

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
2025年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1、 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3、 公司全体董事出席董事会会议。
- 4、 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

截至报告期末，公司母公司资产负债表未分配利润科目为负，按照相关规则，公司暂不具备分红条件。

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

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

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

投资者联系电话：010-59090981

2、报告期公司主要业务简介

2025年房地产市场延续调整态势，企业销售业绩仍面临一定压力。房企拿地持续聚焦核心城市优质地块，市场竞争加剧。从趋势来看，房地产市场需求仍在，但短期市场受预期偏弱影响，仍在筑底阶段，市场分化或进一步加剧。

据机构统计，2025年TOP10房企销售额、拿地金额占TOP100房企的比重分别为49.8%、50.5%，较2024年分别提高1.5个百分点、9.1个百分点；行业集中度快速提升，优质资源加速向具备精准投资能力、卓越产品力和高效运营力的企业集聚；头部央企、国企凭借低融资成本和健康的资产负债表持续扩张；区域性房企生存空间被大幅压缩，市场竞争白热化。

（一）外部形势

回顾2025年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调也出现阶段性调整，整体延续推动房地产市场“止跌回稳”基调，12月中央经济工作会议为2026年楼市定调，明确要“着力稳定房地产市场”。

2025年房地产市场延续调整态势，企业销售业绩仍面临一定压力。房企拿地持续聚焦核心城市优质地块，市场竞争加剧。从趋势来看，房地产市场需求仍在，但短期市场受预期偏弱影响，仍在筑底阶段，市场分化或进一步加剧。

