
开发产品	37,974,313,347.00	3,688,704,148.92	34,285,609,198.08	34,210,935,856.72	2,088,560,793.01	32,122,375,063.71
其他商品及耗材	4,968,008.86	-	4,968,008.86	6,025,171.02	-	6,025,171.02
合计	114,177,515,988.66	4,904,671,147.79	109,272,844,840.87	129,328,961,102.78	3,288,322,011.30	126,040,639,091.48

## (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

## (3). 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	1,199,761,218.29	587,805,855.02	-	-	571,600,074.44	1,215,966,998.87
开发产品	2,088,560,793.01	2,492,986,617.56	550,376,714.74	1,416,759,804.10	26,460,172.29	3,688,704,148.92
合计	3,288,322,011.30	3,080,792,472.58	550,376,714.74	1,416,759,804.10	598,060,246.73	4,904,671,147.79

注 1：开发成本存货跌价准备本期其他减少，其中 550,376,714.74 元系开发成本完工转入开发产品，21,223,359.70 元系本期处置珠海市润梁房地产有限公司相应转出所致

注 2：开发产品存货跌价准备本期其他减少，其中 8,119,882.43 元系开发产品转入固定资产所致，18,340,289.86 元系本期处置珠海市润梁房地产有限公司相应转出所致

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期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	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	价格上涨	实现销售

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

#### (4). 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 125,619.30 万元。

#### (5). 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

1) 存货——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	期初数	期末数	期末跌价准备
------	------	--------	-------	-----	-----	--------

分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目	2013 年	-	113 亿元	8,554,076,662.15	8,722,088,882.59	-
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2016 年	2026 年	146.29 亿元	5,403,963,346.88	6,844,820,555.61	-
端礼著	2022 年	2025 年	64.43 亿元	4,810,848,557.60	5,223,866,542.48	-
崔各庄奶西村项目（志茂嘉园）	2022 年	2025 年	56.72 亿元	4,600,577,089.19	4,994,816,145.94	-
君礼家园	2023 年	2025 年	49.28 亿元	4,169,373,079.25	4,363,737,432.31	-
梧桐星宸	2023 年	2026 年	44.97 亿元	3,351,459,706.91	3,894,151,722.39	-
首开第五大道	2021 年	2025 年	40.82 亿元	3,340,477,059.71	3,790,094,645.79	-
平湖如院	2021 年	2025 年	42.76 亿元	3,385,492,697.46	3,629,364,058.62	-
梧桐雅苑	2023 年	2025 年	46 亿元	2,955,162,228.96	3,320,088,790.82	-
延庆下屯村棚改项目	2019 年	2025 年	37 亿元	2,703,470,591.50	3,013,720,593.57	-
璞润嘉园	2023 年	2025 年	40.83 亿元	2,372,968,024.12	2,750,381,858.20	-
建国门外华侨村二期 5 号地	2018 年	2025 年	56.19 亿元	2,594,291,321.65	2,744,812,614.47	-
首开紫郡	2021 年	2025 年	83.22 亿元	1,884,422,721.24	2,372,613,022.52	21,500,775.30
云洲郡(A/B/C)	2021 年	2025 年	60.6 亿元	3,885,915,276.57	1,781,567,305.42	-
首开国风海岸项目	2013 年	2027 年	80.04 亿元	1,515,707,995.44	1,587,448,648.48	-
时代上城	2018 年	2025 年	65.12 亿元	1,487,836,449.90	1,488,176,714.20	-
云启东方	2023 年	2026 年	17.34 亿元	1,335,028,904.18	1,422,567,682.59	145,067,682.59
东港 H10 地块	2021 年	2025 年	54.66 亿元	2,919,016,043.83	1,301,152,082.12	89,128,523.16
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2016 年	2026 年	35.89 亿元	597,727,228.28	1,159,208,005.41	-
时代紫芳(五-六区)	2011 年	-	40.63 亿元	1,077,460,678.21	1,110,123,537.63	-
廊安土 2017-4 地块	2020 年	2026 年	15 亿元	1,096,078,081.56	1,101,200,765.86	189,940,000.00
蠡湖金茂府	2016 年	2025 年	80 亿元	1,071,188,293.90	988,899,677.04	-
首开熙江玥庭	2022 年	2025 年	11.46 亿元	930,417,261.83	980,311,385.68	578,201,392.93
首开·紫郡项目	2020 年	2025 年	30.84 亿元	815,011,369.95	885,461,914.33	-
臻礼著	2024 年	2026 年	12.21 亿元	-	843,906,009.74	-
通州区宋庄镇保障房项目	未开工	未开工	16.58 亿元	804,534,866.10	804,534,866.10	-
香开万里（酒店）	2020 年	2025 年	15.08 亿元	662,805,628.02	773,416,635.96	-

首开美墅湾	2016 年	-	40.51 亿元	587,183,069.31	591,329,409.63	98,808,009.63
首开仙海龙湾	2012 年	-	40 亿元	557,609,835.16	558,231,955.38	-
回龙观项目	2006 年	-	66.35 亿元	427,809,035.85	428,279,910.85	-
熙悦晴翠	2021 年	2025 年	90.52 亿元	7,605,039,451.40	404,243,845.67	-
紫雲府	-	-	66.04 亿元	1,909,718,682.33	380,659,406.50	-
福州端礼著	2022 年	2025 年	11.70 亿元	737,591,226.68	380,311,337.52	-
首开国风尚城	2020 年	2027 年	27 亿元	369,796,576.96	320,303,210.62	92,731,754.00
洼子村/畅顺园	2012 年	-	5.84 亿元	279,166,388.14	285,933,492.07	-
回龙观 G 区商业	-	-	-	236,463,235.35	235,042,581.51	-
其他	-	-	-	14,076,311,409.47	721,367,387.18	588,861.26
小 计	-	-	-	95,112,000,075.04	76,198,234,632.80	1,215,966,998.87

## 2) 存货——开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
熙悦晴翠	2024 年	-	8,036,447,051.48	3,463,801,085.80	4,572,645,965.68	-
盈瑞家园	2023 年	3,419,592,750.04	-	446,430,084.14	2,973,162,665.90	293,813,265.90
湖尚逸品花园	2023 年	805,405,298.65	1,829,121,467.57	509,249,559.66	2,125,277,206.56	178,300,454.85
尚城家园	2023 年	1,764,026,290.33	79,872,814.70	39,144,008.17	1,804,755,096.86	-
香开万里（酒店）	2023 年	1,935,988,055.36	-19,237,268.20	176,611,702.03	1,740,139,085.13	-
PM202104190072/H10 地块 A 区（大连东港 H10 地块）	2024 年	-	2,124,774,041.59	423,670,463.19	1,701,103,578.40	94,633,055.95
贵阳紫郡	2014-2023 年	2,111,269,753.79	9,852,300.24	490,447,631.49	1,630,674,422.54	118,365,452.15
和锦薇棠	2021 年	1,390,272,617.90	-	17,798,788.39	1,372,473,829.51	196,608,800.54
云洲郡（B/C）	2024 年	-	2,346,238,720.92	983,408,728.19	1,362,829,992.73	200,450,310.18
首开紫樾花园	2023 年	1,496,737,003.29	-512,417.76	228,978,530.76	1,267,246,054.77	386,734,590.03
九珑岸	2022 年	2,008,205,881.02	30,562,447.61	928,552,476.73	1,110,215,851.90	683,815,980.47
首开国风海岸项目	2019 年	953,142,969.46	-	4,109,659.09	949,033,310.37	24,712,750.06

华樾东园	2022 年	771,906,674.46	3,622,851.42	4,263,271.49	771,266,254.39	-
中晟新城	2019 年	773,171,958.17	-7,238,585.13	22,645,318.78	743,288,054.26	-
安澜如院	2024 年	0	1,353,861,546.90	686,823,155.68	667,038,391.22	262,218,766.69
棠前如苑	2023 年	224,659,224.88	546,874,717.37	158,398,950.44	613,134,991.81	-
首开香颂花园	2023 年	884,080,552.41	11,874,065.57	303,129,979.70	592,824,638.28	75,381,179.36
熙悦观湖	2022 年	300,309,616.22	415,504,111.76	133,797,647.72	582,016,080.26	-
熙和悦花园	2021 年	1,249,746,604.82	-	739,416,999.75	510,329,605.07	291,209,145.80
中环云樾	2023 年	-	3,380,432,772.94	2,926,280,295.90	454,152,477.04	-
晟品景园	2020 年	527,322,186.75	-430,764.71	79,723,710.00	447,167,712.04	104,441,572.76
杨柳郡	2023 年	740,146,929.87	35,999,438.62	370,904,502.41	405,241,866.08	-
云著	2023 年	627,201,166.52	-	250,697,364.24	376,503,802.28	-
熙悦丽博	2024 年	-	1,717,903,000.00	1,355,466,793.24	362,436,206.76	-
时代上城	2020 年	419,104,564.17	1,188,958.98	64,241,698.61	356,051,824.54	-
首开国风尚城	2023 年	424,295,270.00	62,854,311.00	137,123,403.00	350,026,178.00	55,949,678.00
璀璨平江如苑	2023 年	565,831,373.99	-	224,107,444.07	341,723,929.92	-
金悦郡	2022 年	929,396,136.25	-	598,560,233.20	330,835,903.05	-
首开·紫郡项目	2022 年	430,345,085.98	-	99,929,748.42	330,415,337.56	-
太原国风樾、国风上观	2022 年	435,073,838.25	4,736,793.69	122,205,504.80	317,605,127.14	48,915,692.24
缙香郡	2016 年	302,348,853.33	4,120,820.10	-	306,469,673.43	-
福州端礼著	2024 年	-	629,952,906.22	350,353,188.08	279,599,718.14	69,026,433.27
首开仙海龙湾	2020 年	299,414,826.73	577,389.62	21,968,271.41	278,023,944.94	-
香开连天广场	2020 年	286,775,642.86	1,041,169.89	25,471,448.67	262,345,364.08	-
和悦华锦	2020 年	238,181,927.69	-	11,025,491.00	227,156,436.69	-
金茂府	2023 年	478,485,915.99	-	256,208,703.79	222,277,212.20	-
棠颂璟庐	2019-2020 年	233,878,508.85	-	16,030,744.62	217,847,764.23	-
首开·领翔上郡	2017-2018 年	214,919,498.10	-	6,983,435.27	207,936,062.83	58,847,985.99
首开·如院	2021 年	283,826,420.00	-	77,876,925.00	205,949,495.00	23,411,995.00
都会澜岸花园	2023 年	645,146,602.75	-	464,599,474.01	180,547,128.74	60,468,119.84
望京住宅及商业	1994-2009 年	187,336,293.34	-	8,563,709.88	178,772,583.46	-

首开美墅湾	2022 年	210,113,847.57	-	32,923,841.25	177,190,006.32	41,561,209.75
香悦嘉园	2023 年	449,951,666.52	151,374,574.27	427,598,705.81	173,727,534.98	25,828,058.87
典尚家园	2019 年	228,147,615.59	-	57,905,645.81	170,241,969.78	57,010,736.17
乐活小镇	2021 年	204,112,491.35	-	34,608,665.00	169,503,826.35	23,455,575.00
首开·紫宸江湾	2021 年	201,376,865.39	-	37,914,214.88	163,462,650.51	2,783,085.86
首开天青里	2021 年	319,811,987.89	-	164,759,388.19	155,052,599.70	-
熙悦坊	2022 年	192,568,188.45	-	41,965,933.69	150,602,254.76	-
庆峪嘉园	2020 年	161,810,949.82	-	15,603,649.07	146,207,300.75	78,632,862.23
缙香郡	2021 年	160,686,917.51	-	15,534,834.37	145,152,083.14	-
紫雲府	2023 年	160,980,231.75	1,696,731,533.60	1,719,726,540.81	137,985,224.54	-
国樾天晟府	2022 年	133,103,607.63	-	3,003,798.37	130,099,809.26	-
白云天奕项目	2020 年	131,375,954.74	-	8,503,224.98	122,872,729.76	-
华润家园	2018 年	174,087,854.66	-	52,796,230.91	121,291,623.75	-
毓润嘉园	2022 年	246,845,826.35	-25,966,221.99	107,387,001.50	113,492,602.86	-
鹭鸣北湖	2024 年	-	2,581,380,863.97	2,468,749,942.95	112,630,921.02	-
蠡湖金茂府	2019 年	143,545,882.55	-	32,463,470.71	111,082,411.84	-
熙悦宸著	2021 年	149,999,149.16	-	47,781,864.91	102,217,284.25	-
其他	-	2,584,870,527.57	2,193,331,059.44	2,935,241,897.37	1,842,959,689.64	232,127,391.96
小计	-	34,210,935,856.72	29,196,846,471.68	25,433,468,981.40	37,974,313,347.00	3,688,704,148.92

注：本期开发成本减少中 168,723,638.88 元系转入投资性房地产



## 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	44,799,134.38	-	44,799,134.38	-	-	-
固定资产	23,003.89	-	23,003.89	-	-	-
其他应收款	2,460.00	-	2,460.00	-	-	-
其他流动资产	547.62	-	547.62	-	-	-
存货	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
合计	44,825,145.89	-	44,825,145.89	-	-	/

## 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
预交所得税	305,473,779.52	130,480,740.27
预交土地增值税	1,939,623,803.96	1,624,812,357.37
预交其他税费	34,212,981.26	13,290,862.24
多缴或预缴的增值税额	1,510,311,609.17	1,493,983,860.15
进项税额	1,277,358,093.52	1,108,338,293.05
委托贷款	-	350,000,000.00
合同取得成本	362,134,898.89	301,587,184.16
预付保险费、维护费、修缮费等	947,988.58	1,685,689.08
其他	9,152,409.35	4,218,274.28
合计	5,439,215,564.25	5,028,397,260.60

## 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	2,204,840,410.73	-	2,204,840,410.73	1,859,120,829.00	-	1,859,120,829.00	-
合计	2,204,840,410.73	-	2,204,840,410.73	1,859,120,829.00	-	1,859,120,829.00	/

**(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	2,204,840,410.73	100.00	-	-	2,204,840,410.73	1,859,120,829.00	100.00	-	-	1,859,120,829.00
合计	2,204,840,410.73	/	-	/	2,204,840,410.73	1,859,120,829.00	/	-	/	1,859,120,829.00

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

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	长期应收款	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联公司款项	2,204,840,410.73	-	-
合计	2,204,840,410.73	-	-

按组合计提坏账准备的说明

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											
北京润和信通房地产开发有限公司	334,650,782.02	290,000,000.00	-	-56,715,708.93	-	-	-	-	-	567,935,073.09	-
北京住总首开置业有限公司	677,569,440.17	-	-	216,389.96	-	-	-	-	-	677,785,830.13	-
北京首开野村不动产管理有限公司	41,644,411.68	-	-	7,341,360.13	-	-	8,245,855.10	-	-	40,739,916.71	-
北京俊泰房地产开发有限公司	19,970,466.94	-	-	1,763,127.88	-	-	-	-	-	21,733,594.82	-
北京首开美驰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	1,073,835,100.81	290,000,000.00	-	-47,394,830.96	-	-	8,245,855.10	-	-	1,308,194,414.75	-
二、联营企业											
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,997,414,884.83	-	-	-49,801,197.23	-	-	-	-	-	1,947,613,687.60	-
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	959,228,971.35	-	-	538,839.72	-	-	-	-	-	959,767,811.07	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京碧和信泰置业有限公司	614,920,414.16	-	-	-1,646,985.86	-	-	-	-	-	613,273,428.30	-
北京远和置业有限公司	9,742,602.47	-	-	-6,012,696.18	-	-	-	-	-	3,729,906.29	-
北京首开万科和泰置业有限公司	130,297,424.17	-	-	4,061,574.54	-	-	-	-	-	134,358,998.71	-
北京和信丰泰置业有限公司	548,708,571.79	-	-	-2,141,044.64	-	-	-	-	-	546,567,527.15	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	148,039,976.31	-	-	-3,238,216.83	-	-	-	-	-	144,801,759.48	-

北京和信仁泰置业有限公司	251,756,847.40	-	-	32,806,821.32	-	-	-	-	-	284,563,668.72	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	96,818,821.19	-	-	-2,434,000.27	-	-	67,600,000.00	-	-	26,784,820.92	-
北京兴和航泰置业有限公司	280,613,489.22	-	-	5,372,226.44	-	-	-	-	-	285,985,715.66	-
北京中海盈璟房地产开发有限公司	338,919,945.24	-	297,000,000.00	446,702,112.25	-	-	-	-	-	488,622,057.49	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	94,316,702.32	-	-	-36,921,483.13	-	-	-	-	-	57,395,219.19	-
北京城安辉泰置业有限公司	56,608,727.78	-	-	4,836,098.21	-	-	-	-	-	61,444,825.99	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安广盈置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开新禾运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	289,923,818.97	-	-	184,401,672.16	-	-	-	-	-	474,325,491.13	-
北京中开盈泰房地产开发有限公司	33,564,588.28	-	-	3,018,487.74	-	-	-	-	-	36,583,076.02	-
北京城志置业有限公司	436,955,320.16	-	-	-46,829,688.58	-	-	-	-	-	390,125,631.58	-
北京厚泰房地产开发有限公司	123,009,331.44	-	-	-4,843,034.29	-	-	-	-	-	118,166,297.15	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	649,923,413.93	-	-	-19,535,987.60	-	-	-	-	-	630,387,426.33	-
北京朗泰房地产开发有限公司	739,148,130.57	-	-	7,631,457.67	-	-	-	-	-	746,779,588.24	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,012,332,739.49	-	-	-7,486,002.95	-	-	-	-	-	1,004,846,736.54	-
北京卓华房地产开发有限公司	489,389,302.73	-	-	-4,777,739.99	-	-	-	-	-	484,611,562.74	-
北京首开万科置业有限公司	318,496,930.29	-	-	-54,471,770.87	-	-	-	-	-	264,025,159.42	-

北京友泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京昌信硕泰置业有限公司	-	-	-	36,145,181.18	-	-	-	-	-	36,145,181.18	-
北京毓锦置业有限公司	308,209,209.48	-	205,000,000.00	3,537,281.80	-	-	77,200,000.00	-	-	29,546,491.28	-
北京开创金润置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金谷创信置业有限责任公司	40,675,195.82	-	-	678,536.55	-	-	-	-	-	41,353,732.37	-
北京祥晟辉年置业有限公司	148,081,492.37	-	-	3,701,502.47	-	-	-	-	-	151,782,994.84	-
北京祥鼎置业有限公司	117,747,625.15	-	-	351,831.79	-	-	-	-	-	118,099,456.94	-
北京祥之源置业有限公司	118,423,758.53	-	-	-373,130.22	-	-	-	-	-	118,050,628.31	-
北京怡畅置业有限公司	358,518,296.47	-	-	-3,392,572.28	-	-	-	-	-	355,125,724.19	-
北京怡和置业有限公司	902,821,724.54	-	-	-25,921,812.53	-	-	-	-	-	876,899,912.01	-
北京腾泰亿远置业有限公司	198,207,338.20	-	-	-2,684,068.26	-	-	-	-	-	195,523,269.94	-
北京房地钧洋房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	737,560,832.79	-	650,000,000.00	3,753,253.91	-	-	-	-	-	91,314,086.70	-
北京怡城置业有限公司	918,006,717.46	-	-	1,874,033.50	-	-	60,000,000.00	-	-	859,880,750.96	-
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	8,220,375.30	-	-	-4,221,008.36	-	640,000.00	-	-	-	4,639,366.94	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	12,689,225.89	-	-	-674,323.18	-	-	-	-	-	12,014,902.71	-
北京骏泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
福州中泰投资有限公司	1,000,955,596.78	-	-	-1,926,316.94	-	-	-	-	-	999,029,279.84	-