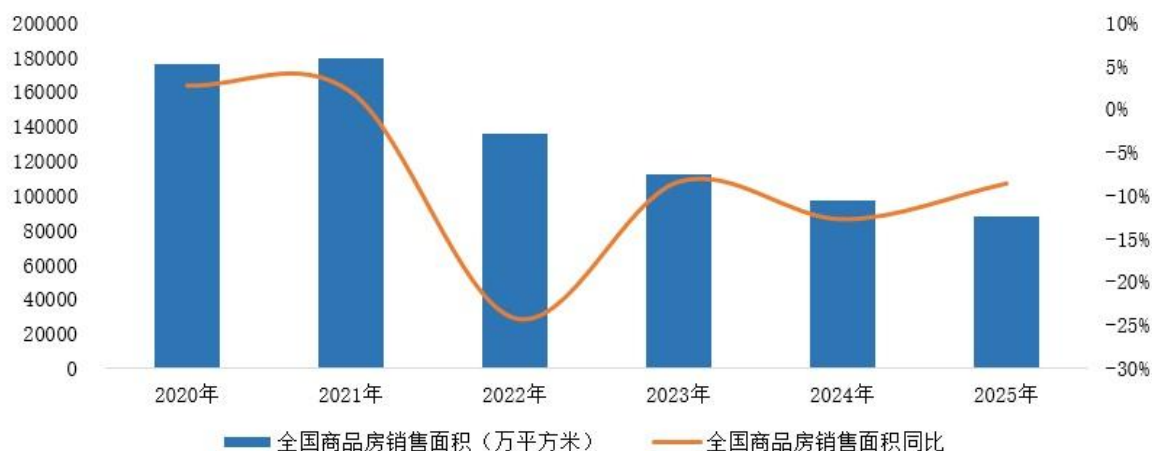
（二）2025年市场回顾

1、商品房销售

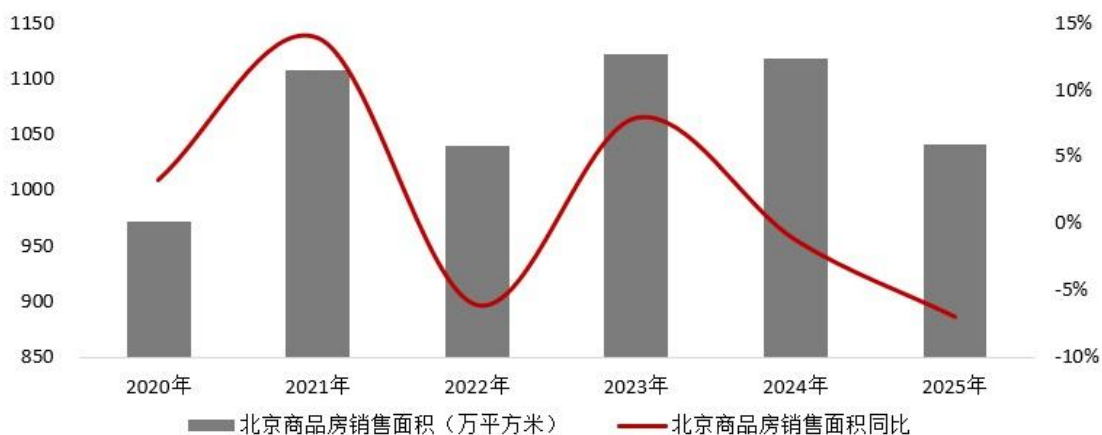
2025年1-12月，全国商品房销售面积为8.81亿平方米，同比下降8.7%。其中，新建住宅销售面积为7.33亿平方米，同比下降9.2%，办公楼销售面积同比下降6.2%，商业营业用房销售面积同比下降9.5%。全国商品房销售额为8.39万亿元，同比下降12.6%。其中，新建住宅销售额为7.33万亿元，同比下降13.0%，办公楼销售额同比下降9.3%，商业营业用房销售额同比下降11.7%。

2025年1-12月，北京商品房销售面积1041万平方米，同比减少6.9%。其中，住宅销售面积724万平方米，同比下降7.9%；办公楼54.8万平方米，同比减少29.6%；商业营业用房58.7万平方米，同比减少10.2%。

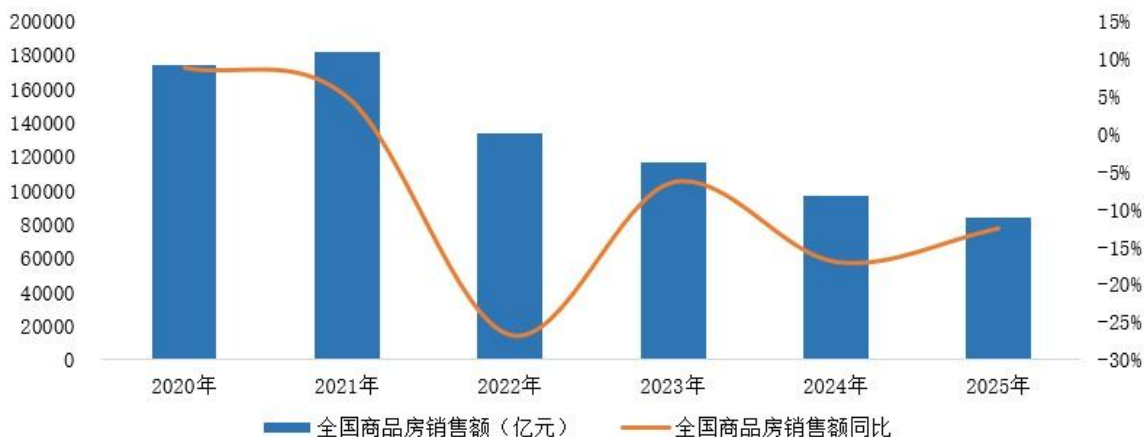
图：2020-2025年全国商品房销售面积



图：2020-2025年北京商品房销售面积



图：2020-2025年全国商品房销售金额



2、百城(全国 100 个重点城市)住宅价格

2025年12月，百城新建住宅平均价格为17084元/平方米，环比上涨0.28%。从涨跌城市个数看，26个城市环比上涨，68个城市环比下跌，6个城市持平。同比来看，全国100个城市新建住宅平均价格同比上涨2.58%。从市场表现来看，12月深圳、北京、上海、成都、杭州等城市新房价格指数结构性上涨，带动百城价格指数上行。

2025年12月，北京新建住宅平均价格为46935元/平方米，环比上涨0.91%；同比上涨2.98%，涨幅较去年同期扩大1.67个百分点。

图：2020-2025年百城住宅价格指数



图：2020-2025年北京新建住宅平均价格指数

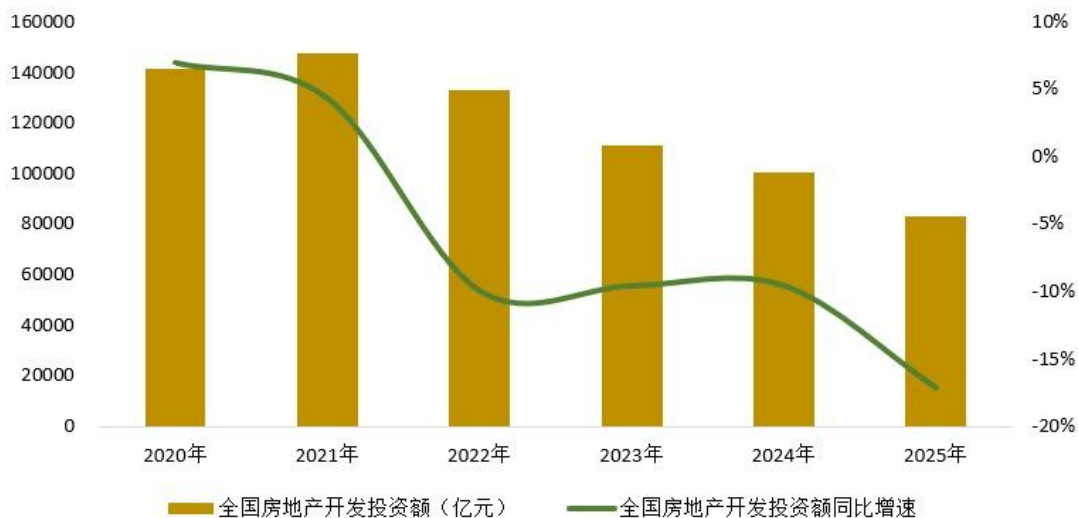


3、开发投资额和新开工面积

2025年1-12月，全国房地产开发投资额为8.28万亿元，同比下降17.2%。其中，住宅开发投资额为6.35万亿元，同比下降16.3%，占房地产开发投资比重为76.7%。全国房屋新开工面积为5.88亿平方米，同比下降20.4%。其中，住宅新开工面积为4.30亿平方米，同比下降19.8%。全国房屋施工面积为65.99亿平方米，同比下降10.0%。其中，住宅施工面积为46.01亿平方米，同比下降10.3%。全国房屋竣工面积为6.03亿平方米，同比下降18.1%。其中，住宅竣工面积为4.28亿平方米，同比下降20.2%。

2025年1-12月，北京房地产开发企业房屋新开工面积1156.63万平方米，同比减少10.1%。其中，住宅新开工面积727.76万平方米，减少4.5%；办公楼35.14万平方米，同比减少40.2%；商业营业用房58.05万平方米，同比减少11.2%。北京房屋竣工面积1464.78万平方米，同比减少11.4%。其中，住宅竣工面积746.66万平方米，减少18.2%；办公楼53.39万平方米，下降35.0%；商业营业用房123.84万平方米，增加98.2%。