厦门兆淳置业有限公司	100,920,605.62	1,550,000.00	-	7,628,555.48	-	-	-	-	-	110,099,161.10	-
厦门沧珩实业有限公司	1,156,949,081.88	-	-	-591,624,205.65	-	-	-	-	-	565,324,876.23	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,767,060.92	-	-	-46,376.29	-	-	-	-	-	26,720,684.63	-
成都辰华置业有限公司	55,715,127.17	-	-	-93,246.33	-	-	25,000,000.00	-	-	30,621,880.84	-
成都辰启置业有限公司	113,440,129.17	-	-	20,784,743.42	-	-	50,000,000.00	-	-	84,224,872.59	-
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	1,426,684,750.09	-	-	-12,499,383.11	-	-	-	-	-	1,414,185,366.98	-
杭州浙行企业管理有限公司	493,525,077.07	-	-	13,595,103.91	-	-	-	-	-	507,120,180.98	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	535,737,376.68	-	-	23,345,306.13	-	-	-	-	-	559,082,682.81	-
台州兆汇禾企业管理有限公司	116,023,343.31	-	-	-30,141.28	-	-	-	-	-	115,993,202.03	-
台州环茂置业有限公司	399,077,547.75	-	-	-28,874,761.01	-	-	-	-	-	370,202,786.74	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	47,457,881.97	-	-	1,312,432.29	-	-	-	-	-	48,770,314.26	-
开茂置业(杭州)有限公司	1,061,708,663.15	-	-	-35,731,111.06	-	-	-	-	-	1,025,977,552.09	-
广州市君庭房地产有限公司	446,526,150.58	-	-	-9,247,104.99	-	-	-	-	-	437,279,045.59	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,086,157.29	-	-	-36,021.58	-	-	-	-	-	65,050,135.71	-
苏州首龙置业有限公司	476,592,008.67	-	-	-26,985,066.32	-	-	-	-	-	449,606,942.35	-
苏州隆泰置业有限公司	1,056,768,394.33	-	-	-26,406,312.34	-	-	9,800,000.00	-	-	1,020,562,081.99	-
苏州侨仁置业有限公司	173,840,591.73	-	99,000,000.00	20,125,868.12	-	-	-	-	-	94,966,459.85	-
南京筑浦振业房地产开发有限公司	163,563,321.64	-	140,000,000.00	-131,103.93	-	-	-	-	-	23,432,217.71	-

南京嘉泰筑茂置业有限公司	-	-	-	-37,528,632.58	-	-	-	-	291,006,754.29	253,478,121.71	-
常州悦府房地产开发 有限公司	61,495,883.71	-	-	-61,495,883.71	-	-	-	-	-	-	-
常熟耀泰房地 产有限公司	270,469,980.82	-	-	-90,423,842.94	-	-	-	-	-	180,046,137.88	-
苏州安茂置 业有限公司	221,848,860.90	-	-	13,763,477.93	-	-	-	-	-	235,612,338.83	-
北京首开万 科物业服务 有限公司	2,805,813.58	-	-	383,068.29	-	-	402,337.35	-	-	2,786,544.52	-
芜湖首开高 和投资管理 有限公司	5,012,446.62	-	-	1,420.99	-	-	-	-	-	5,013,867.61	-
北京国家速 滑馆经营有 限责任公司	90,851,186.17	-	-	-13,030,237.86	-	-	-	-	-	77,820,948.31	-
北京首开丝 路企业管理 中心（有限 合伙）	37,329.79	-	-	399,634.77	-	-	-	-	-	436,964.56	-
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）	874,248,557.82	-	121,287,930.18	70,260,604.95	-	-	7,626,696.29	-	-	815,594,536.30	-
天津海景实 业有限公司	103,478,948.88	-	-	-21,778,464.10	-	-	-	-	-	81,700,484.78	-
北京首城置 业有限公司	531,360,040.87	-	-	-227,733,707.05	-	-	-	-	-	303,626,333.82	-
国奥投资发 展有限公司	56,849,921.24	-	-	-17,284,000.26	-	-	-	-	-	39,565,920.98	-
北京万城永 辉置业有限 公司	44,548,746.33	-	-	-7,782,432.60	-	-	-	-	-	36,766,313.73	-
上海众承房 地产开发有 限公司	371,847,498.01	-	-	-69,760.82	-	-	-	-	-	371,777,737.19	-
北京首开方 庄物业服务 有限公司	3,303,954.31	-	-	221,919.36	-	-	-	-	-	3,525,873.67	-
武汉明泰置 业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉首茂城 置业有限公司	105,947,234.05	-	-	-7,898,512.66	-	-	-	-	-	98,048,721.39	-
福州中泓盛 实业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

北京和信金泰房地产开发有限公司	1,463,864,685.91	-	-	-35,252,298.59	-	-	-	-	-	1,428,612,387.32	-
无锡润泰置业有限公司	269,557,708.72	-	-	-15,912,074.71	-	-	-	-	-	253,645,634.01	-
厦门跃泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门埭泰置业有限公司	72,283,686.47	-	-	-1,619,545.32	-	-	-	-	-	70,664,141.15	-
厦门煊泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门莹泰置业有限公司	157,718,092.65	-	-	-3,410,244.39	-	-	-	-	-	154,307,848.26	-
常熟虞茂置业有限公司	-	3,438,000,000.00	-	5,857,239.89	-	-	-	-	-	3,443,857,239.89	-
福建省大广汽车城发展有限公司	204,876,013.55	-	-	-2,942,273.65	-	-	-	-	-	201,933,739.90	-
珠海市润乾房地产有限公司	60,566,144.77	-	60,790,414.78	224,270.01	-	-	-	-	-	-	-
珠海市卓轩房地产有限公司	139,371,895.13	-	139,854,357.21	482,462.08	-	-	-	-	-	-	-
小计	27,518,976,242.19	3,439,550,000.00	1,712,932,702.17	-637,402,806.45	-	640,000.00	297,629,033.64	-	291,006,754.29	28,602,208,454.22	-
合计	28,592,811,343.00	3,729,550,000.00	1,712,932,702.17	-684,797,637.41	-	640,000.00	305,874,888.74	-	291,006,754.29	29,910,402,868.97	-

注 1：北京友泰房地产开发有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京潭柘兴业房地产开发有限公司、北京房地钧洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司、深圳市熙梁投资发展有限公司、武汉明泰置业有限公司、福州中泓盛实业有限公司、厦门跃泰置业有限公司、厦门煊泰置业有限公司，公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至零

注 2：北京首开美驰房地产开发有限公司、北京万龙华开房地产开发有限公司、北京永安广盈置业有限公司、北京首开新禾运营管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司、北京开创金润置业有限公司和北京骏泰置业有限公司截至期末尚未实际出资

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

## 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	1,928,754,376.77	2,783,643,735.09
合计	1,928,754,376.77	2,783,643,735.09

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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	9,689,381,668.45	9,689,381,668.45
2. 本期增加金额	242,035,531.47	242,035,531.47
(1) 外购	690,313.38	690,313.38
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	241,345,218.09	241,345,218.09
3. 本期减少金额	29,753,371.78	29,753,371.78
(1) 处置	29,753,371.78	29,753,371.78
4. 期末余额	9,901,663,828.14	9,901,663,828.14
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	849,044,043.81	849,044,043.81
2. 本期增加金额	266,073,859.28	266,073,859.28
(1) 计提或摊销	261,808,991.93	261,808,991.93
(2) 存货\固定资产转入	4,264,867.35	4,264,867.35
3. 本期减少金额	5,555,768.89	5,555,768.89
(1) 处置	5,555,768.89	5,555,768.89

(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	1,109,562,134.20	1,109,562,134.20
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	3,016,894.04	3,016,894.04
(1) 计提	3,016,894.04	3,016,894.04
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	3,016,894.04	3,016,894.04
四、账面价值		
1. 期末账面价值	8,789,084,799.90	8,789,084,799.90
2. 期初账面价值	8,840,337,624.64	8,840,337,624.64

## (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
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,321,142,293.96	66,173,755.49	33,953,514.84	207,517,307.59	3,628,786,871.88
2. 本期增加金额	29,663,077.20	94,478.20	453,496.40	5,127,441.67	35,338,493.47
(1) 购置	-	94,478.20	453,496.40	4,980,640.69	5,528,615.29
(2) 存货转入	29,663,077.20	-	-	-	29,663,077.20
(3) 其他增加	-	-	-	146,800.98	146,800.98
3. 本期减少金额	72,621,579.21	2,710,990.61	3,790,271.29	41,242,844.00	120,365,685.11
(1) 处置或报废	-	2,710,990.61	3,006,110.55	40,031,845.87	45,748,947.03
(2) 转入持有待售	-	-	406,558.97	53,519.00	460,077.97
(3) 处置子公司	-	-	377,601.77	1,157,479.13	1,535,080.90
(4) 转投资性房地产	72,621,579.21	-	-	-	72,621,579.21

4. 期末余额	3,278,183,791.95	63,557,243.08	30,616,739.95	171,401,905.26	3,543,759,680.24
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额	832,200,927.67	33,408,675.44	29,147,648.69	146,073,997.47	1,040,831,249.27
2. 本期增加金额	98,351,757.41	3,120,958.03	1,152,681.30	18,569,563.07	121,194,959.81
(1) 计提	98,351,757.41	3,120,958.03	1,152,681.30	18,569,563.07	121,194,959.81
3. 本期减少金额	4,264,867.35	1,841,632.83	3,532,254.00	40,124,714.66	49,763,468.84
(1) 处置或报废	-	1,841,632.83	2,810,589.95	38,936,767.16	43,588,989.94
(2) 转入持有待售	-	-	386,864.13	50,209.95	437,074.08
(3) 处置子公司	-	-	334,799.92	1,137,737.55	1,472,537.47
(4) 转投资性房地产	4,264,867.35	-	-	-	4,264,867.35
4. 期末余额	926,287,817.73	34,688,000.64	26,768,075.99	124,518,845.88	1,112,262,740.24
<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	-	-	-	-	-
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	2,343,317,361.83	28,302,377.07	3,848,663.96	46,883,059.38	2,422,351,462.24
2. 期初账面价值	2,480,362,753.90	32,198,214.68	4,805,866.15	61,443,310.12	2,578,810,144.85

**(2). 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

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
首开广场四层装修改造工程	14,596,373.72	-	14,596,373.72	-	-	-
合计	14,596,373.72	-	14,596,373.72	-	-	-

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
首开广场四层装修改造工程	23,046,865.78	-	14,596,373.72	-	-	14,596,373.72	63.33	65.00	-	-	-	自有资金
合计	23,046,865.78	-	14,596,373.72	-	-	14,596,373.72	/	/	-	-	/	/

**(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****(5). 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	土地	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	749,980,749.13	-	749,980,749.13
2. 本期增加金额	14,357,138.22	1,091,552.00	15,448,690.22
(1) 租入	14,357,138.22	1,091,552.00	15,448,690.22
3. 本期减少金额	12,246,255.07	-	12,246,255.07
(1) 处置	12,246,255.07	-	12,246,255.07
4. 期末余额	752,091,632.28	1,091,552.00	753,183,184.28
二、累计折旧			
1. 期初余额	238,798,379.94	-	238,798,379.94
2. 本期增加金额	101,836,792.75	545,776.00	102,382,568.75
(1) 计提	101,836,792.75	545,776.00	102,382,568.75
3. 本期减少金额	9,800,867.91	-	9,800,867.91
(1) 处置	9,800,867.91	-	9,800,867.91
4. 期末余额	330,834,304.78	545,776.00	331,380,080.78
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-



2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	421,257,327.50	545,776.00	421,803,103.50
2. 期初账面价值	511,182,369.19	-	511,182,369.19

## (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	16,898,588.33	35,684,282.69
2. 本期增加金额	-	1,778,344.19	1,778,344.19
(1) 购置	-	1,778,344.19	1,778,344.19
3. 本期减少金额	-	1,101,460.24	1,101,460.24
(1) 处置	-	1,094,743.57	1,094,743.57
(2) 转让或持有待售	-	6,716.67	6,716.67
4. 期末余额	18,785,694.36	17,575,472.28	36,361,166.64
二、累计摊销			
1. 期初余额	6,492,322.90	14,550,481.03	21,042,803.93
2. 本期增加金额	430,643.56	1,335,533.47	1,766,177.03
(1) 计提	430,643.56	1,335,533.47	1,766,177.03
3. 本期减少金额	-	1,068,033.18	1,068,033.18
(1) 处置	-	1,061,316.51	1,061,316.51
(2) 转让或持有待售	-	6,716.67	6,716.67
4. 期末余额	6,922,966.46	14,817,981.32	21,740,947.78
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	11,862,727.90	2,757,490.96	14,620,218.86
2. 期初账面价值	12,293,371.46	2,348,107.30	14,641,478.76

## (2). 确认为无形资产的数据资源

适用  不适用

## (3). 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	处置	
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60	-	-	9,181,088.60
兴茂置业（杭州）有限公司	8,714,022.17	-	-	8,714,022.17
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63	-	-	444,064.63
苏州茂泰置业有限公司	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、修理费	322,816,265.92	25,923,850.13	93,041,262.73	343,602.00	255,355,251.32
临时建筑、设施	51,852,998.30	7,424,782.61	30,677,237.06	-	28,600,543.85
其他	9,202,613.00	192,233.01	3,848,255.31	-	5,546,590.70
合计	383,871,877.22	33,540,865.75	127,566,755.10	343,602.00	289,502,385.87

其他说明：

其他减少主要为北京首都开发股份有限公司首开嘉信分公司计划承租京信大厦七层为办公区装修设计费 202,800 元，因承租计划有变，故将长期待摊费用一次性计入当期损益

#### 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
应付未付款项	2,716,182,341.29	679,045,585.33	3,895,275,990.74	973,818,997.73
预收款项 预计利润	3,330,196,705.04	832,549,176.30	2,669,922,640.58	667,480,660.17
可弥补亏损	1,200,654,859.13	300,163,714.78	1,112,328,354.01	278,082,088.50

完工清算成本差异	732,588,754.66	183,147,188.65	2,167,256,897.64	541,814,224.42
坏账准备	147,709,485.72	36,927,371.44	111,107,300.71	27,776,825.21
存货跌价准备	426,302,224.17	106,575,556.04	81,380,350.85	20,345,087.72
三项期间费用	125,985,746.66	31,496,436.67	41,712,775.33	10,428,193.84
长期待摊费用摊销	2,881,714.69	720,428.68	4,625,358.95	1,156,339.74
租赁负债	463,334,597.91	115,833,649.46	547,780,969.35	136,945,242.38
其他	28,288,187.53	7,072,046.89	12,414,241.81	3,103,560.45
合计	9,174,124,616.80	2,293,531,154.24	10,643,804,879.97	2,660,951,220.16

## (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
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	181,716,826.57	45,429,206.64
存货税会差异	541,966,936.91	135,491,734.23	332,160,287.79	83,040,071.95
折旧税会差异	124,201.38	31,050.35	925,717.93	231,429.48
固定资产原值税会差异	70,122,553.16	17,530,638.32	71,477,591.98	17,869,398.02
合同取得成本	92,557,526.27	23,139,381.56	128,290,622.98	32,072,655.74
使用权资产	403,875,362.31	100,968,840.60	491,526,119.89	122,881,529.97
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
预交土增税	324,905,417.62	81,226,354.40	-	-
其他	129,094,501.33	32,273,625.33	284,874,804.10	71,218,701.04
合计	1,667,731,418.98	416,932,854.79	1,596,056,891.24	399,014,222.84

## (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	186,856,958.46	2,106,674,195.78	256,202,487.77	2,404,748,732.39
递延所得税负债	186,856,958.46	230,075,896.33	256,202,487.77	142,811,735.07

## (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	10,951,995,418.16	9,666,116,140.19
可抵扣亏损	18,582,860,750.30	13,038,722,543.97
合计	29,534,856,168.46	22,704,838,684.16

## (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
2024 年	-	1,404,885,552.14	-
2025 年	1,618,854,756.96	1,761,900,096.62	-
2026 年	2,389,316,274.82	2,529,673,950.92	-
2027 年	1,755,380,097.83	1,950,720,846.71	-
2028 年	5,176,666,740.62	5,391,542,097.58	-
2029 年	7,642,642,880.07	-	-
合计	18,582,860,750.30	13,038,722,543.97	/

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	144,747,666.63	133,229,888.09	11,517,778.54	145,197,872.99	133,229,888.09	11,967,984.90
固定资产预付款	286,976,244.86	-	286,976,244.86	172,683,411.24	-	172,683,411.24
合计	431,723,911.49	133,229,888.09	298,494,023.40	317,881,284.23	133,229,888.09	184,651,396.14

## 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	631,342,312.27	631,342,312.27	其他	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明	1,500,281,891.21	1,500,281,891.21	其他	保证金及项目资本金等
存货	21,742,466,965.50	21,714,486,165.25	抵押	贷款抵押	20,010,213,538.74	20,010,213,538.74	抵押	贷款抵押
应收账款	6,781,869.95	4,950,930.57	抵押	贷款抵押	7,197,635.53	6,665,181.04	抵押	贷款抵押
固定资产	907,570,303.47	780,137,802.71	抵押	贷款抵押	952,532,717.65	869,847,178.32	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押	1,813,418,160.00	1,813,418,160.00	质押	股权质押
投资性房地产	4,015,977,895.27	3,140,992,363.11	抵押	贷款抵押	2,590,333,043.27	2,098,631,994.56	抵押	贷款抵押
合计	27,590,179,346.46	26,557,949,573.91	/	/	26,873,976,986.40	26,299,057,943.87	/	/

**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	59,009,166.67	10,008,555.56
合计	59,009,166.67	10,008,555.56

**(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

**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	8,277,116,267.69	10,503,339,389.64
销售代理及服务费	398,929,108.73	388,952,070.27
其他	13,081,068.36	3,078,050.54
合计	8,689,126,444.78	10,895,369,510.45

## (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	68,323,923.27	69,219,252.44
合计	68,323,923.27	69,219,252.44

## (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	27,777,490,834.32	30,104,465,700.24
工程装修款	30,754,356.62	19,182,768.57
酒店预收款	7,370,068.32	11,718,108.87
其他	4,018,402.81	7,209,246.60
合计	27,819,633,662.07	30,142,575,824.28

## (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

预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币



项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
端礼著	5,586,615,363.51	5,057,155,412.27	2025/6/30	90.60
志茂嘉园	6,727,754,652.16	6,127,882,749.81	2025/6/30	99.00
小计	12,314,370,015.67	11,185,038,162.08		