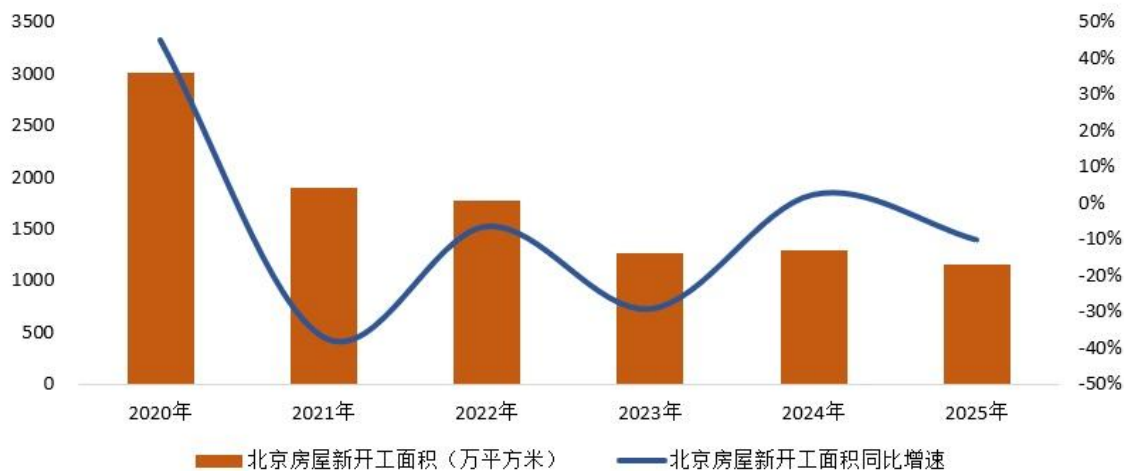
图：2020-2025年全国房地产开发投资额累计情况



图：2020-2025年全国商品房新开工面积



图：2020-2025年北京商品房新开工面积

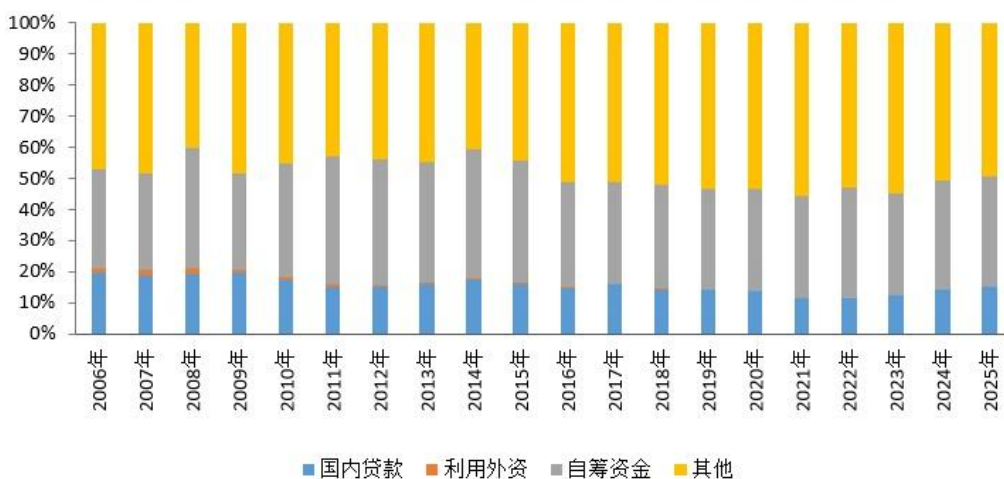


4、房企到位资金

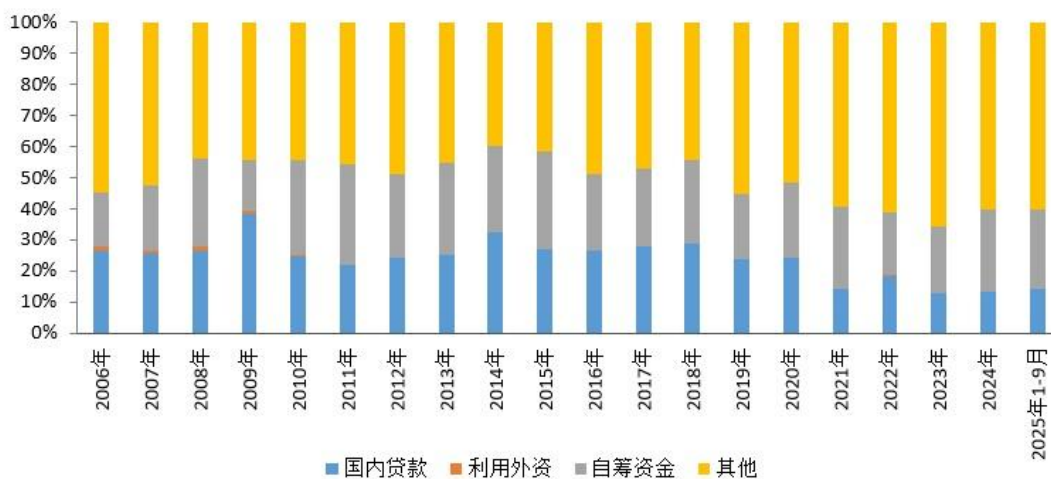
2025年1-12月，全国房地产开发企业到位资金为9.31万亿元，同比下降13.4%。国内贷款为1.41万亿元，同比下降7.3%，占比为15.1%；自筹资金为3.31万亿元，同比下降12.2%，占比为35.6%；定金及预收款为2.81万亿元，同比下降16.2%，占比为30.2%；个人按揭贷款为1.29万亿元，同比下降17.8%，占比为13.8%。

2025年1-12月，北京房地产开发企业本年到位资金4416.1亿元，同比减少2.3%。其中，定金及预收款1786.5亿元，增加0.2%；国内贷款624.93亿元，增长2.1%；自筹资金1124.95亿元，减少5.6%。

图：2006-2025年全国房地产开发资金来源



图：2006-2025年北京房地产开发资金来源



(数据来源：中国指数研究院)

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	194,792,301,246.51	229,869,099,539.88	-15.26	253,227,100,103.44
归属于上市公司股东的净资产	9,910,741,140.97	13,571,577,761.64	-26.97	21,726,956,187.33
营业收入	30,097,095,345.15	24,213,068,048.89	24.30	47,762,930,434.22
利润总额	-6,239,912,861.19	-8,991,757,913.49	-	-5,216,218,671.93
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	30,095,916,099.87	24,211,888,803.61	24.30	47,761,751,188.94
归属于上市公司股东的净利润	-6,624,696,170.79	-8,140,775,786.43	-	-6,338,523,623.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,683,016,860.15	-8,173,741,658.02	-	-6,761,096,356.68
经营活动产生的现金流量净额	7,881,917,681.50	7,381,863,920.69	6.77	5,667,322,492.02
加权平均净资产收益率(%)	-105.77	-59.98	-	-30.46
基本每股收益(元/股)	-2.6532	-3.2411	-	-2.5191
稀释每股收益(元/股)	-2.6532	-3.2411	-	-2.5191

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,885,818,630.68	14,153,230,682.01	5,146,988,216.59	6,911,057,815.87
归属于上市公司股东的净利润	-1,079,295,376.00	-759,251,423.42	-1,266,147,766.78	-3,520,001,604.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,097,001,227.00	-778,536,635.11	-1,300,504,618.87	-3,506,974,379.17
经营活动产生的现金流量净额	4,623,912,807.39	2,464,423,110.71	-2,039,075,082.06	2,832,656,845.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、 股东情况