### 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	41,075,117.39	892,786,581.11	899,537,357.39	34,324,341.11
二、离职后福利-设定提存计划	4,315,326.90	108,801,810.23	111,012,817.30	2,104,319.83
三、辞退福利	480,822.30	12,295,289.88	12,507,567.42	268,544.76
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	45,871,266.59	1,013,883,681.22	1,023,057,742.11	36,697,205.70

#### (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	25,666,957.77	611,537,666.47	617,567,010.33	19,637,613.91
二、职工福利费	8,000.00	39,375,989.53	39,340,736.00	43,253.53
三、社会保险费	2,439,367.18	61,952,120.36	60,473,775.69	3,917,711.85
其中：医疗保险费	2,376,989.76	50,502,911.59	48,977,606.71	3,902,294.64
工伤保险费	62,314.42	1,942,546.17	1,989,497.38	15,363.21
补充医疗保险	63.00	9,449,720.53	9,449,729.53	54.00
其他	-	56,942.07	56,942.07	-
四、住房公积金	286,800.88	66,338,932.72	65,724,757.72	900,975.88
五、工会经费和职工教育经费	5,164,740.41	9,957,638.87	9,781,330.64	5,341,048.64
六、短期带薪缺勤	7,509,251.15	103,624,233.16	106,649,747.01	4,483,737.30
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	41,075,117.39	892,786,581.11	899,537,357.39	34,324,341.11

#### (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	3,750,646.64	82,133,358.59	84,384,047.72	1,499,957.51
2、失业保险费	264,495.87	2,698,629.28	2,775,992.32	187,132.83
3、企业年金缴费	300,184.39	23,969,822.36	23,852,777.26	417,229.49
合计	4,315,326.90	108,801,810.23	111,012,817.30	2,104,319.83

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	146,794,400.18	193,114,861.98
企业所得税	337,871,759.64	366,140,845.91
个人所得税	23,612,630.63	14,759,042.85
城市维护建设税	8,286,094.50	9,209,916.55
教育费附加及地方教育附加	7,359,594.67	8,804,582.80
土地增值税	356,844,788.27	573,150,499.48
土地使用税	3,324,115.50	3,753,625.23
房产税	6,626,470.31	4,983,159.68
其他	6,788,297.98	5,152,696.09
合计	897,508,151.68	1,179,069,230.57

#### 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
应付利息	-	-
应付股利	2,544,000.00	2,544,000.00
其他应付款	18,510,017,388.07	21,646,961,435.45
合计	18,512,561,388.07	21,649,505,435.45

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
普通股股利	2,544,000.00	2,544,000.00
合计	2,544,000.00	2,544,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

账龄 1 年以上重要的应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	未支付金额	未支付原因
北京北辰实业集团有限责任公司	1,890,000.00	尚未实际支付
北京住总集团有限责任公司	654,000.00	尚未实际支付
小计	2,544,000.00	

#### (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	16,395,325,012.58	19,511,673,732.84
购房定金	1,056,126,583.25	961,504,591.89
押金保证金	452,124,456.02	499,631,206.49
代收代付款	287,961,623.28	349,528,467.17
其他	318,479,712.94	324,623,437.06
合计	18,510,017,388.07	21,646,961,435.45

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

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	213,700.00	-
预计负债	596,021.37	-
预收款项	-	3,013,554.07
应交税费	213.84	1,025,590.11
其他应付款	109,312.76	3,250,295.91
合计	919,247.97	7,289,440.09

其他说明：

1) 期初数为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北京首开云锦铂郡商业管理有限公司 100% 股权，该项股权于 2024 年已转让完成。

2) 期末数为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北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 100% 股权。截至 2024 年 12 月 31 日，股权转让尚未完成。

**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	7,934,643,360.33	6,205,504,866.37
1 年内到期的应付债券	6,426,506,200.65	6,435,538,184.01
1 年内到期的长期应付款	2,064,050,625.00	2,309,743,023.14
1 年内到期的租赁负债	98,096,543.49	128,168,647.91
合计	16,523,296,729.47	15,078,954,721.43

**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
预提工程成本	988,274,897.23	657,057,984.13
预提项目土地增值税	2,059,893,095.84	3,544,996,834.04
待转销项税	2,501,417,040.70	2,622,361,811.54
预计补偿款	134,665,696.68	139,615,696.68
预提费用（展销费、推广费、维护费等）	223,324,718.36	305,840,002.34
合计	5,907,575,448.81	7,269,872,328.73

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	1,746,534,833.32	3,494,384,751.39
抵押借款	10,697,551,626.55	9,980,943,459.30
保证借款	21,237,222,816.60	26,519,550,431.69
信用借款	6,589,520,185.20	13,227,046,261.10
减：一年内到期的长期借款	-7,934,643,360.33	-6,205,504,866.37
合计	32,336,186,101.34	47,016,420,037.11

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
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	-	1,906,989,110.73
2021 年第三期中期票据（21 首开 MTN003）	-	1,679,243,660.19
2021 年第四期中期票据（21 首开 MTN004）	-	1,149,365,640.98
2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	1,114,000,000.00	2,698,120,984.84
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	3,207,989,314.80	3,198,505,865.88
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）	3,420,734,461.44	3,417,342,634.45
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）	999,882,044.73	999,128,024.46
2022 年度第二期中期票据（22 首开 MTN002）	2,549,682,688.64	2,547,733,902.61
2022 年度第三期中期票据（22 首开 MTN003）	1,499,773,854.01	1,498,613,124.42
2022 年度第四期中期票据（22 首开 MTN004）	1,719,707,542.79	1,718,369,698.96
2022 年度第五期中期票据（22 首开 MTN005）	1,279,304,132.81	1,278,257,798.01
2022 年度第六期中期票据（22 首开 MTN006）	-	2,089,984,273.83
2022 年度第七期中期票据（22 首开 MTN007）	-	998,309,411.29
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）	749,757,989.44	749,164,374.10
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）	999,612,039.50	998,813,691.83
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）	2,319,135,542.86	2,316,123,224.78
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）	1,999,110,649.76	1,996,504,128.12
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）	1,679,067,861.37	1,676,472,191.67
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）	2,198,316,569.06	2,195,556,164.13
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）	799,098,814.24	798,118,055.89
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 ABN001）	2,378,528,401.45	2,425,999,899.53
2023 年度第一期中期票据（23 首开 MTN001）	2,097,313,829.19	2,096,056,145.35
2023 年度第二期中期票据（23 首开 MTN002）	1,997,396,354.52	1,996,164,580.82
2023 年度第三期中期票据（23 首开 MTN003）	1,498,331,668.69	1,497,272,405.13
2023 年度第四期中期票据（23 首开 MTN004）	1,498,499,505.85	1,497,265,899.27
2023 年度第五期中期票据（23 首开 MTN005）	1,198,793,487.89	1,197,792,265.42
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006）	1,398,467,049.84	1,397,303,143.54
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）	1,198,289,385.20	1,197,332,526.03
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）	1,497,618,181.36	1,496,453,980.82
2023 年公司债券（第一期）（品种一）（23 首股 01）	2,496,043,672.45	2,493,137,675.20
2023 年公司债券（第一期）（品种二）（23 首股 02）	1,400,525,150.88	1,396,201,665.35
2023 年公司债券（第二期）（品种一）（23 首股 03）	1,098,240,067.40	1,096,936,261.37
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）	1,996,779,798.63	-
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）	1,996,708,714.80	-
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）	2,595,394,815.04	-
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）	998,913,527.67	-
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）	498,976,888.49	-
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005B）	1,494,543,526.85	-
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）	1,297,196,830.14	-
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）	1,298,065,603.84	-
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）	498,853,671.78	-
合计	58,968,653,637.41	55,698,632,409.00

## (2). 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 (元)	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
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	100	4.2	2020/9/29	3+2 年	1,905,000,000.00	1,927,322,245.66	-	80,225,552.06	-1,077,493.43	80,073,595.31	1,926,396,708.98	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	1,350,222,654.05	-	4,019,671.26	97,674.69	1,354,340,000.00	-	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	1,028,844,229.97	-	10,700,000.00	269,742.63	1,039,813,972.60	-	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	3,270,181,482.31	701,000,000.00	127,118,904.09	9,483,448.92	833,800,000.00	3,273,983,835.32	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	2,331,227,959.46	-	17,989,600.00	730,440.54	2,349,948,000.00	-	否
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	553,708,586.16	-	6,431,178.05	272,235.79	560,412,000.00	-	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	1,701,885,457.43	-	35,150,202.76	756,339.81	1,737,792,000.00	-	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	1,160,375,394.43	-	30,850,246.55	634,359.02	1,191,860,000.00	-	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	2,708,110,984.84	-	92,838,873.97	1,879,015.16	1,684,550,000.00	1,118,278,873.97	否
2021 年公司债券第一期（21 首开 01）	100	3.45	2021/8/18	3+2 年	3,420,000,000.00	3,461,306,031.73	167,478,818.06	111,304,602.74	2,413,008.93	284,490,000.00	3,458,012,461.46	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	2,462,171,618.71	-	88,885,396.11	2,528,501.92	123,902,033.11	2,429,683,483.63	否

## 北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

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	2,374,310,731.64	-	83,516,186.30	3,012,318.08	83,288,000.00	2,377,551,236.02	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	2,040,678,374.70	-	69,389,589.04	2,606,521.64	69,200,000.00	2,043,474,485.38	否
2022 年公司债券第三期 (22 首股 03)	100	3.4	2022/6/15	3+2 年	1,680,000,000.00	1,707,770,821.79	-	57,276,493.14	2,595,669.70	57,120,000.00	1,710,522,984.63	否
2022 年公司债券第四期 (22 首股 04)	100	3.7	2022/9/5	3+2 年	2,200,000,000.00	2,221,871,780.56	-	81,623,013.70	2,760,404.93	81,400,000.00	2,224,855,199.19	否
2022 年公司债券第五期 (22 首股 05)	100	3.9	2022/11/2	3+2 年	800,000,000.00	803,246,823.01	-	31,285,479.46	980,758.35	31,200,000.00	804,313,060.82	否
2022 年度第一期定向债务融资工具 (22 首开 PPN001)	100	3.68	2022/6/8	3+2 年	750,000,000.00	764,816,976.84	-	27,675,616.44	593,615.34	27,600,000.00	765,486,208.62	否
2022 年度第二期定向债务融资工具 (22 首开 PPN002)	100	3.63	2022/7/7	3+2 年	1,000,000,000.00	1,016,516,157.58	-	36,399,452.06	798,347.67	36,300,000.00	1,017,413,957.31	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	1,028,755,695.67	-	33,992,876.70	754,020.27	33,900,000.00	1,029,602,592.64	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	2,623,093,738.25	-	91,028,712.34	1,948,786.03	90,780,000.00	2,625,291,236.62	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	1,543,817,781.95	-	56,855,342.46	1,160,729.59	56,700,000.00	1,545,133,854.00	否
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	1,769,531,452.38	-	66,401,424.66	1,337,843.83	66,220,000.00	1,771,050,720.87	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	1,291,575,408.97	-	48,259,857.54	1,046,334.80	48,128,000.00	1,292,753,601.31	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	2,105,335,998.77	-	81,430,888.78	1,725,027.13	81,208,400.00	2,107,283,514.68	否
2022 年度第七期中期票据 (22 首开 MTN007)	100	5	2022/12/16	3 年	1,000,000,000.00	1,000,501,192.11	-	50,136,986.30	726,653.43	50,000,000.00	1,001,364,831.84	否

## 北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

2023 年公司债券 (第一期)(品种 一)(23 首股 01)	100	5	2023/2/21	3+2 年	2,500,000,000.00	2,600,671,921.78	-	125,342,465.76	2,905,997.25	125,000,000.00	2,603,920,384.79	否
2023 年公司债券 (第一期)(品种 二)(23 首股 02)	100	4	2023/2/21	1+1+1 年	1,400,000,000.00	1,444,377,007.81	536,800,000.00	53,736,986.30	4,323,485.53	592,800,000.00	1,446,437,479.64	否
2023 年公司债券 (第二期)(品种 一)(23 首股 03)	100	4.1	2023/3/15	3+2 年	1,100,000,000.00	1,133,016,261.37	-	45,223,561.64	1,303,806.03	45,100,000.00	1,134,443,629.04	否
2023 年度第一期中 期票据(23 首开 MTN001)	100	5.4	2023/1/31	3 年	2,100,000,000.00	2,200,135,597.41	-	113,710,684.94	1,257,683.84	113,400,000.00	2,201,703,966.19	否
2023 年度第二期中 期票据(23 首开 MTN002)	100	4.4	2023/3/10	3 年	2,000,000,000.00	2,067,770,060.28	-	88,241,095.90	1,231,773.70	88,000,000.00	2,069,242,929.88	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	1,542,171,309.24	-	75,205,479.46	1,059,263.56	58,950,000.00	1,559,486,052.26	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	1,537,842,337.62	-	56,253,698.62	1,233,606.58	56,100,000.00	1,539,229,642.82	否
2023 年度第五期中 期票据(23 首开 MTN005)	100	3.6	2023/4/24	3+2 年	1,200,000,000.00	1,227,618,018.84	-	43,318,356.16	1,001,222.47	43,200,000.00	1,228,737,597.47	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	1,426,632,951.75	-	50,397,698.62	1,163,906.30	50,260,000.00	1,427,934,556.67	否
2023 年度第七期中 期票据(23 首开 MTN007)	100	3.8	2023/10/11	3 年	1,200,000,000.00	1,207,576,909.59	-	45,724,931.50	956,859.17	45,600,000.00	1,208,658,700.26	否
2023 年度第八期中 期票据(23 首开 MTN008)	100	3.9	2023/12/15	3+2 年	1,500,000,000.00	1,499,178,638.35	-	58,660,273.98	1,164,200.54	58,500,000.00	1,500,503,112.87	否
2024 年度第一期中 期票据(24 首开 MTN001)20 亿	100	3.57	2024/1/12	3+2 年	2,000,000,000.00	-	1,995,200,000.00	69,443,835.62	1,579,798.63	-	2,066,223,634.25	否
2024 年度第二期中 期票据(24 首开 MTN002)20 亿	100	3.35	2024/1/27	3+2 年	2,000,000,000.00	-	1,995,200,000.00	62,594,520.54	1,508,714.80	-	2,059,303,235.34	否



2024 年度第三期中期票据 (24 首开 MTN003) 26 亿	100	3.5	2024/3/25	3+2 年	2,600,000,000.00	-	2,593,760,000.00	70,306,849.31	1,634,815.04	-	2,665,701,664.35	否
2024 年度第四期中期票据 (24 首开 MTN004) 10 亿	100	3.47	2024/4/17	2+2+1 年	1,000,000,000.00	-	998,400,000.00	24,622,739.73	513,527.67	-	1,023,536,267.40	否
2024 年度第五期中期票据 (24 首开 MTN005A) 5 亿	100	2.74	2024/7/22	3+2 年	500,000,000.00	-	498,800,000.00	6,118,082.19	176,888.49	-	505,094,970.68	否
2024 年度第五期中期票据 (24 首开 MTN005B) 15 亿	100	3.37	2024/7/22	5 年	1,500,000,000.00	-	1,494,000,000.00	22,574,383.56	543,526.85	-	1,517,117,910.41	否
2024 年度第六期中期票据 (24 首开 MTN006) 13 亿	100	3.3	2024/9/12	3+2 年	1,300,000,000.00	-	1,296,880,000.00	12,928,767.12	316,830.14	-	1,310,125,597.26	否
2024 年度第七期中期票据 (24 首开 MTN007A) 13 亿	100	3.39	2024/11/13	2+2 年	1,300,000,000.00	-	1,297,920,000.00	5,916,246.58	145,603.84	-	1,303,981,850.42	否
2024 年度第七期中期票据 (24 首开 MTN007B) 5 亿	100	3.68	2024/11/13	3+2 年	500,000,000.00	-	498,800,000.00	2,470,136.99	53,671.78	-	501,323,808.77	否
减：一年内到期的应付债券	-	-	-	-	-	-6,435,538,184.01	-	-	-	-	-6,426,506,200.65	否
合计	/	/	/	/	73,648,000,000.00	55,698,632,409.00	14,074,238,818.06	2,453,576,941.03	64,109,486.98	13,330,936,001.02	58,968,653,637.41	/

### (3). 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

### (4). 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

注 1：本公司于 2024 年共发行七期中期票据，金额合计 127 亿元，期限为 3+2 年或 2+2+1 年或 5 年，均采用固定利率方式付息

注 2：本公司于 2024 年行使 2021 年第五期中期票据的调整票面利率选择权，票面利率由 3.65% 调整为 3.55%，在存续期的后 2 年固定不变，同时回售债券 15.86 亿元

注 3：本公司于 2024 年行使 2021 年度第三期定向债务融资工具的调整票面利率选择权，票面利率由 4.15% 调整为 3.80%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 7.01 亿元进行了转售

注 4：本公司于 2024 年行使 2021 年公司债券第一期的调整票面利率选择权，票面利率由 3.45% 调整为 2.90%，在存续期的后 2 年固定不变，同时对回售的债券 1.665 亿元进行了转售

注 5：本公司于 2024 年行使 2023 年公司债券第一期的调整票面利率选择权，票面利率由 4.00% 调整为 3.80%，在存续期的第 2 个计息年度固定不变，同时对回售的债券 5.368 亿元进行了转售

#### 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	622,411,359.31	661,654,722.56
减：未确认的融资费用	-135,013,194.88	-96,820,265.08
减：一年内到期的租赁负债	-98,096,543.49	-128,168,647.91
合计	389,301,620.94	436,665,809.57

#### 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	8,309,784,456.00	3,660,850,493.20
合计	8,309,784,456.00	3,660,850,493.20

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	7,631,451,385.23	5,900,288,354.70
政府专项债	2,742,383,695.77	70,305,161.64
减：一年以内到期长期应付款	-2,064,050,625.00	-2,309,743,023.14

## 专项应付款

## (2). 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
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
合计	-	33,140.51

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,777,870.00	-	
合计	2,777,870.00	-	/

## 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	56,021,981.46	-	848,467.25	55,173,514.21	政府补助
超低能耗奖励资金	12,500,000.00	-	12,500,000.00	-	政府补助
合计	68,521,981.46	-	13,348,467.25	55,173,514.21	/

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	-	-	-	-	-	2,579,565,242

## 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

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（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
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, 760, 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, 613, 528, 674. 14	203, 489, 558. 49	-	7, 817, 018, 232. 63
其他资本公积	34, 086, 576. 20	640, 000. 00	-	34, 726, 576. 20
合计	7, 647, 615, 250. 34	204, 129, 558. 49	-	7, 851, 744, 808. 83