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

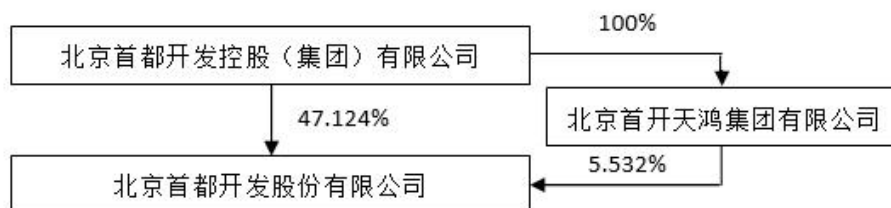
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					190,384		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					145,614		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	0	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
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
香港中央结算有限公司	203,340	15,740,989	0.61	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	794,025	10,951,010	0.42	0	无	0	其他
陈福刚	5,431,501	5,431,501	0.21	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团有限公司 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人。除此以外，本公司未知上述股东是否存						

	在其他关联关系或一致行动关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	-

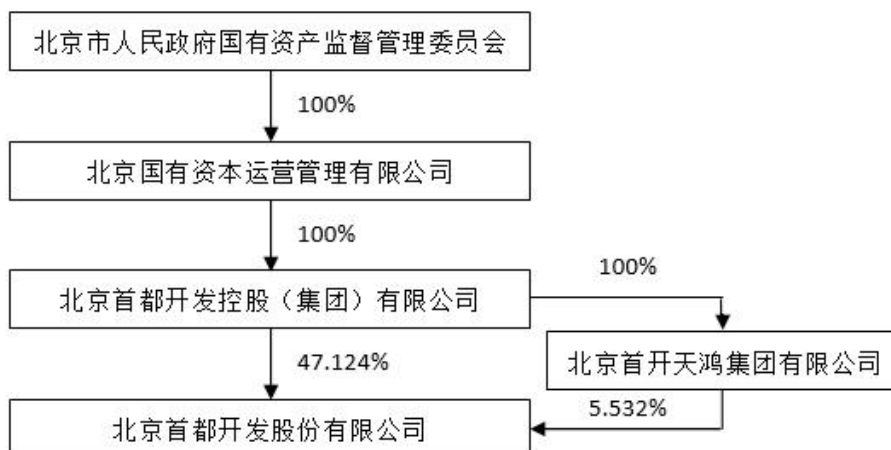
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公	21 首股 01	188587.SH	2026-08-18	34.2	2.90

司债券(第一期)					
北京首都开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	26 首股 01	281606.SH	2031-02-09	19	3.40
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25 首股 01	258313.SH	2029-04-17	8.15	3.20
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 首股 01	185704.SH	2027-04-21	23.2	3.30
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 首股 02	185769.SH	2027-05-13	5.85	3.35
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	22 首股 03	185910.SH	2027-06-15	16.8	3.30
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(第二期)	25 首股 03	259163.SH	2031-07-14	12	2.79
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(第三期)(品种一)	25 首股 04	259446.SH	2031-07-28	7.05	3.05
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(第四期)	25 首股 06	259691.SH	2031-08-18	7.01	2.90
北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	22 首股 04	137728.SH	2027-09-05	14.99	3.10
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(第五期)	25 首股 07	280262.SH	2031-10-17	8	3.00

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(第六期)	25 首股 08	280625.SH	2033-11-10	8	2.93
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(第七期)	25 首股 09	280804.SH	2033-11-26	6	3.00
北京首都开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	26 首股 02	281607.SH	2034-02-09	6	3.78
北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	23 首股 03	115062.SH	2028-03-15	1.5	3.60
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	25 首股 02	258314.SH	2030-04-17	6	3.65
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第五期中期票据(品种一)	26 首开 MTN005A	102601994.IB	2029-04-20	15	3.19
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第五期中期票据(品种二)	26 首开 MTN005B	102601995.IB	2032-04-20	5	3.70
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第四期中期票据	26 首开 MTN004	102601964.IB	2032-04-09	16	3.50
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第三期中期票据	26 首开 MTN003	102601919.IB	2032-03-26	15	3.50
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第二期中期票据(品种一)	26 首开 MTN002A	102601867.IB	2032-03-05	10	3.53
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第二期中期票据(品种二)	26 首开 MTN002B	102601868.IB	2033-03-05	10	3.70
北京首都开发股份有限公司 2026 年度第一期中期票据(品种一)	26 首开 MTN001A	102601804.IB	2032-01-12	6	3.30