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，原因包括：①本公司通过收购宁德融熙置业有限公司股权间接收购子公司福州首融房地产开发有限公司少数股东股权，导致股本溢价增加 134, 557, 930. 81 元；②本公司子公司北京顺恒远泰置业有限公司因股东增资导致母公司持股比例下降，导致资本溢价增加 7, 769, 182. 10 元；③本公司子公司北京怡同置业有限公司因股东增资导致母公司持股比例下降，导致股本溢价增加 18, 704, 229. 49 元；④本公司子公司厦门谐醴置业有限公司因股东增资导致母公司持股比例下降，导致股本溢价增加 2, 667, 185. 38 元；⑤本公司收购子公司大连中嘉房地产开发有限公司少数股东股权，导致股本溢价增加 39, 791, 030. 71 元。

2) 本期其他资本公积增加，原因主要为本公司联营企业首开文投新华（北京）文化发展有限公司因股东增资导致本公司持股比例下降，导致其他资本公积增加 640, 000. 00 元。

## 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						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	-2,835,882.50	-	-	-	-	-	-	-2,835,882.50
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,835,882.50	-	-	-	-	-	-	-2,835,882.50
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3,223,130.93	1,212,744.67	-	-	-	1,212,744.67	-	4,435,875.60
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	3,223,130.93	1,212,744.67	-	-	-	1,212,744.67	-	4,435,875.60
其他综合收益合计	387,248.43	1,212,744.67	-	-	-	1,212,744.67	-	1,599,993.10

## 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	5,804,642,400.14	12,652,457,391.95
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	5,804,642,400.14	12,652,457,391.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,140,775,786.43	-6,338,523,623.31
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
转作股本的普通股股利	-	-
减：应付其他权益持有者的股利	219,944,942.42	251,362,871.21
减：其他	-	-28,026.91
期末未分配利润	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14

## 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	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52
其他业务	171,852,087.91	140,145,681.49	273,688,743.69	132,750,056.48
合计	24,213,068,048.89	23,051,848,285.20	47,762,930,434.22	42,275,053,199.00

## (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	2,421,306.80	-	4,776,293.04	-
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(%)	0.0049	/	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	公司受北京首都开发控股（集团）有限公司委托管理其下属子公司及相关资产收取的托管费。	117.92	公司受北京首都开发控股（集团）有限公司委托管理其下属子公司及相关资产收取的托管费。
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	2,421,188.88		4,776,175.12	-

注：本公司营业收入主要包括销售房产、酒店物业经营等业务收入，不存在不具备商业实质的收入。

### (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

(1) 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

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	23,186,814,718.94	22,129,507,135.52	46,687,455,654.83	41,451,217,713.89
酒店物业经营等	854,401,242.04	782,195,468.19	801,786,035.70	691,085,428.63
小 计	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52

(2) 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

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	7,472,138,598.43	7,156,784,327.75	19,451,175,928.71	17,134,833,461.34
京外地区	16,569,077,362.55	15,754,918,275.96	28,038,065,761.82	25,007,469,681.18
小 计	24,041,215,960.98	22,911,702,603.71	47,489,241,690.53	42,142,303,142.52

## (3) 房地产销售收入按项目分解信息

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期数
熙悦晴翠	3,219,980,841.22
中环云樾	3,024,319,658.88
鹭鸣北湖	2,503,936,089.77
首开天府琅樾	2,122,555,638.53
紫雲府	1,946,614,716.59
熙悦丽博	1,449,966,996.43
云州郡	916,136,016.61
金悦郡	652,509,206.41
安澜如院	488,904,482.56
白云区白云湖东侧地块项目	419,252,851.37
盈瑞家园	403,528,211.00
大连东港 H10 地块（国风华韵）售房款	385,026,107.28
首开紫郡	383,746,493.28
熙和悦花园	356,766,891.66
九珑岸	352,217,997.01
都会澜岸花园	323,942,814.68
云著	260,643,954.12
首开香颂花园	245,721,265.14
金茂府	245,720,497.25
杨柳郡	245,363,441.11
香悦嘉园	193,561,612.84
香开万里	197,437,060.94
璀璨平江如苑	179,366,266.46
太原国风樾樾、国风上观	160,262,410.59
福州端礼著-住宅	158,129,417.41
熙悦广场	153,395,901.27
回龙观项目	150,710,640.95
熙悦观湖	148,232,523.22
毓润嘉园	127,432,217.35
首开紫樾花园	122,171,512.88
棠前如苑	117,382,164.23
首开天青里	104,464,023.85
其他项目收入	1,427,414,796.05
合计	23,186,814,718.94

## (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

## 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	25,554,328.33	51,332,357.11
房产税	106,662,295.39	99,067,299.73
土地使用税	24,640,575.78	26,697,374.86
印花税	19,363,015.17	30,007,687.47
土地增值税	-16,260,948.00	1,014,786,957.80
教育费附加及地方教育附加	22,970,325.33	45,110,744.07
其他	6,441,144.08	14,366,071.89
合计	189,370,736.08	1,281,368,492.93

## 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	544,662,457.22	702,429,492.29
售楼处费用	203,725,437.66	215,181,124.33
广告宣传费	80,436,736.74	146,332,660.42
人员费用	107,968,474.63	123,134,741.04
办公费用	51,054,010.24	65,220,326.60
酒店经营费用	11,690,795.14	10,768,412.82
其他	4,879,272.59	13,090,733.88
合计	1,004,417,184.22	1,276,157,491.38

## 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	887,684,497.98	904,815,970.05
折旧及摊销	60,271,756.68	69,343,677.81
办公费用	37,341,793.95	61,026,118.69
办公用房费用	36,018,096.55	36,323,141.98
其他	16,589,239.21	12,756,431.41
合计	1,037,905,384.37	1,084,265,339.94

**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	11,351,037.79	13,258,646.64
合计	11,351,037.79	13,258,646.64

**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	3,588,500,915.77	3,813,338,682.65
减：利息收入	-495,757,416.70	-599,222,471.03
汇兑损失	-201,439.66	-44,522.49
手续费及其他	12,231,118.84	15,237,605.69
担保及财务顾问费	30,477,618.28	16,456,726.39
合计	3,135,250,796.53	3,245,766,021.21

**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
与收益相关的政府补助	38,271,875.68	4,640,814.26
代扣个人所得税手续费返还	669,452.07	689,706.70
增值税加计抵减	45,932.50	1,295,642.52
合计	38,987,260.25	6,626,163.48

**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	-684,797,637.41	-993,756,834.33
处置长期股权投资产生的投资收益	170,841,366.78	345,491,611.98
债务重组收益	310,800.00	-
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	110,264,227.41	195,085,036.73
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	782,174.89	-
合计	-402,599,068.33	-453,180,185.62

**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	-837,412,119.77	-715,346,147.88
合计	-837,412,119.77	-715,346,147.88

**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
坏账损失	-486,079,516.51	-888,060,219.19
合计	-486,079,516.51	-888,060,219.19

**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
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-3,080,792,472.58	-1,703,045,827.74
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-3,016,894.04	-
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	-3,083,809,366.62	-1,704,983,449.94

**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
固定资产处置收益	57,446.54	371,277.47
其他	179,279.56	355,802.76
合计	236,726.10	727,080.23

**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
非流动资产处置利得合计	16,065.56	17,792.23	16,065.56
债权债务清理	246,891.45	637,818.02	246,891.45
赔偿、罚款及违约金收入	74,219,035.34	44,101,929.10	74,219,035.34
其他	407,427.43	684,716.07	407,427.43
合计	74,889,419.78	45,442,255.42	74,889,419.78

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
非流动资产处置损失合计	1,569,166.43	338,349.18	1,569,166.43
滞纳金、罚款、违约赔偿款	36,207,669.08	93,494,166.71	36,207,669.08
电力改造工程费用	39,788,487.43	-	39,815,249.23
其他	1,330,550.15	672,895.66	1,303,788.35
合计	78,895,873.09	94,505,411.55	78,895,873.09

**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	74,724,943.01	487,888,663.10
递延所得税费用	352,865,853.50	234,282,337.66
合计	427,590,796.51	722,171,000.76

**(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	-8,991,757,913.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,247,939,478.37
子公司适用不同税率的影响	-81,585.59
调整以前期间所得税的影响	-91,708,275.45
非应税收入的影响	116,611,255.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	137,988,792.96

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-68,241,996.59
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	2,580,962,084.55
所得税费用	427,590,796.51

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、57

## 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	12,513,830,310.22	14,323,057,301.25
保证金、押金	1,613,545,070.24	422,261,500.70
利息收入	225,538,209.33	288,488,827.28
收回受限货币资金	1,171,219,081.65	116,173,504.17
其他	74,389,232.43	29,595,773.76
合计	15,598,521,903.87	15,179,576,907.16

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	12,970,627,701.38	12,080,039,534.60
期间费用、支出	1,218,871,643.22	1,296,075,359.89
支付受限货币资金	40,141,499.45	1,268,370,687.11
保证金、押金支出	1,673,093,527.41	460,900,111.61
其他	8,899,206.46	33,669,596.57
合计	15,911,633,577.92	15,139,055,289.78

### (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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	471,592,527.48	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	19,262,697.43	11,229,618.04
合计	452,329,830.05	412,914,268.40

支付的重要的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
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	785,978,856.43	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	83,368.34	-
合计	785,895,488.09	-

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

**(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	105,288,905.50	56,072,000.00
借款保证金	-	10,000,000.00
合计	105,288,905.50	66,072,000.00

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
支付租赁负债及租赁保证金	108,735,709.14	139,199,338.13
购买少数股东股权	60,657,100.00	48,230,688.50
支付的筹资手续费	9,812,700.63	32,366,000.00
信托业保障基金	-	22,210,000.00
贷款担保费	25,518,445.53	8,524,079.26
融资费用	-	6,295,066.62
财务顾问费	-	4,138,420.00
其他	-	254,284.77
合计	204,723,955.30	3,261,217,877.28



## 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	10,008,555.56	59,000,000.00	279,833.32	10,279,222.21	-	59,009,166.67
长期借款（含一年内到期的长期借款）	53,221,924,903.48	11,251,337,154.06	1,376,164,080.15	25,571,279,277.47	7,317,398.55	40,270,829,461.67
应付债券（含一年内到期的应付债券）	62,134,170,593.01	14,119,827,905.50	2,503,137,340.57	13,337,112,405.71	24,863,595.31	65,395,159,838.06
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	564,834,457.48	-	25,546,405.36	88,729,939.74	14,252,758.67	487,398,164.43
其他应付款	-	-	23,000,000.00	23,000,000.00	-	-
合计	115,930,938,509.53	25,430,165,059.56	3,928,127,659.40	39,030,400,845.13	46,433,752.53	106,212,396,630.83

## (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	-9,419,348,710.00	-5,938,389,672.69
加：资产减值准备	3,083,809,366.62	1,704,983,449.94
信用减值损失	486,079,516.51	888,060,219.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	485,386,520.49	459,112,366.91
使用权资产摊销	-	-
无形资产摊销	1,766,177.03	2,631,438.54
长期待摊费用摊销	127,566,755.10	122,562,617.78
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）	-236,726.10	-32,547,336.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,553,100.87	328,058.53
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	837,412,119.77	715,346,147.88
财务费用（收益以“-”号填列）	3,588,299,476.11	3,741,042,403.81
投资损失（收益以“-”号填列）	402,599,068.33	453,180,185.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	298,074,536.61	563,741,566.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	87,264,161.26	-326,810,136.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	16,767,794,250.61	22,193,387,541.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,834,896,889.57	-985,933,194.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-14,201,052,582.09	-17,893,373,163.42
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,381,863,920.69	5,667,322,492.02
<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	18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
减：现金的期初余额	21,464,446,976.86	20,186,632,541.60
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	-3,258,420,431.96	1,277,814,435.26

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	785,978,856.43

其中：宁德融熙置业有限公司	785,978,856.43
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	83,368.34
其中：宁德融熙置业有限公司	83,368.34
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	785,895,488.09

## (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	471,592,527.48
其中：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司	227,229,639.48
其中：珠海市润梁房地产有限公司	244,362,888.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	19,262,697.43
其中：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司	15,654,384.75
其中：珠海市润梁房地产有限公司	3,608,312.68
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	452,329,830.05

## (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	18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
其中：库存现金	746,363.27	799,183.57
可随时用于支付的银行存款	18,205,182,153.50	21,463,617,598.34
可随时用于支付的其他货币资金	98,028.13	30,194.95
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
监管存款	278,483,965.14	1,108,891,847.89	使用受限
冻结资金	208,610,778.95	240,447,934.25	使用受限
保证金	133,473,815.62	140,008,652.37	使用受限
项目资本金	5,769,225.40	10,933,456.70	使用受限

住房资金及公共维修基金	5,004,527.16	-	使用受限
合计	631,342,312.27	1,500,281,891.21	/

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			602,675.97
其中：美元	31,297.95	7.188400	224,982.18
港币	407,859.04	0.926040	377,693.79
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、 数据资源**

适用 不适用

**84、 其他**

适用 不适用

**供应商融资安排**

(1) 供应商融资安排的条款和条件

供应商融资安排类型	条款和条件
类型 1	延长付款期限

(2) 供应商融资安排相关负债情况

1) 相关负债账面价值

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	上年年末数
应付账款	-	1,268,314,022.63
其中：供应商已收到款项	-	1,268,314,022.63
小 计	-	1,268,314,022.63

2) 相关负债付款到期日区间

项 目	期末付款到期日区间	上年年末付款到期日区间
属于融资安排的负债	-	发票开具后 365 天

**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

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
宁德融熙置业有限公司	2024年1月	785,978,556.43	67.00	非同一控制下企业合并	2024年1月4日	股权转让协议	-	-142,802,508.90	228,325.30

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	宁德融熙置业有限公司
—现金	785,978,556.43
合并成本合计	785,978,556.43
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	920,536,487.24
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-134,557,930.81

合并成本公允价值的确定方法：

□适用 √不适用

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

□适用 √不适用

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	宁德融熙置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,435,502,449.60	1,435,502,449.60

货币资金	83,368.34	83,368.34
应收款项	-	-
存货	-	-
固定资产	-	-
无形资产	-	-
其他应收款	820,863,064.01	820,863,064.01
长期股权投资	613,932,721.39	613,932,721.39
其他流动资产	623,295.86	623,295.86
负债：	61,124,137.30	61,124,137.30
借款	-	-
应付款项	-	-
递延所得税负债	32,128,410.31	32,128,410.31
应交税费	328,046.22	328,046.22
其他应付款	20,927,527.71	20,927,527.71
其他流动负债	7,740,153.06	7,740,153.06
净资产	1,374,378,312.30	1,374,378,312.30
减：少数股东权益	453,841,825.06	453,841,825.06
取得的净资产	920,536,487.24	920,536,487.24

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明**

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	丧失控制权时点的判断依据	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
北京首开云锦铂郡商业管理有限公司	2024/1/12	227,229,639.48	100.00	股权转让	股权转让协议	217,375,383.27	-	-	-	-	-	-
珠海市润梁房地产有限公司	2024/8/31	244,362,888.00	50.00	股权转让	股权转让协议	-61,309,418.99	-	-	-	-	-	-

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



## 1. 合并范围增加

单位：元 币种：人民币

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴金额	认缴比例	出资额	出资比例
南京嘉泰筑茂置业有限公司	投资设立	2024.01	269,500,000.00	49.00%	269,500,000.00	49.00%
北京璟泰商业管理有限公司	投资设立	2024.12	10,000,000.00	100.00%	10,000,000.00	100.00%
北京一二三空间商业管理有限公司	投资设立	2024.08	100,000.00	100.00%	-	-
北京惠信云锦商业管理有限公司	投资设立	2024.10	254,654,400.00	100.00%	-	-
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	投资设立	2024.10	222,093,400.00	100.00%	-	-
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立	2024.12	1,128,320,860.63	78.6172%	-	-

注 1：本公司对南京嘉泰筑茂置业有限公司实际出资 289,410,599.00 元，其中计入资本公积 19,910,599.00 元

注 2：北京一二三空间商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）截至 2024 年底尚未实缴出资

## 2. 合并范围减少

单位：元 币种：人民币

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京平泰置业有限公司	注销	2024.08	44,337.31	110.98
北京祐泰置业有限公司	注销	2024.12	64,765.67	151.43
南京嘉泰筑茂置业有限公司	股权稀释成本法 转权益法	2024.06	591,261,538.79	-1,033,521.21

## 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	

北京首开天成房地产开发有 限公司	北京市	10,000.00	北京市 朝阳区	房地产业	60	40	投资设立
北京城市开发集团有限 责任公司	北京市	300,000.00	北京市 西城区	房地产业	100	-	同一控制下 企业合并
北京天鸿集团烟台天鸿时 代房地产开发有 限责任公司	山东省 烟台市	3,000.00	山东省 烟台市	房地产业	100	-	同一控制下 企业合并
北京首开立信置业股份有 限公司	北京市	15,510.51	北京市 海淀区	房地产业	76.39	8.00	同一控制下 企业合并
三亚天鸿度假 村有限公司	海南省 三亚市	3,650.00	海南省 三亚市	酒店	95.89	-	同一控制下 企业合并
北京宝辰饭店 有限公司	北京市	1,274.00	北京市 东城区	酒店	100	-	同一控制下 企业合并
北京燕华置业 有限公司	北京市	10,400.00	北京市 朝阳区	房地产业	75	-	同一控制下 企业合并
北京首开商业 管理有限公司	北京市	2,000.00	北京市 朝阳区	商务服 务业	100	-	同一控制下 企业合并
苏州首开永泰 置业有限公司	江苏省 苏州市	10,000.00	江苏省 苏州市	房地产业	100	-	投资设立
太原首开龙泰 置业有限责 任公司	山西省 太原市	30,000.00	山西省 太原市	房地产业	85	-	投资设立
沈阳首开盛泰 置业有限责 任公司	辽宁省 沈阳市	30,000.00	辽宁省 沈阳市	房地产业	100	-	投资设立
厦门首开翔泰 置业有限公司	福建省 厦门市	30,000.00	福建省 厦门市	房地产业	100	-	投资设立
贵阳首开龙泰 房地产开发有 限公司	贵州省 贵阳市	62,058.00	贵州省 贵阳市	房地产业	100	-	投资设立
北京首开荣泰 置业有限公司	北京市	20,000.00	北京市 东城区	房地产业	100	-	投资设立
绵阳首开兴泰 置业有限公司	四川省 绵阳市	20,000.00	四川省 绵阳市	房地产业	100	-	投资设立
福州中鼎投资 有限公司	福建省 福州市	10,000.00	福建省 福州市	房地产业	40	-	投资设立
首开中庚（福 州）房地产开 发有限公司	福建省 福州市	30,000.00	福建省 福州市	房地产业	51	-	投资设立
廊坊市首开志 泰房地产开发 有限公司	河北省 廊坊市	50,000.00	河北省 廊坊市	房地产业	100	-	投资设立
葫芦岛首开宏 泰房地产开发 有限公司	辽宁省 葫芦岛 市	60,000.00	辽宁省 葫芦 岛市	房地产业	100	-	投资设立

北京东银燕华置业有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
海门锦源国际俱乐部置业有限公司	江苏省南通市	31,032.07	江苏省南通市	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
沈阳首开京泰置业有限公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市	房地产业	100	-	投资设立
大连中嘉房地产开发有限公司	辽宁省大连市	25,000.00	辽宁省大连市	房地产业	100	-	非同一控制下企业合并
大连中美居置业有限公司	辽宁省大连市	19,953.60	辽宁省大连市	房地产业	95	-	非同一控制下企业合并
北京首开万科房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市通州区	房地产业	50	-	投资设立
海南民生长流油气储运有限公司	海南省海口市	18,100.00	海南省海口市	房地产业	100	-	非同一控制下企业合并
浙江美都置业有限公司	浙江省杭州市	20,000.00	浙江省杭州市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
北京锦泰房地产开发有限公司	北京市	9,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50	-	投资设立
广州市湖品房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
广州市君梁房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
北京昭泰房地产开发有限公司	北京市	500,000.00	北京市朝阳区	房地产业	25	-	投资设立
北京首开盈信投资管理有限公司	北京市	95,625.58	北京市西城区	投资管理	62.74	-	投资设立
北京万信房地产开发有限公司	北京市	20,000.00	北京市丰台区	房地产业	34	-	投资设立
北京屹泰住房租赁有限公司 (曾用名:北京屹泰房地产开发有限公司)	北京市	10,000.00	北京市门头沟区	房地产业	50	-	投资设立
福州首开福泰投资有限公司	福建省福州市	100,000.00	福建省福州市	房地产业	100	-	投资设立
福州融城房地产开发有限公司	福建省福州市	20,000.00	福建省福州市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
首开和信国际有限公司	香港	6000 万港币	香港	融资	100	-	投资设立

北京致泰房地产开发有限公司	北京市	120,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50	-	投资设立
北京首开住总安泰置业有限公司	北京市	50,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60	-	投资设立
苏州首开润泰置业有限公司	江苏省 苏州市	10,000.00	江苏省 苏州市	房地产业	75	-	投资设立
北京首开住总房地产开发有限公司	北京市	90,000.00	北京市 大兴区	房地产业	50	-	投资设立
成都首开恒泰置业有限公司	四川省 成都市	1,000.00	四川省 成都市	房地产业	100	-	投资设立
广州首开至泰置业有限公司	广东省 广州市	1,000.00	广东省 广州市	房地产业	100	-	投资设立
南京达泰筑茂置业有限公司	江苏省 南京市	40,000.00	江苏省 南京市	房地产业	40	-	投资设立
北京维泰置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市 西城区	房地产业	100	-	投资设立
上海首开连泰置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市 杨浦区	房地产业	100	-	投资设立
北京首开德远置业有限公司	北京市	40,000.00	北京市 房山区	房地产业	100	-	投资设立
广州市振梁房地产有限公司	广东省 广州市	170,000.00	广东省 广州市	房地产业	50	-	投资设立
北京创世瑞新房地产开发有限公司	北京市	100,000.00	北京市 昌平区	房地产业	34	-	投资设立
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	福建省 厦门市	80,010.00	福建省 厦门市	投资	62.49	-	投资设立
北京博睿宏业房地产开发有限公司	北京市	150,000.00	北京市 大兴区	房地产业	34	-	投资设立
北京首开新奥置业有限公司	北京市	5,000.00	北京市 通州区	房地产业	50	-	投资设立
苏州茂泰置业有限公司	江苏省 苏州市	400,000.00	江苏省 苏州市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
北京首开中晟置业有限责任公司	北京市	490,000.00	北京市 顺义区	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
首开隆泰(固安)美丽乡村建设有限公司	河北省 廊坊市	10,000.00	河北省 廊坊市	房地产业	60	-	投资设立
兴茂置业(杭州)有限公司	浙江省 杭州市	215,000.00	浙江省 杭州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
无锡泰茂置业有限公司	江苏省 无锡市	200,000.00	江苏省 无锡市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并

太原首润房地产开发有限公司	山西省 太原市	70,000.00	山西省 太原市	房地产业	50	-	投资设立
北京金开祯泰房地产开发有限公司	北京市	100,000.00	北京市 朝阳区	房地产业	55	-	投资设立
北京金开辉泰房地产开发有限公司	北京市	204,000.00	北京市 顺义区	房地产业	34	-	投资设立
成都首开晟泰置业有限公司	四川省 成都市	150,000.00	四川省 成都市	房地产业	50	-	投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公司	浙江省 杭州市	5,000.00	浙江省 杭州市	租赁和商务服务业	65	-	投资设立
温州首开中庚实业有限公司	浙江省 温州市	120,000.00	浙江省 温州市	房地产业	51	-	投资设立
苏州首开佳泰置业有限公司	江苏省 苏州市	135,000.00	江苏省 苏州市	房地产业	100	-	投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	福建省 福州市	64,000.00	福建省 福州市	房地产业	35	-	非同一控制下企业合并
保定首开润怡房地产开发有限公司	河北省 保定市	67,000.00	河北省 保定市	房地产业	50	-	投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	北京市	50,000.00	北京市 通州区	房地产业	46	-	投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	北京市	180,000.00	北京市 顺义区	房地产业	50	-	投资设立
北京惠信端泰商业管理有限公司	北京市	30,000.00	北京市 西城区	商务服务业	60	-	非同一控制下企业合并
南京首开隆泰置业有限公司	江苏省 南京市	37,000.00	江苏省 南京市	房地产业	100	-	投资设立
北京毓秀置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市 海淀区	房地产业	35	-	投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市 大兴区	房地产业	50	-	投资设立
苏州平泰置业有限公司	江苏省 苏州市	170,000.00	江苏省 苏州市	房地产业	70	-	投资设立
北京金开旭泰房地产开发有限公司	北京市	136,000.00	北京市 朝阳区	房地产业	25	-	投资设立
南京荣泰置业有限公司	江苏省 南京市	4,500.00	江苏省 南京市	房地产业	51	-	投资设立
广州穗江置业有限公司	广东省 广州市	160,000.00	广东省 广州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
南京锦泰房地产开发有限公司	江苏省 南京市	1,000.00	江苏省 南京市	房地产业	34	-	投资设立

北京首开卓越盈泰置业有限公司	北京市	310,000.00	北京市丰台区	房地产业	40	-	投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	四川省成都市	48,200.00	四川省成都市	房地产业	60	-	投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	四川省成都市	115,000.00	四川省成都市	房地产业	100	-	投资设立
南通首开泓泰置业有限公司	江苏省南通市	27,000.00	江苏省南通市	房地产业	100	-	投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	广东省东莞市	1,000.00	广东省东莞市	房地产业	100	-	投资设立
温州首开曜成置业有限公司	浙江省温州市	100,000.00	浙江省温州市	房地产业	100	-	投资设立
北京怡璟置业有限公司	北京市	209,000.00	北京市丰台区	房地产业	41	-	投资设立
首开融信(天津)管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津市	150,100.00	天津市滨海新区	企业管理咨询	39.97	0.07	投资设立
北京开新生活商业管理有限公司	北京市	500.00	北京市昌平区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京志茂房地产开发有限公司	北京市	200,000.00	北京市朝阳区	房地产业	51	-	投资设立
北京首开云锦璞琨商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京首开瑞泰商业管理有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
福州首融洋泽置业有限公司	福建省福州市	33,000.00	福建省福州市	房地产业	100	-	非同一控制下企业合并
北京跃泰置业有限公司	北京市	191,475.00	北京市丰台区	房地产业	100	-	投资设立
北京怡同置业有限公司	北京市	383,640.00	北京市昌平区	房地产业	34	-	投资设立
北京顺恒远泰置业有限公司	北京市	228,200.00	北京市顺义区	房地产业	51	-	投资设立
北京昌信同泰置业有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	70	-	投资设立
北京首招康泰商业管理有限责任公司	北京市	100	北京市西城区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
宁德融熙置业有限公司	福建省宁德市	1,000.00	福建省宁德市	房地产业	67	-	非同一控制下企业合并
北京璟泰商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立

北京一二三空间商业管理有限公司	北京市	10.00	北京市顺义区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京惠信云锦商业管理有限公司	北京市	25,465.44	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	北京市	22,209.34	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
绿心生活(北京)管理咨询合伙企业(有限合伙)	北京市	143,520.86	北京市顺义区	商务服务业	78.62	0.01	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 根据本公司与福建中庚实业集团有限公司就福州中鼎投资有限公司的委托经营所签订的股权委托管理协议书，福建中庚实业集团有限公司就其持有的福州中鼎投资有限公司 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，本公司在兴茂置业（杭州）有限公司董事会决议的表决权为 51.00%，在北京昭泰房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 57.14%，在南京锦泰房地产开发有限公司、广州市湖品房地产有限公司、广州市君梁房地产有限公司、北京屹泰住房租赁有限公司、北京致泰房地产开发有限公司、北京首开万科房地产开发有限公司、北京首开住总房地产开发有限公司、北京万信房地产开发有限公司、北京创世瑞新房地产开发有限公司、北京博睿宏业房地产开发有限公司、太原首润房地产开发有限公司、北京融泰房地产开发有限公司、北京盈富瑞泰房地产开发有限公司、福州绿榕投资发展有限公司、广州穗江置业有限公司、北京首开卓越盈泰置业有限公司、北京怡同置业有限公司、北京金开辉泰房地产开发有限公司、太原首润房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 60.00%，在广州市振梁房地产有限公司、北京首开新奥置业有限公司、温州首开中庚实业有限公司、保定首开润怡房地产开发有限公司、成都首开晟泰置业有限公司、北京龙和信泰置业有限公司、北京怡璟置业有限公司董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰筑茂置业有限公司董事会决议的表决权为 70.00%，在北京毓秀置业有限公司、北京金开旭泰房地产开发有限公司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) 本公司与苏州鸿昌房地产开发有限公司签订一致行动人协议书，苏州鸿昌房地产开发有限公司同意就南京达泰筑茂置业有限公司股东会和董事会中涉及减损苏州鸿昌房地产开发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。

(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房地产开发有限公司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
北京怡璟置业有限公司	59.00%	-6,898,447.62	-	1,184,219,556.37
北京志茂房地产开发有限公司	49.00%	9,997,565.51	-	970,721,315.76
北京怡同置业有限公司	66.00%	-23,171,172.53	-	2,493,152,642.34

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：万元 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
北京怡璟置业有限公司	820,681.78	16,996.63	837,678.41	636,963.23	-	636,963.23	742,579.30	15,553.96	758,133.26	556,248.86	-	556,248.86
北京志茂房地产开发有限公司	999,317.24	22,457.98	1,021,775.22	823,668.83	-	823,668.83	1,010,777.74	21,037.29	1,031,815.03	709,460.19	126,288.78	835,748.97
北京怡同置业有限公司	783,580.33	6,109.62	789,689.95	263,939.54	148,000.00	411,939.54	359,386.47	613.74	360,000.21	230,227.76	14.22	230,241.98

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
北京怡璟置业有限公司	-	-1,169.23	-1,169.23	-18,581.17	-	-3,643.72	-3,643.72	128,087.99
北京志茂房地产开发有限公司	-	2,040.32	2,040.32	-103,630.29	-	-2,543.42	-2,543.42	132,180.31
北京怡同置业有限公司	-	-5,510.63	-5,510.63	-311,719.33	-	-679.37	-679.37	-296,546.50



## (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

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
大连中嘉房地产开发有限公司	2024/10/8	60.00%	100.00%
北京怡同置业有限公司	2024/6/25	100.00%	34.00%
北京顺恒远泰置业有限公司	2024/2/18	100.00%	51.00%
厦门谐醴置业有限公司	2024/5/23	100.00%	34.00%

注：本公司对北京怡同置业有限公司和厦门谐醴置业有限公司的所有者权益份额发生变化后仍达到控制原因为董事会决议的表决权为 60.00%

## (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

	大连中嘉房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
— 现金	60,657,100.00
购买成本/处置对价合计	60,657,100.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	100,448,130.71
差额	-39,791,030.71
其中：调整资本公积	-39,791,030.71

其他说明：

适用 不适用

注：北京怡同置业有限公司、北京顺恒远泰置业有限公司、厦门谐醴置业有限公司由于本期其他少数股东增资，增加资本公积，具体金额详见附注七、55

## 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	1,308,194,414.75	1,073,835,100.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-47,394,830.96	11,302,365.76
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-47,394,830.96	11,302,365.76
联营企业：		
投资账面价值合计	28,602,208,454.22	27,518,976,242.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-637,402,806.45	-1,007,928,727.43
--其他综合收益	-	-1,619,323.45
--综合收益总额	-637,402,806.45	-1,009,548,050.88

## (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

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	68,521,981.46	-	-	12,500,000.00	848,467.25	55,173,514.21	与收益相关
合计	68,521,981.46	-	-	12,500,000.00	848,467.25	55,173,514.21	/

**3、计入当期损益的政府补助**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	38,271,875.68	4,640,814.26
合计	38,271,875.68	4,640,814.26

**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。

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。

#### （一）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。

为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

##### （1）货币资金

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。

##### （2）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。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 72.62%（2023 年 12 月 31 日：76.41%）源于余额前五名客户，本公司存在一定的信用集中风险。

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价值。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。

#### （二）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的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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 2024 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行额度为 1,307.19 亿元（2023 年 12 月 31 日：1,401.89 亿元）。

金融负债按剩余到期日分类（单位：人民币万元）

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,032,984	4,732,097	935,077	1,373,992	2,423,028
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	868,913	868,913	868,913	-	-
其他应付款	1,851,256	1,851,256	1,851,256	-	-
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,539,516	7,047,086	805,166	3,635,744	2,606,176
其他流动负债	134,627	134,627	134,627	-	-
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	48,740	57,578	11,141	18,453	27,985
长期应付款	1,037,384	1,071,631	223,669	847,793	170
小 计	14,513,420	15,763,188	4,829,849	5,875,982	5,057,359

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	5,323,193	6,696,050	796,330	2,582,614	3,317,107
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	1,089,537	1,089,537	1,089,537	-	-
其他应付款	2,164,951	2,164,951	2,164,951	-	-
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,213,417	6,936,865	729,964	3,051,289	3,155,611
其他流动负债	110,251	110,251	110,251	-	-
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	56,483	67,214	11,313	19,467	36,433
长期应付款	597,059	612,699	240,935	371,593	171
小 计	15,554,891	17,677,567	5,143,281	6,024,963	6,509,322

## (三) 市场风险

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。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

## 1. 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	8,026,507	8,709,430

项 目	本期数	上期数
其中：短期借款	-	-
浮动利率金融工具	-	-
金融负债	2,875,975	2,699,843
其中：短期借款	5,901	1,000

## 2. 外汇风险

外汇风险，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、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			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产	-	-	1,928,754,376.77	1,928,754,376.77
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	1,928,754,376.77	1,928,754,376.77
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	-	-	1,928,754,376.77	1,928,754,376.77
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	1,928,754,376.77	1,928,754,376.77

#### 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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

#### 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

#### 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

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

**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(%)
北京首都开发控股(集团)有限公司	北京	房地产	223,955.00	52.66	52.66

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会

**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

本公司的子公司情况详见本财务报表附注十之说明

**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

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京润和信通房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京住总首开置业有限公司	本公司之合营企业
北京首开野村不动产管理有限公司	本公司之合营企业
北京俊泰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京首开美驰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京碧和信泰置业有限公司	本公司之联营企业



北京远和置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科和泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京和信丰泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京和信仁泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京龙万华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京兴和航泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京中海盈璟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京永安广盈置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开新禾运营管理有限公司	本公司之联营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京中开盈泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城志置业有限公司	本公司之联营企业
北京厚泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京辉广企业管理有限公司	本公司之联营企业
北京卓华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科置业有限公司	本公司之联营企业
北京友泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京昌信硕泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京毓锦置业有限公司	本公司之联营企业
北京开创金润置业有限公司	本公司之联营企业
北京金谷创信置业有限责任公司	本公司之联营企业
北京祥晟辉年置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥鼎置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥之源置业有限公司	本公司之联营企业
北京怡畅置业有限公司	本公司之联营企业
北京腾泰亿远置业有限公司	本公司之联营企业
北京房地钧洋房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	本公司之联营企业
首开文投（北京）文化科技有限公司	本公司之联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开寸草养老服务有限公司	本公司之联营企业
厦门兆淳置业有限公司	本公司之联营企业
厦门沧珩实业有限公司	本公司之联营企业
成都龙湖锦祥置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰华置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰启置业有限公司	本公司之联营企业
杭州浙行企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州兆裕恒企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州兆汇禾企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州环茂置业有限公司	本公司之联营企业
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	本公司之联营企业
广州市君庭房地产有限公司	本公司之联营企业

深圳市熙梁投资发展有限公司	本公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州首龙置业有限公司	本公司之联营企业
苏州侨仁置业有限公司	本公司之联营企业
南京筑浦振业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南京嘉泰筑茂置业有限公司	本公司之联营企业
常州悦府房地产开发有限公司	本公司之联营企业
常熟耀泰房地产有限公司	本公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科物业服务有限公司	本公司之联营企业
芜湖首开高和投资管理有限公司	本公司之联营企业
北京国家速滑馆经营有限责任公司	本公司之联营企业
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	本公司之联营企业
天津海景实业有限公司	本公司之联营企业
北京首城置业有限公司	本公司之联营企业
国奥投资发展有限公司	本公司之联营企业
北京万城永辉置业有限公司	本公司之联营企业
上海众承房地产开发有限公司	本公司之联营企业
武汉明泰置业有限公司	本公司之联营企业
武汉首茂城置业有限公司	本公司之联营企业
福州中泓盛实业有限公司	本公司之联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
无锡润泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门跃泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门琯泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门煊泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门莹泰置业有限公司	本公司之联营企业
常熟虞茂置业有限公司	本公司之联营企业
福建省大广汽车城发展有限公司	本公司之联营企业
珠海市润乾房地产有限公司	本公司之联营企业
珠海市卓轩房地产有限公司	本公司之联营企业

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
北京首开鸿城实业有限公司	同一最终控制方
北京首开天鸿集团有限公司	同一最终控制方
北京首开亿方物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开望京物业服务有限公司	同一最终控制方
北京世安住房股份有限公司	同一最终控制方
北京岳安实业股份有限公司	同一最终控制方
北京房地集团有限公司	同一最终控制方
北京房修一建筑工程有限公司	同一最终控制方
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	同一最终控制方
北京京信大厦	同一最终控制方

北京首开方庄物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开城市更新研究院有限公司	同一最终控制方
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城浙兴置业有限公司	联营企业之子公司
台州兆汇房地产有限公司	联营企业之子公司
成都旭泰置业有限公司	联营企业之子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
台州兆裕房地产有限公司	联营企业之子公司
重庆实业发展有限公司	联营企业之子公司
北京燕侨物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京宝景物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京首开千方科技信息服务有限公司	母公司之联营企业
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	母公司之联营企业
北京市房地产交易所有限公司	同一最终控制方
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	同一最终控制方
北京房地置业发展有限公司	同一最终控制方
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	同一最终控制方
北京宏基建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方
三亚椰林滩大酒店有限责任公司	同一最终控制方