北京首都开发股份有限公司 2026 年度第一期中期票据（品种二）	26 首 开 MTN001B	102601805. IB	2033-01-12	15	3.40
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第六期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN006A	102501649. IB	2031-10-20	8	2.90
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第六期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN006B	102501650. IB	2032-10-20	8	3.10
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期定向资产支持票据优先级	25 首 开 ABN002 优 先	082580749. IB	2043-08-24	8.99	3.50
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期定向资产支持票据次级	25 首 开 ABN002 次	082580750. IB	2043-08-24	0.01	
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN005A	102501511. IB	2031-08-06	10	2.80
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN005B	102501512. IB	2032-08-06	5	3.05
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第四期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN004A	102501438. IB	2029-07-03	5	2.77
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第四期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN004B	102501439. IB	2030-07-03	5	2.99
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第一期定向资产支持票据优先级	25 首 开 ABN001 优 先	082501075. IB	2043-06-16	19.3	3.50
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第一期定向资产支持票据次级	25 首 开 ABN001 次	082501076. IB	2043-06-16	0.01	
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN003A	102581212. IB	2029-03-19	4.3	3.29
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN003B	102581213. IB	2030-03-19	11.7	3.40

北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（品种一）	25 首 开 MTN002A	102501222. IB	2029-03-07	5	3.05
北京首都开发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据（品种二）	25 首 开 MTN002B	102501223. IB	2030-03-07	8	3.40
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	2029-02-12	4	2.73
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	2030-02-12	6	3.10
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	2028-11-13	13	3.39
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第七期中期票据（品种二）	24 首 开 MTN007B	102401036. IB	2029-11-13	5	3.68
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 首 开 MTN006	102484124. IB	2029-09-13	13	3.30
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	2029-07-22	5	2.74
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第五期中期票据（品种二）	24 首 开 MTN005B	102400874. IB	2029-07-22	15	3.37
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 首 开 MTN003	102481149. IB	2029-03-25	26	3.50
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	2029-01-26	20	3.35
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 首 开 MTN001	102480110. IB	2029-01-12	20	3.57
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第八期中期票据	23 首 开 MTN008	102383354. IB	2028-12-15	15	3.90
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	2026-10-11	12	3.80
北京首都开发股份有	23 首 开	102381290. IB	2028-06-02	14	3.59

限公司 2023 年度第六期中期票据	MTN006				
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 首 开 MTN004	102380833. IB	2028-04-12	0.9	3.60
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 首 开 MTN005	102282128. IB	2027-09-22	12.8	2.90
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	22 首 开 PPN001	032280522. IB	2027-06-08	7.5	3.40
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 首 开 MTN004	102280612. IB	2027-03-25	1.8	3.10
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 首 开 MTN003	102280524. IB	2027-03-16	15	3.10
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 首 开 MTN002	102280423. IB	2027-03-04	13.25	3.00
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第五期中期票据	21 首 开 MTN005	102103087. IB	2026-11-25	11.14	3.55
北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 首 开 PPN003	032100658. IB	2026-06-18	32	3.80

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23 首股 01	2025 年 2 月 21 日公司按时足额付息
23 首股 02	2025 年 2 月 21 日公司按时足额付息
23 首股 03	2025 年 3 月 17 日公司按时足额付息
22 首股 01	2025 年 4 月 21 日公司按时足额付息
22 首股 02	2025 年 5 月 13 日公司按时足额付息，回售部分本金足额兑付
22 首股 03	2025 年 6 月 16 日公司按时足额付息
21 首股 01	2025 年 8 月 18 日公司按时足额付息
22 首股 04	2025 年 9 月 5 日公司按时足额付息，回售部分本金足额兑付
20 首股 03	2025 年 9 月 29 日公司按时足额付息兑付
22 首股 05	2025 年 11 月 3 日公司按时足额付息兑付
24 首开 MTN007A	2025 年 11 月 13 日，公司按时足额付息
24 首开 MTN007B	2025 年 11 月 13 日，公司按时足额付息
24 首开 MTN006	2025 年 9 月 15 日，公司按时足额付息