## 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：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
北京房地集团有限公司	接受劳务	278,843,090.20	56,546,937.85
北京房修一建筑工程有限公司	接受劳务	158,822,140.52	97,661,996.29
北京首开万科物业服务有限公司	接受劳务	15,665,560.92	11,100,398.32
北京首开亿方物业服务有限公司	接受劳务	5,209,920.38	7,974,018.82
北京首开望京物业服务有限公司	接受劳务	4,592,902.70	9,309,508.82
北京首开方庄物业服务有限公司	接受劳务	3,951,062.59	8,273,977.80
北京燕侨物业管理有限公司	接受劳务	1,188,567.96	1,857,359.71
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)	接受劳务	943,396.23	943,396.23
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受劳务	913,258.78	1,557,546.20
北京首开千方科技信息服务有限公司	接受劳务	907,850.57	923,414.30
厦门沧珩实业有限公司	接受劳务	602,534.44	-
北京首开天鸿集团有限公司	接受劳务	123,564.78	51,645.96
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	接受劳务	365,796.20	311,920.02
北京市房地产交易所有限公司	接受劳务	16,603.77	-
北京首都开发控股(集团)有限公司	购买仁信股权	-	48,230,688.50
北京首开城市更新研究院有限公司	接受劳务	-	492,879.84
北京宝景物业管理有限公司	接受劳务	-	253,355.40

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：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
南京嘉泰筑茂置业有限公司	提供劳务	9,231,066.64	-
成都旭泰置业有限公司	提供劳务	3,660,377.36	-
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	2,830,188.68	2,830,188.68
北京毓锦置业有限公司	提供劳务	2,566,612.23	-
厦门沧珩实业有限公司	提供劳务	2,388,926.10	2,745,358.97
无锡润泰置业有限公司	提供劳务	1,948,955.66	1,602,373.19
天津海景实业有限公司	提供劳务	1,791,975.24	2,014,766.88
北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	1,452,314.11	1,511,964.21
北京首都开发控股（集团）有限公司	提供劳务	1,179,245.28	1,179,245.28
北京宝景物业管理有限公司	提供劳务	607,958.30	883,635.08
北京金旭开泰房地产开发有限公司	提供劳务	566,037.74	6,226,415.14
北京厚泰房地产开发有限公司	提供劳务	484,447.85	968,895.70
北京昌信硕泰置业有限公司	提供劳务	424,528.30	424,528.30
北京祥晟辉年置业有限公司	提供劳务	141,509.43	674,586.85
北京怡畅置业有限公司	提供劳务	89,838.77	89,838.77
北京怡城置业有限公司	提供劳务	-	16,561,046.68
北京碧和信泰置业有限公司	提供劳务	-	5,660,377.38
北京首开万科置业有限公司	提供劳务	-	4,500,759.98
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	提供劳务	-	4,150,943.40
北京腾泰亿远置业有限公司	提供劳务	-	3,537,735.85
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	提供劳务	-	1,509,433.97
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	1,433,962.26
芜湖首开高和投资管理有限公司	提供劳务	-	1,315,491.47

## 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：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（北京）文化科技有限公司	房产	1,602,183.74	1,855,965.71
北京首开亿方物业服务有限公司	房产	1,262,603.83	1,262,603.77
北京首开望京物业服务有限公司	房产	1,114,816.00	1,168,000.00
北京首开方庄物业服务有限公司	房产	519,747.13	664,732.36
北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	283,018.87	283,018.87
北京怡畅置业有限公司	房产	234,517.40	1,736,836.23
北京和信兴泰房地产开发有限公司	汽车	42,477.88	28,318.58
北京宝景物业管理有限公司	房产	170,057.14	381,142.85
北京怡城置业有限公司	房产	-	44,487.39

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		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	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公	-	-	-	-	70,113,885.44	73,795,773.60	14,579,455.62	19,355,404.81	-	-
北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	3,686,742.85	-	-	-	-	3,414,011.43	-	6,317.04	-	-
北京世安住房股份有限公司	商业办公	-	-	-	-	2,083,620.00	2,042,050.50	195,744.60	273,812.55	-	-
北京岳安实业股份有限公司	商业办公	-	-	-	-	2,418,821.43	1,816,571.52	369,024.66	231,551.31	-	-
北京京信大厦	商业办公	-	-	-	-	-	1,265,820.00	-	17,117.15	-	-

## 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
福州首开峻宸置业有限公司	89,280,000.00	2022/3/29	2044/3/29	否
福州首融泮泽置业有限公司	43,000,000.00	2023/3/3	2027/12/18	否
福州首融泮泽置业有限公司	34,000,000.00	2024/3/27	2027/12/18	否
福州首融泮泽置业有限公司	64,500,000.00	2023/3/3	2027/12/18	否
福州首融泮泽置业有限公司	51,000,000.00	2024/3/27	2027/12/18	否
福州首开福泰投资有限公司	150,000,000.00	2022/2/24	2025/2/24	否
北京东银燕华置业有限公司	1,996,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23	否
北京首开卓越盈泰置业有限公司	453,678,274.82	2021/11/12	2026/11/1	否
广州穗江置业有限公司	54,500,000.00	2022/3/18	2025/3/17	否
广州穗江置业有限公司	386,750,000.00	2024/4/10	2027/3/21	否
佛山市玺泰房地产有限公司	461,340,000.00	2024/1/29	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	399,960,000.00	2024/2/29	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	298,500,000.00	2024/3/18	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	599,700,000.00	2024/3/28	2029/1/28	否
东莞市煜泰房地产有限公司	125,000,000.00	2022/8/31	2025/8/28	否
东莞市煜泰房地产有限公司	125,000,000.00	2023/1/16	2025/8/28	否
北京首开商业管理有限公司	543,700,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
北京首开商业管理有限公司	240,000,000.00	2024/7/26	2039/7/26	否
北京首开瑞泰商业管理有限公司	921,300,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
北京首开瑞泰商业管理有限公司	318,400,000.00	2023/6/2	2041/3/29	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	498,755,660.00	2017/7/13	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	100,000.00	2017/9/8	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	186,704,840.00	2018/3/29	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	748,239,500.00	2017/7/13	2027/7/12	否
南京首开隆泰置业有限公司	48,611,100.00	2022/3/25	2025/3/24	否
南京首开隆泰置业有限公司	13,888,900.00	2022/4/15	2025/3/24	否
杭州首开润泰置业有限公司	220,875,000.00	2022/4/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	30,000,000.00	2022/7/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	13,445,000.00	2023/2/22	2047/4/7	否
南通首开泓泰置业有限公司	145,000,000.00	2022/2/25	2025/2/23	否
南通首开源泰置业有限公司	125,000,000.00	2022/2/25	2025/2/23	否
南通首开源泰置业有限公司	125,000,000.00	2022/3/28	2025/2/23	否
温州首开中庚实业有限公司	78,750,000.00	2020/12/25	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	47,250,000.00	2020/10/1	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	47,250,000.00	2020/11/4	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	31,500,000.00	2020/10/12	2025/4/8	否

温州首开中庚实业有限公司	40,950,000.00	2020/12/28	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	31,500,000.00	2020/10/13	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	78,750,000.00	2020/12/25	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	47,250,000.00	2020/10/1	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	47,250,000.00	2020/11/4	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	31,500,000.00	2020/10/12	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	40,950,000.00	2020/12/28	2025/4/8	否
温州首开中庚实业有限公司	31,500,000.00	2020/10/13	2025/4/8	否
北京首开中晟置业有限责任公司	1,150,000,000.00	2020/7/24	2027/7/24	否
北京首开中晟置业有限责任公司	1,150,000,000.00	2020/7/30	2027/7/30	否
北京合安房地产开发有限责任公司	77,000,000.00	2021/10/29	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	2022/1/4	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	9,500,000.00	2023/1/16	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	300,000.00	2023/3/15	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	1,400,000.00	2023/6/19	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	16,400,000.00	2023/9/27	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	3,850,000.00	2024/3/29	2041/10/28	否
北京绿州博园投资有限公司	20,000,000.00	2022/1/18	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,000,000.00	2022/6/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,882,524.00	2023/6/19	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	2,221,194.53	2023/10/27	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	370,000,000.00	2021/7/30	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,270,000.00	2022/12/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,240,000.00	2022/9/16	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	52,489,364.01	2023/1/13	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	8,156,929.26	2023/9/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	3,660,000.00	2022/5/5	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,611,980.00	2023/3/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	20,000,000.00	2021/12/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	7,376,171.00	2023/12/19	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	33,800,000.00	2024/2/6	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	20,976,979.00	2024/2/23	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	22,169,529.00	2024/3/14	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	15,568,581.05	2024/6/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	18,963,281.00	2024/7/30	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	8,432,289.96	2024/12/27	2028/7/28	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	64,000,000.00	2021/11/25	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	16,000,000.00	2022/1/21	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	96,000,000.00	2021/11/25	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	24,000,000.00	2022/1/21	2025/11/24	否
北京跃泰置业有限公司	992,777,777.76	2023/2/28	2028/2/23	否
北京城市开发集团有限责任公司	2,900,000,000.00	2018/3/20	2025/3/19	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	104,995,139.08	2024/3/29	2047/10/20	否
福州首融房地产开发有限公司	999,900,000.00	2024/2/2	2028/11/2	否
北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司	257,000,000.00	2024/6/28	2039/6/27	否
北京首招康泰商业管理有限责任公司	507,500,000.00	2024/6/11	2039/6/11	否
北京首开亿信置业股份有限公司	99,139,241.60	2024/5/16	2027/3/26	否

北京首开亿信置业股份有限公司	75,731,871.04	2024/6/25	2027/3/26	否
福州中泰投资有限公司	40,000,000.00	2024/7/25	2026/7/25	否
北京金谷创信置业有限责任公司	100,980,000.00	2021/5/13	2026/5/9	否
北京金谷创信置业有限责任公司	100,980,000.00	2021/5/10	2026/5/9	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	998,000,000.00	2022/12/18	2055/9/15	否
常熟耀泰房地产有限公司	54,450,000.00	2020/12/23	2025/12/23	否
常熟耀泰房地产有限公司	41,971,875.00	2020/12/23	2025/12/23	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
北京宝辰饭店有限公司	539,000,000.00	539,000,000.00	2042/1/7	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	217,799,873.57	2022/10/27	2030/10/26	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,200,000,000.00	2024/6/11	2042/6/10	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	2,866,019,680.00	2023/9/27	2031/9/26	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本期收取福建中庚置业有限公司担保费金额(含税)6,227,562.44元。收取北京首开寸草养老服务有限公司担保费(含税)150,000.00元,其对应担保已于2024年12月4日随借款金额还清结束。

本期支付首开集团担保费金额(含税)25,518,445.53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	期初	拆借金额	归还	利息	余额
拆入					
北京首都开发控股(集团)有限公司	4,200,654,782.63	600,022,105.86	207,538,528.32	207,538,333.32	4,800,676,693.49
苏州隆泰置业有限公司	965,541,202.30	29,400,000.00	9,800,000.00	-	985,141,202.30
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	951,289,264.83	25,000,000.00	-	-	976,289,264.83
北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	-	-	-	884,928,000.00
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	-	1,000,000,000.00	202,790,000.00	2,790,000.00	800,000,000.00
福州中泰投资有限公司	748,000,000.00	50,000,000.00	-	-	798,000,000.00
北京朗泰房地产开发有限公司	757,500,000.00	-	-	-	757,500,000.00
北京怡城置业有限公司	795,255,000.00	15,000,000.00	60,677,500.00	422,500.00	750,000,000.00
北京金开连泰房地产开发有限公司	409,789,461.59	157,500,000.00	-	-	567,289,461.59
北京和信丰泰置业有限公司	560,360,181.22	-	-	-	560,360,181.22



开茂置业（杭州）有限公司	509,743,023.14	20,000,000.00		10,849,055.56	540,592,078.70
北京住总首开置业有限公司	530,728,513.94	-	-	-	530,728,513.94
北京中海盈璟房地产开发有限公司	179,777,754.74	627,000,000.00	297,033,076.54	-	509,744,678.20
杭州绿城浙兴置业有限公司	188,521,785.19	202,500,000.00		795,020.32	391,816,805.51
北京金旭开泰房地产开发有限公司	352,264,550.49	6,000,000.00	-	5,451,443.02	363,715,993.51
北京首开万科置业有限公司	313,724,254.45	-	3,350,000.00	-	310,374,254.45
南京嘉泰筑茂置业有限公司		387,971,243.35	107,121,264.96	-	280,849,978.39
广州市君庭房地产有限公司	300,475,600.00	-	23,250,000.00	-	277,225,600.00
台州环茂置业有限公司	22,500,000.00	225,000,000.00	-	-	247,500,000.00
北京知泰房地产开发有限责任公司	184,267,733.45	33,000,000.00	-	-	217,267,733.45
福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	-	-	-	213,070,000.00
成都辰启置业有限公司	222,134,837.90	-	50,000,000.00	-	172,134,837.90
北京和信兴泰房地产开发有限公司	239,643,874.27	-	82,000,000.00	-	157,643,874.27
北京和信仁泰置业有限公司		150,842,650.39	-	-	150,842,650.39
北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	-	-	-	121,874,461.11
北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	-	-	-	120,000,000.00
北京祥之源置业有限公司	83,000,000.00	37,000,000.00	-	-	120,000,000.00
台州兆汇房地产有限公司	19,395,000.00	84,045,000.00	-	-	103,440,000.00
北京和信金泰房地产开发有限公司	126,567,613.35	-	24,000,000.00	-	102,567,613.35
厦门兆淳置业有限公司	93,225,000.00	1,550,000.00	-	-	94,775,000.00
北京尚泰信华房地产开发有限公司	750,000,000.00	-	657,500,000.00	-	92,500,000.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	68,640,000.00	3,300,000.00	-	-	71,940,000.00
苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	-	-	-	65,051,456.97
重庆国奥实业发展有限公司	-	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00
北京龙万华开房地产开发有限公司	122,200,000.00	-	67,600,000.00	-	54,600,000.00
厦门璋泰置业有限公司	41,802,910.06	19,600,000.00	8,232,326.59	-	53,170,583.47
北京厚泰房地产开发有限公司	53,548,150.00	-	5,393,604.00	-	48,154,546.00
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	40,361,477.76	-	-	-	40,361,477.76
北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	-	-	-	40,000,000.00

成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	-	-	-	31,407,888.32
北京毓锦置业有限公司	302,320,000.00	-	282,200,000.00	-	20,120,000.00
北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39	-	-	-	12,552,703.39
芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	-	-	-	4,091,500.00
成都辰华置业有限公司	26,235,255.07	-	25,000,000.00	-	1,235,255.07
南京筑浦振业房地产开发有限公司	140,000,000.00	-	140,000,000.00	-	-
珠海市卓轩房地产有限公司	118,065,000.00	-	118,065,000.00	-	-
北京房地置业发展有限公司	85,706,552.39	10,853.61	85,717,406.00	-	-
珠海市润乾房地产有限公司	32,169,415.03	-	32,169,415.03	-	-
北京兴和航泰置业有限公司	25,612,400.00	-	25,612,400.00	-	-

关联方	期初	拆借金额	收回	利息	余额
拆出					
北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,849,193,720.20	360,210,088.41	-	-	2,209,403,808.61
北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53	-	-	-	1,130,468,595.53
武汉首茂城置业有限公司	1,174,699,000.00	-	54,400,000.00	-	1,120,299,000.00
厦门煊泰置业有限公司	1,157,282,942.62	-	98,000,000.00	-	1,059,282,942.62
北京碧和信泰置业有限公司	818,583,297.32	169,250,000.00	-	-	987,833,297.32
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40	-	-	-	955,905,929.40
天津海景实业有限公司	880,188,472.21	-	-	50,514,374.99	930,702,847.20
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	957,795,496.58	-	45,500,000.00	-	912,295,496.58
北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63	-	-	-	898,320,860.63
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	951,550,000.00	17,000,000.00	151,600,000.00	-	816,950,000.00
厦门沧珩实业有限公司	426,532,529.35	308,700,000.00	-	-	735,232,529.35
北京友泰房地产开发有限公司	718,642,076.82	-	3,350,000.00	14,326,373.84	729,618,450.66
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	621,049,202.14	-	-	23,766,645.38	644,815,847.52
北京首开万科和泰置业有限公司	649,703,111.56	-	20,000,000.00	-	629,703,111.56
北京城志置业有限公司	578,905,844.44	34,300,000.00	-	-	613,205,844.44
北京万龙华开房地产开发有限公司	645,138,769.60	-	90,000,000.00	-	555,138,769.60
北京房地钧洋房地产	426,394,091.60	-	-	17,098,268.24	443,492,359.84

开发有限公司					
厦门莹泰置业有限公司	522,884,875.89	-	83,798,421.07	-	439,086,454.82
北京永安佑泰房地产开发有限公司	439,941,336.22	-	9,171,243.25	-	430,770,092.97
福州中泓盛实业有限公司	466,272,000.00	-	40,000,000.00	-	426,272,000.00
北京首城置业有限公司	394,480,258.34	-	-	14,828,162.66	409,308,421.00
北京骏泰置业有限公司	357,426,061.92	-	12,412,261.92	13,844,727.12	358,858,527.12
北京远和置业有限公司	312,502,210.38	-	-	10,841,352.08	323,343,562.46
常州悦府房地产开发有限公司	287,873,775.42	88,780.18	88,780.19	-	287,873,775.41
武汉明泰置业有限公司	282,738,611.11	344,923.54	20,344,923.54	-	262,738,611.11
北京腾泰亿远置业有限公司	194,000,000.00	35,250,000.00	3,750,000.00	-	225,500,000.00
上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71	-	-	-	185,524,304.71
北京怡畅置业有限公司	153,729,776.93	-	2,861.46	8,148,136.00	161,875,051.47
台州兆裕房地产有限公司	-	124,345,000.00	-	3,270,432.92	127,615,432.92
北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06	-	-	-	97,977,600.06
常熟耀泰房地产有限公司	97,587,168.42	-	-	-	97,587,168.42
无锡润泰置业有限公司	212,793,852.21	-	115,500,000.00	-	97,293,852.21
厦门跃泰置业有限公司	124,442,050.00	-	28,779,464.15	-	95,662,585.85
北京祥鼎置业有限公司	76,803,250.00	10,125,000.00	-	4,478,650.00	91,406,900.00
北京金谷创信置业有限责任公司	52,474,755.30	35,607,000.00	-	-	88,081,755.30
北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00	-	-	-	61,236,000.00
北京金良兴业房地产开发有限公司	100,988,430.54	-	40,000,000.00	-	60,988,430.54
苏州首龙置业有限公司	507,213,565.00	78,254,987.93	548,800,000.00	-	36,668,552.93
福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00	-	-	-	35,475,000.00
深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	-	-	-	33,128,112.30
厦门璋泰置业有限公司	23,466,873.62	-	3,866,873.62	-	19,600,000.00
北京昌信硕泰置业有限公司	132,496,034.18	61,250,000.00	183,552,791.21	4,481,564.61	14,674,807.58
北京首开寸草养老服务有限公司	6,648,813.13	5,769,035.26	6,823,807.22	174,994.09	5,769,035.26
南京嘉泰筑茂置业有限公司	-	568,020,431.04	578,177,091.65	10,156,660.61	-
常熟虞茂置业有限公司	2,762,972,519.56	-	2,762,972,519.56	-	-
北京中开盈泰房地产	18,000,000.00	-	18,000,000.00	-	-