24 首开 MTN005A	2025 年 7 月 22 日, 公司按时足额付息
24 首开 MTN005B	2025 年 7 月 22 日, 公司按时足额付息
24 首开 MTN004	2025 年 4 月 17 日, 公司按时足额付息
24 首开 MTN003	2025 年 3 月 25 日, 公司按时足额付息
24 首开 MTN002	2025 年 1 月 27 日, 公司按时足额付息
24 首开 MTN001	2025 年 1 月 13 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN008	2025 年 12 月 15 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN007	2025 年 10 月 13 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN006	2025 年 6 月 3 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN005	2025 年 4 月 24 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN004	2025 年 4 月 14 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN003	2025 年 3 月 31 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN002	2025 年 3 月 10 日, 公司按时足额付息
23 首开 MTN001	2025 年 2 月 5 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN007	2025 年 12 月 16 日, 公司按时足额付息兑付
22 首开 MTN006	2025 年 10 月 24 日, 公司按时足额付息兑付
22 首开 MTN005	2025 年 9 月 22 日, 公司按时足额付息
22 首开 ABN001 优先	2025 年 6 月 26 日, 公司按时足额付息兑付
22 首开 ABN001 次	2025 年 6 月 26 日, 公司按时足额付息兑付
22 首开 PPN002	2025 年 7 月 7 日, 公司按时足额付息兑付
22 首开 PPN001	2025 年 6 月 9 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN004	2025 年 3 月 25 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN003	2025 年 3 月 17 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN002	2025 年 3 月 4 日, 公司按时足额付息
22 首开 MTN001	2025 年 2 月 17 日, 公司按时足额付息兑付
21 首开 MTN005	2025 年 11 月 25 日, 公司按时足额付息
21 首开 PPN003	2025 年 6 月 18 日, 公司按时足额付息

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增 减 (%)
资产负债率 (%)	78.10	77.79	0.40
扣除非经常性损益后净利润	-6,683,016,860.15	-8,173,741,658.02	-
EBITDA 全部债务比	-0.02	-0.04	
利息保障倍数	-0.68	-1.12	

第三节 重要事项

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

报告期内，公司全面发力稳住经营基本盘、继续对标市场提升运作水平：销售去化逆势攻坚，强化“转签”回款，积极去化非住宅类产品。融资保障扎实有力，充分协调各类资源，全年完成271亿元债券接续、带息负债减少103亿元、加权平均融资成本下降31个基点。公募REITs发行积极推进。组织管理优化深入实施，实施上市以来最大规模“瘦身健体”，二层级单位整合重组形成9个大区和1个商管平台。物业经营质效提升，系统重构商管平台，探索构建差异化商管细分赛道。多元业务深入探索，城市更新、养老、代建、文创文投等业务取得良好成绩。报告期内竞得朝阳呼家楼地块；通州宋庄保障房、海口项目与项目所在地政府签署土地有偿收回协议，实现了两个项目的有效盘活。经营支出管控成效明显，严格“收支两条线”管理、分类审核，逐项目减支。产品力打造系统化推进，发布首开“好房子”体系图谱和设计标准。运营管理精细强化，21个项目229万平方米顺利交付。财务管理进一步强化，继续加强总部资金统筹调度、扎实开展税收筹划。内控合规体系健全完善，取消监事会、完善合规联席会议机制、健全内控合规管理体系、加强法律审核指导。资本市场沟通扎实有效，妥善高效回应市场关切、高标准发布年度ESG报告、公司获2025年房地产上市公司“综合实力50强”第19名等荣誉。

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

适用 不适用