开发有限公司					
北京和信仁泰置业有限公司	14,157,349.61	-	14,157,349.61	-	-
开茂置业(杭州)有限公司	6,490,000.00	-	6,490,000.00	-	-
南京筑浦振业房地产开发有限公司	3,308,746.45	-	3,308,746.45	-	-
苏州侨仁置业有限公司	-	198,000,000.00	198,000,000.00	-	-

## (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	1,285.95	1,726.00

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 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	南京嘉泰筑茂置业有限公司	9,784,930.64	-	-	-
应收账款	成都旭泰置业有限公司	3,880,000.00	-	-	-
应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67	-	3,786,666.67	-
应收账款	北京毓锦置业有限公司	943,121.94	-	-	-
应收账款	福州中泰投资有限公司	278,824.18	-	928,470.24	-
应收账款	南京筑浦振业房地产开发有限公司	-	-	354,000.00	-
应收账款	北京首开方庄物业服务有限公司	-	-	57,305.00	-
应收股利	国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	215,049,214.32	430,098,428.79	215,049,214.32

应收股利	首开文投（北京）文化科技有限公司	2,472,663.07	-	2,472,663.07	-
预付款项	北京首开鸿城实业有限公司	7,365,831.45	-	6,294,870.44	-
其他应收款	北京祐泰通达房地产开发有限公司	2,209,403,808.61	-	1,849,193,720.20	-
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53	-	1,130,468,595.53	-
其他应收款	厦门煊泰置业有限公司	1,059,328,081.91	545,515,944.98	1,157,328,081.91	523,454,726.28
其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	997,533,297.32	-	828,283,297.32	-
其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40	-	955,905,929.40	-
其他应收款	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	912,295,496.58	497,613,545.42	957,795,496.58	269,506,942.44
其他应收款	北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63	-	898,320,860.63	-
其他应收款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	816,950,000.00	-	951,550,000.00	-
其他应收款	厦门沧珩实业有限公司	741,292,493.02	-	430,056,631.03	-
其他应收款	北京友泰房地产开发有限公司	729,618,450.66	-	718,642,076.82	-
其他应收款	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	644,815,847.52	-	621,049,202.14	-
其他应收款	北京首开万科和泰置业有限公司	635,377,746.48	-	660,360,619.90	-
其他应收款	北京城志置业有限公司	613,205,844.44	-	578,905,844.44	-
其他应收款	北京万龙华开房地产开发有限公司	555,138,769.60	-	645,138,769.60	-
其他应收款	天津海景实业有限公司	495,702,847.20	-	445,188,472.21	-
其他应收款	北京房地钧洋房地产开发有限公司	443,492,359.84	-	426,394,091.60	-
其他应收款	厦门莹泰置业有限公司	439,352,454.82	-	523,213,924.73	-
其他应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	430,770,092.97	-	439,941,336.22	-

其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	426,272,000.00	185,423,546.70	466,272,000.00	185,423,546.70
其他应收款	北京首城置业有限公司	409,308,421.00	-	394,480,258.34	-
其他应收款	北京骏泰置业有限公司	361,121,649.80	-	361,726,061.92	-
其他应收款	北京远和置业有限公司	324,514,562.46	-	313,673,210.38	-
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	262,738,611.11	106,610,635.02	282,738,611.11	51,266,760.73
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	225,500,000.00	-	194,000,000.00	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71	-	185,524,304.71	-
其他应收款	常熟耀泰房地产有限公司	97,587,168.42	-	97,587,168.42	-
其他应收款	无锡润泰置业有限公司	97,293,852.21	-	212,793,852.21	-
其他应收款	厦门跃泰置业有限公司	95,662,585.85	82,399,084.33	124,442,050.00	82,399,084.33
其他应收款	北京祥鼎置业有限公司	91,406,900.00	-	76,803,250.00	-
其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	88,081,755.30	-	52,474,755.30	-
其他应收款	北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00	-	61,236,000.00	-
其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	60,988,430.54	-	100,988,430.54	-
其他应收款	苏州首龙置业有限公司	39,130,383.24	-	509,588,571.14	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00	-	35,475,000.00	-
其他应收款	深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40
其他应收款	北京怡畅置业有限公司	28,299,051.47	-	20,153,776.93	-
其他应收款	厦门璋泰置业有限公司	19,600,000.00	-	23,466,873.62	-
其他应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	14,674,807.58	-	16,650,205.18	-
其他应收款	北京首开万科置业有限公司	4,770,805.60	-	4,770,805.60	-
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	3,270,432.92	-	-	-
其他应收款	北京首开望京物业服务服务有限公司	3,123,952.74	-	2,009,136.74	-
其他应收款	武汉首茂城置业有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-

其他应收款	北京知泰房地产开发有限责任公司	2,269,910.89	-	1,536,703.26	-
其他应收款	北京万城永辉置业有限公司	2,118,644.00	-	2,118,644.00	-
其他应收款	北京首开天鸿集团有限公司	1,275,048.00	-	979,710.00	-
其他应收款	苏州隆泰置业有限公司	1,143,029.98	-	4,115,926.74	-
其他应收款	北京首开方庄物业服务服务有限公司	601,259.00	-	600,000.00	-
其他应收款	北京京信大厦	316,455.00	-	316,455.00	-
其他应收款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	33,816.00	-	41,696.00	-
其他应收款	北京岳安实业股份有限公司	12,610.46	-	12,610.46	-
其他应收款	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	12,000.00	-	-	-
其他应收款	北京和信丰泰置业有限公司	3,394.17	-	3,394.17	-
其他应收款	常熟虞茂置业有限公司	-	-	2,762,972,519.56	-
其他应收款	常州悦府房地产开发有限公司	-	-	287,873,775.42	-
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	-	-	97,977,600.06	-
其他应收款	北京中开盈泰房地产开发有限公司	-	-	18,000,000.00	-
其他应收款	北京和信仁泰置业有限公司	-	-	14,157,349.61	-
其他应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	6,648,813.13	-
其他应收款	开茂置业（杭州）有限公司	-	-	6,490,000.00	-
其他应收款	南京筑浦振业房地产开发有限公司	-	-	3,308,746.45	-
其他流动资产	北京祐泰通达房地产开发有限公司	-	-	350,000,000.00	-
长期应收款	天津海景实业有限公司	435,000,000.00	-	435,000,000.00	-
长期应收款	北京怡畅置业有限公司	133,576,000.00	-	133,576,000.00	-
长期应收款	武汉首茂城置业有限公司	1,120,299,000.00	-	1,174,699,000.00	-

长期应收款	台州兆裕房地产有限公司	124,345,000.00	-	-	-
长期应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	5,769,035.26	-	-	-
长期应收款	常州悦府房地产开发有限公司	287,873,775.41	-	-	-
长期应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06	-	-	-
长期应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	-	-	115,845,829.00	-

## (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	北京首开方庄物业服务有限公司	5,393,511.23	3,332,931.75
应付账款	北京首开望京物业服务有限公司	2,815,718.47	1,585,609.89
应付账款	北京宝景物业管理有限公司	2,342,852.75	-
应付账款	北京首开亿方物业服务有限公司	2,331,083.22	958,299.70
应付账款	北京首开万科物业服务有限公司	1,801,153.44	2,968,966.76
应付账款	北京房地集团有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
应付账款	北京宏基建筑装饰工程有限公司	192,707.00	192,707.00
应付账款	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	173,681.00	-
应付账款	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	124,618.50	124,618.50
预收款项	北京怡畅置业有限公司	171,518.04	-
预收款项	北京首开千方科技信息服务有限公司	-	141,509.42
预收款项	北京首开亿方物业服务有限公司	230,682.87	-
合同负债	北京天岳恒房屋经营管理有限公司	6,240,239.75	6,240,239.75
合同负债	北京怡畅置业有限公司	51,336.48	-
应付股利	北京首都开发控股(集团)有限公司	4,763,769.05	4,763,769.05
租赁负债	北京首都开发控股(集团)有限公司	228,639,360.83	321,825,426.38
租赁负债	北京世安住房股份有限公司	39,906,165.01	2,901,470.39
租赁负债	北京岳安实业股份有限公司	1,791,788.43	1,735,854.23
其他应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	100,676,693.49	100,654,782.63
其他应付款	苏州隆泰置业有限公司	985,141,202.30	965,541,202.30
其他应付款	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,264.83	951,289,264.83
其他应付款	北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	884,928,000.00
其他应付款	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	800,000,000.00	-
其他应付款	福州中泰投资有限公司	798,000,000.00	748,000,000.00
其他应付款	北京朗泰房地产开发有限公司	757,500,000.00	757,500,000.00
其他应付款	北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	795,255,000.00



其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	567,289,461.59	409,789,461.59
其他应付款	北京和信丰泰置业有限公司	560,360,181.22	560,360,181.22
其他应付款	北京住总首开置业有限公司	530,728,513.94	530,728,513.94
其他应付款	北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	179,777,754.74
其他应付款	杭州绿城浙兴置业有限公司	391,816,805.51	188,521,785.19
其他应付款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	363,715,993.51	352,264,550.49
其他应付款	北京首开万科置业有限公司	310,567,678.67	313,781,429.17
其他应付款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	280,849,978.39	-
其他应付款	广州市君庭房地产有限公司	277,225,600.00	300,475,600.00
其他应付款	台州环茂置业有限公司	247,500,000.00	22,500,000.00
其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	217,267,733.45	184,267,733.45
其他应付款	福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	213,070,000.00
其他应付款	成都辰启置业有限公司	172,134,837.90	222,134,837.90
其他应付款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	157,643,874.27	239,643,874.27
其他应付款	北京和信仁泰置业有限公司	150,842,650.39	-
其他应付款	北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	121,874,461.11
其他应付款	北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	83,000,000.00
其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	126,567,613.35
其他应付款	厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00	93,225,000.00
其他应付款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	92,500,000.00	750,000,000.00
其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	71,940,000.00	68,640,000.00
其他应付款	重庆国奥实业发展有限公司	70,000,000.00	-
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
其他应付款	北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00	122,200,000.00
其他应付款	厦门璋泰置业有限公司	53,170,583.47	41,802,910.06
其他应付款	北京厚泰房地产开发有限公司	48,154,546.00	53,548,150.00
其他应付款	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	40,361,477.76	40,361,477.76
其他应付款	北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	31,407,888.32
其他应付款	北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00	302,320,000.00
其他应付款	北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	4,091,500.00
其他应付款	成都辰华置业有限公司	1,235,255.07	26,235,255.07
其他应付款	北京房地置业发展有限公司	513,254.53	85,706,552.39
其他应付款	北京首开万科和泰置业有限公司	485,199.97	485,199.97
其他应付款	北京怡畅置业有限公司	454,101.27	454,101.27
其他应付款	厦门跃泰置业有限公司	179,425.51	128,139.29
其他应付款	无锡润泰置业有限公司	17,427.75	17,427.75
其他应付款	北京骏泰置业有限公司	160.00	-
其他应付款	南京筑浦振业房地产开发有限公司	-	140,000,000.00
其他应付款	珠海市卓轩房地产有限公司	-	118,065,000.00
其他应付款	珠海市润乾房地产有限公司	-	32,169,415.03
其他应付款	北京兴和航泰置业有限公司	-	25,612,400.00
一年内到期的非流动负债	北京首都开发控股(集团)有限公司	1,859,112,826.77	1,895,517,643.66
一年内到期的非流动负债	开茂置业(杭州)有限公司	540,592,078.70	509,743,023.14

一年内到期的非流动负债	台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00	19,395,000.00
一年内到期的非流动负债	北京世安住房股份有限公司	8,010,912.91	1,788,397.80
一年内到期的非流动负债	北京岳安实业股份有限公司	2,291,469.35	1,658,723.62
长期应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	2,900,000,000.00	2,300,000,000.00

**(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

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十四、5 说明。

(2) 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 2024 年 12 月 31 日，本公司及部分子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 22.84 亿元。截至本财务报表批准报出日，本公司不存在其他应披露的重大或有事项。

**(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 2025 年 4 月 21 日召开的第十届董事会第四十一次会议审议通过了《公司 2024 年度利润分配预案》，公司不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。该预案尚需报经公司股东会审议通过。

## 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

本公司主要业务为销售房地产产品、出租物业收取租赁费和管理费。公司将此业务视为作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注七、61 之说明。

#### (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		
1 年以内	21,449,788.60	96,340,571.83
1 年以内小计	21,449,788.60	96,340,571.83
1 至 2 年	2,121,082.50	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	4,799,386.17	4,799,386.17
减：坏账准备	-718,468.00	-506,359.75
合计	27,651,789.27	100,633,598.25

## (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	28,370,257.27	100.00	718,468.00	2.53	27,651,789.27	101,139,958.00	100.00	506,359.75	0.50	100,633,598.25
其中：										
账龄组合	3,133,802.00	11.05	718,468.00	22.93	2,415,334.00	3,199,958.00	3.16	506,359.75	15.82	2,693,598.25
关联方组合	25,236,455.27	88.95	-	-	25,236,455.27	97,940,000.00	96.84	-	-	97,940,000.00
合计	28,370,257.27	/	718,468.00	/	27,651,789.27	101,139,958.00	/	506,359.75	/	100,633,598.25

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：账龄组合

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 (%)
1-2 年 (含 2 年)	2,121,082.50	212,108.25	10.00
3 年以上	1,012,719.50	506,359.75	50.00
合计	3,133,802.00	718,468.00	22.93

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	
按组合计提坏账准备	506,359.75	212,108.25	-	-	-	718,468.00
合计	506,359.75	212,108.25	-	-	-	718,468.00

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
北京开新生活商业管理有限公司	20,506,666.66	-	20,506,666.66	72.28	-
北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67	-	3,786,666.67	13.35	-
北京保障房中心有限公司	1,077,128.50	-	1,077,128.50	3.80	107,712.85
北京毓锦置业有限公司	943,121.94	-	943,121.94	3.32	-
合计	26,313,583.77	-	26,313,583.77	92.75	107,712.85

其他说明：

除上述大额单位外，其他金额不重大。

其他说明：

适用 不适用

## 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
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07
其他应收款	64,226,408,073.04	67,925,509,837.78
合计	64,228,880,736.11	67,927,982,500.85

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

##### (7). 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(北京)文化科技有限公司	2,472,663.07	2,472,663.07
合计	2,472,663.07	2,472,663.07

##### (8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

##### (9). 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

##### (10). 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

(11). 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

(12). 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

(13). 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		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	50,903,964,141.78	54,454,815,854.47
1 年以内小计	50,903,964,141.78	54,454,815,854.47
1 至 2 年	1,080,225,011.13	2,507,751,405.37
2 至 3 年	2,458,823,323.03	3,964,958,954.12
3 年以上	10,463,537,062.88	7,381,512,872.56
减：坏账准备	-680,141,465.78	-383,529,248.74
合计	64,226,408,073.04	67,925,509,837.78

(14). 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	64,146,260,333.41	67,977,803,252.10
代收代付款	7,829,038.20	6,465,030.71
押金、保证金、备用金	736,984,730.51	314,413,671.01
应收业务款	9,849,592.33	9,849,592.33
其他	5,625,844.37	507,540.37
减：坏账准备	680,141,465.78	383,529,248.74

合计	64,226,408,073.04	67,925,509,837.78
----	-------------------	-------------------

## (15). 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)	
2024年1月1日余额	19,983,793.91	-	363,545,454.83	383,529,248.74
2024年1月1日余额在本期	-	-	-	-
—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	13,157,505.48	-	283,454,711.56	296,612,217.04
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年12月31日余额	33,141,299.39	-	647,000,166.39	680,141,465.78

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

## (16). 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

## (17). 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

(18). 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
北京首开亿信置业 股份有限公司	6,884,187,555.18	10.60	往来款	1年以内	-
贵阳首开龙泰房地 产开发有限公司	3,250,019,741.15	5.01	往来款	1年以内	-
大连中美居置业有 限公司	3,055,993,823.08	4.71	往来款	1年以内	-
福州首开瑞泰房地 产开发有限公司	2,987,586,451.51	4.60	往来款	1年以内	-
北京首开仁信置业 有限公司	2,853,604,256.71	4.40	往来款	1年以内	-
合计	19,031,391,827.63	29.32	/	/	-

(19). 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	50,974,921,056.89	-	50,974,921,056.89	51,757,758,938.38	-	51,757,758,938.38
对联营、合营企业投资	22,993,285,951.97	-	22,993,285,951.97	24,630,178,737.79	-	24,630,178,737.79
合计	73,968,207,008.86	-	73,968,207,008.86	76,387,937,676.17	-	76,387,937,676.17

## (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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京首开中晟置业有限责任公司	5,132,897,971.91	-	-	-	-	-	5,132,897,971.91	-
北京城市开发集团有限责任公司	4,674,525,289.44	-	-	-	-	-	4,674,525,289.44	-
苏州茂泰置业有限公司	1,965,611,465.96	-	-	-	-	-	1,965,611,465.96	-
北京跃泰置业有限公司	1,914,750,000.00	-	-	-	-	-	1,914,750,000.00	-
苏州首开佳泰置业有限公司	1,350,000,000.00	-	-	-	-	-	1,350,000,000.00	-
北京怡同置业有限公司	1,304,376,000.00	-	-	-	-	-	1,304,376,000.00	-
北京昭泰房地产开发有限公司	1,250,000,000.00	-	-	-	-	-	1,250,000,000.00	-
北京首开卓越盈泰置业有限公司	1,240,000,000.00	-	-	-	-	-	1,240,000,000.00	-
苏州平泰置业有限公司	1,193,428,373.00	-	-	-	-	-	1,193,428,373.00	-

北京顺恒远泰置业有限公司	1,141,000,000.00	-	22,837,251.92	-	-	-	1,163,837,251.92	-
成都首开韶泰置业有限公司	1,150,000,000.00	-	-	-	-	-	1,150,000,000.00	-
兴茂置业（杭州）有限公司	1,075,000,000.00	-	-	-	-	-	1,075,000,000.00	-
北京志茂房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	1,020,000,000.00	-
福州首开福泰投资有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
北京龙和信泰置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
温州首开曜成置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
无锡泰茂置业有限公司	926,532,747.17	-	-	-	-	-	926,532,747.17	-
海门锦源国际俱乐部置业有限公司	916,656,066.21	-	-	-	-	-	916,656,066.21	-
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	900,000,000.00	-	-	-	-	-	900,000,000.00	-
北京怡璟置业有限公司	856,902,667.16	-	-	-	-	-	856,902,667.16	-
广州市振梁房地产有限公司	850,000,000.00	-	-	-	-	-	850,000,000.00	-
北京首开商业地产有限公司	832,468,308.90	-	-	-	-	-	832,468,308.90	-
广州穗江置业有限公司	800,000,000.00	-	-	-	-	-	800,000,000.00	-
成都首开晟泰置业有限公司	750,000,000.00	-	-	-	-	-	750,000,000.00	-

海南民生长流油气储运有限公司	718,000,000.00	-	-	-	-	-	718,000,000.00	-
北京毓秀置业有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
北京昌信同泰置业有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
北京金开辉泰房地产开发有限公司	693,600,000.00	-	-	-	-	-	693,600,000.00	-
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	645,329,400.00	-	-	-	-	-	645,329,400.00	-
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	622,500,000.00	-	-	-	-	-	622,500,000.00	-
温州首开中庚实业有限公司	612,000,000.00	-	-	-	-	-	612,000,000.00	-
北京首开盈信投资管理有限公司	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
北京致泰房地产开发有限公司	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
首开融信(天津)管理咨询合伙企业(有限合伙)	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
北京金开祯泰房地产开发有限公司	550,000,000.00	-	-	-	-	-	550,000,000.00	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	510,000,000.00	-	-	-	-	-	510,000,000.00	-
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-

北京首开住总房地产开发有限公司	405,204,472.28	-	-	-	-	-	405,204,472.28	-
北京首开德远置业有限公司	402,400,690.00	-	-	-	-	-	402,400,690.00	-
大连中美居置业有限公司	389,559,200.00	-	-	-	-	-	389,559,200.00	-
南京首开隆泰置业有限公司	370,000,000.00	-	-	-	-	-	370,000,000.00	-
太原首润房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	-	150,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	340,000,000.00	-	-	-	-	-	340,000,000.00	-
北京金开旭泰房地产开发有限公司	340,000,000.00	-	-	-	-	-	340,000,000.00	-
保定首开润怡房地产开发有限公司	335,000,000.00	-	-	-	-	-	335,000,000.00	-
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	301,200,000.00	-	-	-	-	-	301,200,000.00	-
苏州首开永泰置业有限公司	100,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-	-	300,000,000.00	-
厦门首开翔泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
沈阳首开京泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-
成都首开宜泰置业有限公司	289,214,960.00	-	-	-	-	-	289,214,960.00	-
北京首开住总安泰置业有限公司	288,773,439.36	-	-	-	-	-	288,773,439.36	-
南通首开泓泰置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-



太原首开龙泰置业 有限责任公司	255,000,000.00	-	-	-	-	-	255,000,000.00	-
福州首融洋泽置业 有限公司	249,840,000.00	-	-	-	-	-	249,840,000.00	-
北京融泰房地产开 发有限公司	230,000,000.00	-	-	-	-	-	230,000,000.00	-
福州绿榕投资发展 有限公司	224,000,000.00	-	-	-	-	-	224,000,000.00	-
大连中嘉房地产开 发有限公司	150,000,000.00	-	60,657,100.00	-	-	-	210,657,100.00	-
北京首开荣泰置业 有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
绵阳首开兴泰置业 有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-
南京达泰筑茂置业 有限公司	160,000,000.00	-	-	-	-	-	160,000,000.00	-
北京维泰置业有限 公司	-	-	-	-	-	-	-	-
上海首开连泰置业 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
首开中庚（福州） 房地产开发有限公 司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
北京天鸿集团烟台 天鸿时代房地产开 发有限责任公司	123,182,758.12	-	-	-	-	123,182,758.12	-	-
北京燕华置业有限 公司	116,627,270.86	-	-	-	-	-	116,627,270.86	-
北京首开立信置业 股份有限公司	108,290,105.64	-	-	-	-	-	108,290,105.64	-

广州市湖品房地产有限公司	107,470,443.74	-	-	-	-	-	107,470,443.74	-
浙江美都置业有限公司	102,052,951.65	-	-	-	-	-	102,052,951.65	-
福州融城房地产开发有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
广州市君梁房地产有限公司	88,481,895.70	-	-	-	-	-	88,481,895.70	-
苏州首开润泰置业有限公司	75,000,000.00	-	-	-	-	-	75,000,000.00	-
北京万信房地产开发有限公司	68,000,000.00	-	-	-	-	-	68,000,000.00	-
北京首开天成房地产开发有限公司	60,000,000.00	-	-	-	-	-	60,000,000.00	-
北京首开万科房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
首开和信国际有限公司	48,940,752.00	-	-	-	-	-	48,940,752.00	-
北京锦泰房地产开发有限公司	45,000,000.00	-	-	-	-	-	45,000,000.00	-
北京屹泰住房租赁有限公司	43,175,016.65	-	-	-	-	-	43,175,016.65	-
福州中鼎投资有限公司	36,096,622.97	-	-	-	-	-	36,096,622.97	-
杭州首开网谷商业管理有限公司	32,500,000.00	-	-	-	-	-	32,500,000.00	-
北京首开瑞泰商业管理有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
北京首开新奥置业有限公司	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00	-

南京荣泰置业有限公司	306,000,000.00	-	-	283,050,000.00	-	-	22,950,000.00	-
三亚天鸿度假村有限公司	19,494,508.93	-	-	-	-	-	19,494,508.93	-
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
北京惠信端泰商业管理有限公司	12,762,403.00	-	-	-	-	-	12,762,403.00	-
成都首开恒泰置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
广州首开至泰置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
东莞市煜泰房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首开云锦璞珉商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京璟泰商业管理有限公司	-	-	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首信林语商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
宁德融熙置业有限公司	-	-	785,978,556.43	779,278,556.43	-	-	6,700,000.00	-
北京宝辰饭店有限公司	5,812,677.64	-	-	-	-	-	5,812,677.64	-
北京开新生活商业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
南京锦泰房地产开发有限公司	330,100,480.09	-	9,800,524.71	336,600,000.00	-	-	3,301,004.80	-
扬州首开衡泰置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-	-	-

南京嘉泰筑茂置业有限公司	-	-	289,410,599.00	289,410,599.00	-	-	-	-
北京首招康泰商业管理有限责任公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京一二三空间商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京惠信云锦商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	51,757,758,938.38	-	1,378,684,032.06	2,038,339,155.43	-	123,182,758.12	50,974,921,056.89	-

注 1：北京维泰置业有限公司、上海首开连泰置业有限公司、北京一二三空间商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）截至期末 2024 年 12 月 31 日尚未实际出资

注 2：本期其他减少 123,182,758.12 元，为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北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 100% 股权。截至 2024 年 12 月 31 日，股权转让尚未完成，本公司将对其长期股权投资余额转入持有待售资产

## (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											
北京润和信通房地产开发有限公司	334,650,782.02	290,000,000.00	-	-56,715,708.93	-	-	-	-	-	567,935,073.09	-
北京住总首开置业有限公司	677,569,440.17	-	-	216,389.96	-	-	-	-	-	677,785,830.13	-
北京首开野村不动产管理有限公司	41,644,411.68	-	-	7,341,360.13	-	-	8,245,855.10	-	-	40,739,916.71	-
小计	1,053,864,633.87	290,000,000.00	-	-49,157,958.84	-	-	8,245,855.10	-	-	1,286,460,819.93	-

二、联营企业											
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,997,414,884.83	-	-	-49,801,197.23	-	-	-	-	-	1,947,613,687.60	-
苏州隆泰置业有限公司	1,056,768,394.33	-	-	-26,406,312.34	-	-	9,800,000.00	-	-	1,020,562,081.99	-
开茂置业(杭州)有限公司	1,061,708,663.15	-	-	-35,731,111.06	-	-	-	-	-	1,025,977,552.09	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,012,332,739.49	-	-	-7,486,002.95	-	-	-	-	-	1,004,846,736.54	-
福州中泰投资有限公司	1,000,955,596.78	-	-	-1,926,316.94	-	-	-	-	-	999,029,279.84	-
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	959,228,971.35	-	-	538,839.72	-	-	-	-	-	959,767,811.07	-
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	902,022,754.53	-	-	23,893,356.47	-	-	-	-	-	925,916,111.00	-
北京怡和置业有限公司	902,821,724.54	-	-	-25,921,812.53	-	-	-	-	-	876,899,912.01	-
北京怡城置业有限公司	918,006,717.46	-	-	1,874,033.50	-	-	60,000,000.00	-	-	859,880,750.96	-
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)	938,344,037.12	-	121,287,930.18	6,165,125.65	-	-	7,626,696.29	-	-	815,594,536.30	-
北京朗泰房地产开发有限公司	739,148,130.57	-	-	7,631,457.67	-	-	-	-	-	746,779,588.24	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	649,923,413.93	-	-	-19,535,987.60	-	-	-	-	-	630,387,426.33	-
北京碧和信泰置业有限公司	614,920,414.16	-	-	-1,646,985.86	-	-	-	-	-	613,273,428.30	-
厦门沧珩实业有限公司	1,156,949,081.88	-	-	-591,624,205.65	-	-	-	-	-	565,324,876.23	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	535,737,376.68	-	-	23,345,306.13	-	-	-	-	-	559,082,682.81	-
北京和信丰泰置业有限公司	548,708,571.79	-	-	-2,141,044.64	-	-	-	-	-	546,567,527.15	-
杭州浙行企业管理有限公司	493,525,077.07	-	-	13,595,103.91	-	-	-	-	-	507,120,180.98	-
北京中海盈璟房地产开发有限公司	338,919,945.24	-	297,000,000.00	446,702,112.25	-	-	-	-	-	488,622,057.49	-

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

北京卓华房地产开发 有限公司	489,389,302.73	-	-	-4,777,739.99	-	-	-	-	-	484,611,562.74	-
北京金旭开泰房地 产开发有限公司	289,923,818.97	-	-	184,401,672.16	-	-	-	-	-	474,325,491.13	-
广州市君庭房地 产有限公司	446,526,150.58	-	-	-9,247,104.99	-	-	-	-	-	437,279,045.59	-
苏州首龙置业有 限公司	476,592,008.67	-	-	-26,985,066.32	-	-	-	-	-	449,606,942.35	-
北京城志置业有 限公司	436,955,320.16	-	-	-46,829,688.58	-	-	-	-	-	390,125,631.58	-
台州环茂置业有 限公司	399,077,547.75	-	-	-28,874,761.01	-	-	-	-	-	370,202,786.74	-
北京怡畅置业有 限公司	358,518,296.47	-	-	-3,392,572.28	-	-	-	-	-	355,125,724.19	-
北京首开万科置 业有限公司	318,496,930.29	-	-	-54,471,770.87	-	-	-	-	-	264,025,159.42	-
北京兴和航泰置 业有限公司	280,613,489.22	-	-	5,372,226.44	-	-	-	-	-	285,985,715.66	-
北京和信仁泰置 业有限公司	251,756,847.40	-	-	32,806,821.32	-	-	-	-	-	284,563,668.72	-
南京嘉泰筑茂置 业有限公司	-	289,410,599.00	-	-37,528,632.58	-	-	-	-	813,980.40	252,695,946.82	-
苏州安茂置业有 限公司	221,848,860.90	-	-	13,763,477.93	-	-	-	-	-	235,612,338.83	-
常熟耀泰房地 产有限公司	270,469,980.82	-	-	-90,423,842.94	-	-	-	-	-	180,046,137.88	-
北京腾泰亿远置 业有限公司	198,207,338.20	-	-	-2,684,068.26	-	-	-	-	-	195,523,269.94	-
北京祥晟辉年置 业有限公司	148,081,492.37	-	-	3,701,502.47	-	-	-	-	-	151,782,994.84	-
北京金良兴业房 地产开发有限公司	148,039,976.31	-	-	-3,238,216.83	-	-	-	-	-	144,801,759.48	-
北京祥之源置 业有限公司	118,423,758.53	-	-	-373,130.22	-	-	-	-	-	118,050,628.31	-
北京祥鼎置 业有限公司	117,747,625.15	-	-	351,831.79	-	-	-	-	-	118,099,456.94	-
台州兆汇禾企 业管理有限公司	116,023,343.31	-	-	-30,141.28	-	-	-	-	-	115,993,202.03	-
北京厚泰房地 产开发有限公司	123,009,331.44	-	-	-4,843,034.29	-	-	-	-	-	118,166,297.15	-

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

厦门兆淳置业有限公司	100,920,605.62	1,550,000.00	-	7,628,555.48	-	-	-	-	-	110,099,161.10	-
北京首开万科和泰置业有限公司	130,297,424.17	-	-	4,061,574.54	-	-	-	-	-	134,358,998.71	-
苏州侨仁置业有限公司	173,840,591.73	-	99,000,000.00	20,125,868.12	-	-	-	-	-	94,966,459.85	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	737,560,832.79	-	650,000,000.00	3,753,253.91	-	-	-	-	-	91,314,086.70	-
成都辰启置业有限公司	113,440,129.17	-	-	20,784,743.42	-	-	50,000,000.00	-	-	84,224,872.59	-
北京城安辉泰置业有限公司	56,608,727.78	-	-	4,836,098.21	-	-	-	-	-	61,444,825.99	-
北京国家速滑馆经营有限责任公司	90,851,186.17	-	-	-13,030,237.86	-	-	-	-	-	77,820,948.31	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	94,316,702.32	-	-	-36,921,483.13	-	-	-	-	-	57,395,219.19	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,086,157.29	-	-	-36,021.58	-	-	-	-	-	65,050,135.71	-
天津海景实业有限公司	103,478,948.88	-	-	-21,778,464.10	-	-	-	-	-	81,700,484.78	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	47,457,881.97	-	-	1,312,432.29	-	-	-	-	-	48,770,314.26	-
北京中开盈泰房地产开发有限公司	33,564,588.28	-	-	3,018,487.74	-	-	-	-	-	36,583,076.02	-
北京金谷创信置业有限责任公司	40,675,195.82	-	-	678,536.55	-	-	-	-	-	41,353,732.37	-
成都辰华置业有限公司	55,715,127.17	-	-	-93,246.33	-	-	25,000,000.00	-	-	30,621,880.84	-
北京毓锦置业有限公司	308,209,209.48	-	205,000,000.00	3,537,281.80	-	-	77,200,000.00	-	-	29,546,491.28	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	96,818,821.19	-	-	-2,434,000.27	-	-	67,600,000.00	-	-	26,784,820.92	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,767,060.92	-	-	-46,376.29	-	-	-	-	-	26,720,684.63	-
南京筑浦振业房地产开发有限公司	163,563,321.64	-	140,000,000.00	-131,103.93	-	-	-	-	-	23,432,217.71	-
首开文投(北京)文化科技有限公司	12,689,225.89	-	-	-674,323.18	-	-	-	-	-	12,014,902.71	-
首开文投新华(北京)文化发展有限公司	8,220,375.30	-	-	-4,221,008.36	-	640,000.00	-	-	-	4,639,366.94	-

北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报告

北京友泰房地产开发 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖首开高和投资 管理有限公司	5,012,446.62	-	-	1,420.99	-	-	-	-	-	5,013,867.61	-
北京首开万科物业 服务有限公司	2,805,813.58	-	-	383,068.29	-	-	402,337.35	-	-	2,786,544.52	-
北京远和置业有限 公司	9,742,602.47	-	-	-6,012,696.18	-	-	-	-	-	3,729,906.29	-
北京昌信硕泰置业 有限公司	-	-	-	36,145,181.18	-	-	-	-	-	36,145,181.18	-
北京首开丝路企业 管理中心（有限合 伙）	37,329.79	-	-	399,634.77	-	-	-	-	-	436,964.56	-
常州悦府房地产开 发有限公司	61,495,883.71	-	-	-61,495,883.71	-	-	-	-	-	-	-
北京滨湖恒兴房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京万龙华开房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京潭栢兴业房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安广盈置业 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开新禾运营 管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广企业管 理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京开创金润置业 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京房地钧洋房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京骏泰置业有限 公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开寸草养老 服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市熙梁投资发 展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	23,576,314,103.92	290,960,599.00	1,512,287,930.18	-351,986,587.46	-	640,000.00	297,629,033.64	-	813,980.40	21,706,825,132.04	-
合计	24,630,178,737.79	580,960,599.00	1,512,287,930.18	-401,144,546.30	-	640,000.00	305,874,888.74	-	813,980.40	22,993,285,951.97	-



注 1：北京友泰房地产开发有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京潭柘兴业房地产开发有限公司、北京房地钧洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司和深圳市熙梁投资发展有限公司，公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至零

注 2：北京万龙华开房地产开发有限公司、北京永安广盈置业有限公司、北京首开新禾运营管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司、北京开创金润置业有限公司和北京骏泰置业有限公司截至 2024 年 12 月 31 日尚未实际出资

### (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	185,141,237.68	266,912,993.40	574,480,068.84	601,848,338.97
其他业务	28,513,333.26	393,408.24	82,579,429.45	2,920,962.35
合计	213,654,570.94	267,306,401.64	657,059,498.29	604,769,301.32

### (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

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

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	176,265,056.54	153,045,731.38	442,637,216.00	495,567,653.23
酒店物业经营等	8,876,181.14	113,867,262.02	131,842,852.84	106,280,685.74
小计	185,141,237.68	266,912,993.40	574,480,068.84	601,848,338.97

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

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	185,141,237.68	266,912,993.40	574,480,068.84	601,848,338.97
小计	185,141,237.68	266,912,993.40	574,480,068.84	601,848,338.97

房地产销售收入按项目分解信息

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期数	上年同期数
熙悦观湖	148,232,523.22	-5,053,646.78
首开缙香郡	19,647,316.19	376,851,521.28
首开溪园（宋庄香溪郡）	8,385,217.13	42,975,122.93
海淀区定慧东里	-	21,185,230.47
海淀区曙光花园小区望山园	-	6,678,988.10
小计	176,265,056.54	442,637,216.00

## (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	1,046,588,563.20	1,060,366,653.61
权益法核算的长期股权投资收益	-401,144,546.30	144,722,265.68
处置长期股权投资产生的投资收益	227,989,888.38	330,809,714.17
合计	873,433,905.28	1,535,898,633.46

## 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	171,860,267.77	-
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	38,987,260.25	-

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	-181,506,674.79	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	62,509,015.83	-
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	310,800.00	-
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	-4,006,453.31	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
减：所得税影响额	22,333,365.26	-
少数股东权益影响额（税后）	34,034,224.18	-
合计	32,965,871.59	-

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) 本公司之子公司北京首开盈信投资管理有限公司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	-59.98	-3.2411	-3.2411

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-60.22	-3.2539	-3.2539
-------------------------	--------	---------	---------

### 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

#### 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元 币种：人民币

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	-8,360,720,728.85	
非经常性损益	B	32,965,871.59	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-8,393,686,600.44	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	17,966,956,187.33	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	外币报表折算差异	I1	1,212,744.67
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
	收购少数股东股权	I2	39,791,030.71
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	3
	收购少数股东股权	I3	134,557,930.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	11
	股东增资引起股权稀释	I4	7,769,182.10
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	10
	股东增资引起股权稀释	I5	18,704,229.49
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	6
	股东增资引起股权稀释	I6	2,667,185.38
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	7
	联合营企业股东增资引起股权稀释	J7	640,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J7	11
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	13,938,463,680.79	

项 目	序号	本期数
加权平均净资产收益率	M=A/L	-59.98%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-60.22%

### 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-8,360,720,728.85
非经常性损益	B	32,965,871.59
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-8,393,686,600.44
期初股份总数	D	2,579,565,242.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	2,579,565,242.00
基本每股收益	M=A/L	-3.2411
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	-3.2539

#### (2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

董事长：李岩

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 21 日

### 修订信息

适用 不适用